

MEIO AMBIENTE pg. 05



Variante Ômicron e Influenza H3N2 aumentam procura por serviços de sanitização

ESPECIAL pg. 07



11 de fevereiro – Dia do Zelador

ADMINISTRAÇÃO pg. 12



Condomínio e funcionários podem fazer acordo de demissão

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

11 DE FEVEREIRO - DIA DO ZELADOR

PÁG. 07

“

Apesar de ser considerado muitas vezes o "braço direito" do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições predeterminadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um "faz-tudo" a serviço do condomínio.

AVCB?

SEU CONDOMÍNIO COM O ESPECIALISTA CERTO

△ RCA Engenharia e Laudos 10 anos de experiência

Elaboramos todo o processo com ARTs e Brigada de Incêndio

Campinas Jundiaí contato@rcabombeiros.com.br
 (19) 9.7154-9867 (11) 9.9175-5411 www.rcabombeiros.com.br

ADS
Engenharia

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

(19) 3384 3661 / 3236 0073

(19) 99686 0064

contatoadsengenharia@gmail.com

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

AAM
ENGENHARIA

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

11 de Fevereiro
DIA DO ZELADOR

Parabenizamos todos os zeladores de condomínios de Campinas e Região.
PARABÉNS!

(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 Campinas e Região
- Lavagem de Fachadas (19) 3395-4296
- Concreto Aparente 99144-9717
- Reposição de Pastilhas GRUPO.2L@HOTMAIL.COM
- Aplicação de Textura CREA 2206147

SENPINTURAS
EXCELÊNCIA EM PINTURA!

Pinturas
Manutenção

Atendemos Campinas e Região

Tratamento concreto
Restauração de Fachadas

(19) 3386-9614 / 99793-2016

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.

Abrangência: Campinas, Jundiaí, 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

De uma hora para outra as condições sanitárias dos prédios, os hábitos de higiene individuais e as rotinas de prevenção a doenças passaram a ocupar um lugar de destaque na sociedade. Com o início da pandemia de Covid-19, que já se arrasta há quase dois anos, tivemos a introdução de vários termos em nosso vocabulário e coisas que outrora nos eram um tanto quanto distantes, hoje passaram a ser preocupações frequentes.

Tal contexto de emergência sanitária global, ao longo deste tempo, apresentou algumas lições. Entre as quais, podemos destacar a certeza de que ações individuais – sobretudo a negligência praticada – influencia e muito na coletividade. Outra lição é a de que edifícios com grandes fluxos de pessoas, a exemplo de condomínios residenciais e corporativos, precisam adotar medidas profiláticas a fim de controlar a disseminação de doenças.

Muito temos falado no Coronavírus, e neste início de 2022 a preocupação passou a ser sua mais nova variante: a cepa Ômicron, muito mais transmissível

que as anteriores, embora não tão letal. Com a elevação no número de casos, observamos à rebote, também, uma maior procura por serviços de sanitização de ambientes, situação que abordamos em maior detalhe na nossa matéria de “Meio Ambiente” desta edição.

Contudo, o vírus da Covid não é o único que nos preocupa. O Brasil vive há anos uma epidemia de Dengue e outras arboviroses como a Zika e a Febre Chikungunya, as quais têm em comum a transmissão pelo mesmo vetor: a fêmea do mosquito *Aedes aegypti*, um velho conhecido da nossa população. A elevação da temperatura na estação do verão acende os alertas para o aumento dos casos e todos precisam estar vigilantes.

Por isso, o Jornal do Síndico apoia a atual campanha do Ministério da Saúde intitulada “Combata o mosquito todo dia”, que tem o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preventivas, incluindo aqui os condomínios residenciais. Nesses, um dos principais cuidados a tomar é em rela-

ção às caixas d'água e reservatórios. Saiba mais em nossa matéria de “Bem-estar” deste mês.

Reforçamos aqui nosso compromisso de levar aos nossos leitores informações com verdade e responsabilidade. Desejamos a todos um excelente mês e uma ótima leitura do Jornal do Síndico!

Os Editores



11 DE FEVEREIRO - DIA DO ZELADOR



Na pessoa de Francisco Alípio Ribeiro de Andrade, colaborador da SERVICON, responsável pela zeladoria do Condomínio Edifício Júlio de Mesquita, cumprimos todos os zeladores de condomínio de Campinas e Região

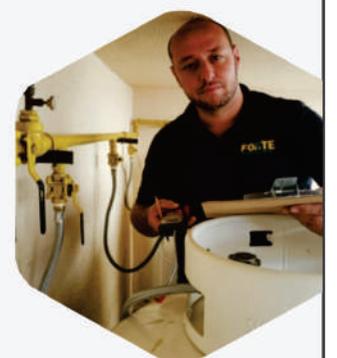
PARABÉNS

FORTE
ENGENHARIA DE GÁS

Faça seu teste de estanqueidade

GÁS!

Fique em dia com a legislação vigente do Estado de São Paulo!



(19) 99691-1156 E-mail: inezio@fortegas.eng.br

Não só de atribuições vive um síndico



Brinquedos feitos com materiais reutilizáveis

Surpreendo-me com a notícia veiculada pela mídia matutina de que os síndicos de condomínios residenciais e/ou comerciais do Estado de São Paulo terão como mais uma atribuição a denúncia sobre maus tratos a animais.

Quanta responsabilidade e que aumenta a cada dia, que, querendo ou não, gera preocupação.

Mas não só de preocupações vive um síndico e para evidenciar a afirmação, relato a experiência vivida no Village Campinas, em novembro, reunindo crianças, adultos e idosos.

Iniciativa que proporcionou o reencontro, mantidos todos os protocolos, dos moradores das mais variadas idades para um dia de brincadeiras.

Uma oportunidade para conhecer o Projeto capitaneado pela Profª Tereza Miriam, mais conhecida afetivamente como Zamira, fundado-

ra da Associação Cultura Esperantista & Eco-brinquedoteca, que esteve acompanhada por oficinairos voluntários treinados pela referida organização.

Jogos e brinquedos feitos de “sucata”, materiais descartados e de possível REutilização.

Como estratégia motivacional foi sugerida uma vivência onde a equipe viria ao condomínio para duas sessões, pela manhã e tarde, onde seriam apresentados os jogos e o convite para que usufríssem, jogando.

Primeiros passos para a constituição de uma eco-brinquedoteca no condomínio, um apartamento pequeno, no térreo, que estava inativo.

Após a pintura básica e ajustes elétricos, um profissional que trabalha com murais, que reside no condomínio, irá emprestar o seu talento para decorar as paredes do espaço, um outro morador, talentoso na arte da marcenaria, irá doar os móveis e prateleiras, os oficinairos... as técnicas sobre como montar os brinquedos, os demais moradores serão convidados a demonstrar o seu talento nas almofadas, cortinas, construção de brinquedos e assim nasce uma eco-brinquedoteca em regime de mutirão, onde todos participam e colocam a mão na massa.

Ah! e haverá também a parceria com o Projeto Pequena Grande Biblioteca para que haja o incentivo à leitura, através da doação e seleção de livros para qualquer idade.

Internet das Coisas: economia e sustentabilidade para seu condomínio

O ano novo chegou e com ele, uma extensa lista de metas: garantir um bom relacionamento entre os condôminos, reduzir os gastos das áreas comuns, contribuir para um condomínio sustentável, modernizar os sistemas, automatizar tarefas e muito mais.



Tudo em benefício de um condomínio harmonioso, equilibrado financeiramente e preocupado com o meio ambiente.

A Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) ajuda a acelerar os objetivos de 2022, garantindo eficiência hídrica e energética e, conseqüentemente, economia e sustentabilidade para o seu imóvel. Com baixo custo de implantação, essa tecnologia permite a integração de diferentes dispositivos e aparelhos a partir de redes de comunicação modernas e equipamentos de última geração.

Entre as melhorias que a Internet das Coisas possibilita estão:

- a individualização de água e de gás, com leitura remota e acompanhamento do consumo por meio de aplicativo personalizado;
- implantação de sistema fotovoltaico para a produção de energia solar para as áreas comuns;
- sistemas de segurança com monitoramento por meio de software acessível em dispositivo on-line;
- sensores para administrar as regas dos jardins, a qualidade da água das piscinas e dos reservatórios e a qualidade da energia recebida por equipamentos, como os motores dos elevadores, antecipando falhas elétricas e evitando acidentes;
- software de Gestão Inteligente do Condomínio, para facilitar a comunicação do condomínio, o agendamento de assembleias, a organização de documentos na nuvem e ainda eliminar o uso de papel.

A IouTility desenvolve o Plano de Gestão Sustentável com soluções de tecnologia de Internet das Coisas personalizadas para atender as metas de cada cliente.

Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br e acelere a transformação do seu condomínio com economia e sustentabilidade.

JET PRODUTOS
Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINA
DESCARTÁVEIS
UTILIDADES EM GERAL

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

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

ENTREGA GRÁTUA

30 ANOS
SERVICON
Profissionais Especialistas
em Serviços de Condomínios
TERCEIRIZANDO DESDE 1991

**Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem**

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

12 ANOS
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

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



Aos Senhores Síndicos,

A **TRIVACIN PREMIUM** é uma clínica de vacinação e imunização humana que tem como objetivo oferecer a prevenção e proteção em todas as fases da vida: seja ela ao nascer - para os bebês e crianças - em nosso desenvolvimento para adolescentes e nas fases adulta e melhor idade.

Nossos serviços incluem além da vacinação na clínica, vacinação em Residenciais e Condomínios.

Agende já sua Campanha de vacinação contra a Influenza (gripe)!

Para obter maiores informações, entre em contato conosco.

 11 99600-7800

Estamos localizados em Jundiaí na Av. Nove de Julho 3575.
Atendemos todo o Brasil.

www.trivacinpremium.com.br

**ENG
METRO**

ENGENHARIA PREDIAL
CREA 2206147

Pinturas Prediais

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

Campinas, Jundiaí e Região

(19) 3395-4296

 (19) 99144-9717

GRUPO.2L@HOTMAIL.COM



Quântico Brasil Serviços

- PORTARIA 24 HORAS
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- ZELADORIA • JARDINAGEM
- AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS
- MANUTENÇÃO PREDIAL

Nosso objetivo é sermos o parceiro de serviços do seu condomínio

Entre em contato!

Elaboramos uma proposta eficiente e econômica para seu condomínio

JUNDIAÍ Campinas e Região

11. 4521-7523 / 4521-5672

comercial@quanticobrasilservicos.com.br

www.quanticobrasilservicos.com.br



MLVSG
Advocacia

M. Lucia V.S. Galvez
Cobrança, Trabalhista, etc
Atuando há mais de 25 anos
na área condominial

11 4521-0068

JUNDIAÍ SP

luciavion.advogada@gmail.com

AAM
ENGENHARIA

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

Atendemos Jundiaí

(19) 3255 1931

 (19) 99251-2924

www.aamengenharia.com.br



engeprest

ENGENHARIA E SERVIÇOS
Engº Resp. com 42 anos de experiência

Jundiaí

ORÇAMENTO SEM
COMPROMISSO

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

Meio Ambiente por Cecília Lima

Variante Ômicron e Influenza H3N2 aumentam procura por serviços de sanitização

O surgimento do vírus Sars-Cov-2, responsável pela explosiva pandemia de Covid-19, que persiste no mundo inteiro há 2 anos, foi responsável por significativas modificações na rotina do brasileiro. Entre essas, suas noções de higienização de ambientes e de si próprio a fim de combater a disseminação da doença. Atualmente, percebemos uma nova onda de infecções provocada principalmente pela proliferação de nova variante do vírus, a Ômicron.

Além disso, paralelamente aos novos casos de Covid, temos também muitas pessoas gripadas devido à contaminação de um outro vírus de transmissão respiratória: o Influenza H3N2. Ambos possuem a mesma forma de disseminação e, portanto, elevaram neste período, a busca por serviços de sanitização de ambientes, processo que con-

tribui satisfatoriamente para evitar a permanência do patógeno em locais de maior fluxo de pessoas.

A sanitização é muito mais que uma limpeza comum, a qual elimina apenas sujidades de matéria orgânica. Trata-se de procedimento de desinfecção profissional executado por empresa especializada com produtos químicos eficientes e controlados para a finalidade específica de, além de retirar sujeira, ser capaz de exterminar – ou pelo menos diminuir a níveis toleráveis – vírus (como os já citados), bactérias e fungos potencialmente causadores de doenças aos seres humanos.

De acordo com RDC 14/2007 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), a sanitização deve trabalhar com desinfetantes que, ao mesmo tempo, sejam eficazes contra os agentes patogênicos,

mas que tenham toxicidade tolerável à saúde humana e animais domésticos. Por isso, é muito importante contratar profissionais especializados na área e não correr riscos de intoxicações ou danos estruturais a equipamentos ou superfícies com uso de substâncias inadequadas.

Muito utilizado para este fim, o com o quaternário de amônia, é uma opção frequente também vista em ambientes da saúde (como clínicas médicas e veterinárias, hospitais, home care, etc.). Essa substância química pode apresentar “relativa” toxicidade quando aplicado em temperaturas superiores a 20°C devido a sua característica de volatilização. Desse modo, os técnicos geralmente orientam que após as aplicações, deve-se evitar principalmente a permanência de pessoas e pets nas áreas comuns por 30 minutos.



A técnica de nebulização eletrostática também é procurada para realizar sanitização de ambientes prediais. Primeiramente se passa um pano úmido com um limpador geral, um detergente, para remover poeira, detritos visíveis. Após, faz-se a desinfecção por nebulização com o objetivo de eliminar 99,9% das bactérias,

fungos e desativar os vírus. O custo para realizar uma sanitização no condomínio dependerá de fatores como a metragem da área-alvo e também se é um ambiente externo ou interno, pois isso pode influenciar na aplicação.

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

CR
MANUTENÇÕES

(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

Prevenir
é melhor que
Remediar

Previsão Orçamentária Riscos e Oportunidades

“A previsão orçamentária é o ponto chave da gestão de um condomínio”. A confecção desta peça serve como guia anual para a administração das receitas e despesas, para manutenções, operações e investimentos e vai sinalizar o Síndico em caso de mão de obra própria a decisão de optar pela contratação de uma empresa especializada na terceirização da mão de obra para condomínios: recepção, portaria, vigilância, sistemas de segurança, jardinagem, manutenção, limpeza, entre outras funções para redução de custos ou na redução de contratos e se necessário a implementação de recursos tecnológicos.

A terceirização de serviços é uma opção cada vez mais viável para o seu condomínio, agregando significativos resultados com maior profissionalismo, menores custos com encargos e passivos trabalhistas poupando o seu tempo valioso.

Cinco dicas importantes para contratar serviços terceirizados com segurança:

1. Confie em empresas que façam visita técnica antes do envio da proposta: por mais semelhante que seja



seu ambiente com o de outros condomínios, existem detalhes e necessidades que somente podem ser verificados pessoalmente além de ouvir o cliente, para que sejam consideradas todas as suas especificidades;

2. Desconfie de propostas tentadoras: toda proposta deve ser apresentada com planilha aberta de custos envolvidos, permitindo a comparação dos valores entre propostas. Compare os valores envolvidos e esclareça todas as

dúvidas;

3. Faça todas as consultas sobre a empresa: é possível verificar dados da empresa apenas com o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica). Em sites como o da Receita Federal, Caixa Econômica Federal e do Superior Tribunal do Trabalho, temos como obter várias informações importantes;

4. Consulte também referências sobre a empresa: solicitar referências é importante para tomar uma decisão

segura, mas atenção, peça referências dos clientes das empresas cujas demandas são parecidas ou maiores que a sua;

5. Antes de fechar o negócio, avalie a minuta contratual: é importante para não haver surpresas, decidida a contratação, analisar a minuta do contrato da empresa,

poupando assim o seu tempo. Desconfie de empresas que trabalham com contratos fechados, sem possibilidade de rescisão mediante aviso prévio.

Estas dicas ajudam a avaliar melhor a contratação de serviços terceirizados, de forma a diminuir os riscos neste processo.



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
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

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
& TRIBUTARIAS

Instrutorferracini ferraciniconsultoria.com.br

Especial por Cecília Lima

11 de fevereiro – Dia do Zelador

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. Geralmente profundo conhecedor da estrutura e história do edifício, ele costuma ser o primeiro a ser procurado por moradores – e pelo próprio síndico – quando algo precisa ser resolvido, sendo, portanto, um dos cargos mais essenciais na dinâmica administrativa.

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições predeterminadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

Atribuições – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: “funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança

“**Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições predeterminadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio**



do prédio e o bem-estar de seus ocupantes”. Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando obediência às regras junto aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente nos deparamos com cenários de excessiva informalidade em que a figura do zelador se confunde com um “faz-tudo” no condomínio, sendo direcionado pela administração a atividades que, a priori, não estão em suas competências. Alternar horários com porteiro ou vigilante, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica,

pinturas, obras, etc.), substituir agentes específicos da limpeza na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Vícios dos moradores – Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado não apenas pela administração do condomínio, mas também pelos próprios moradores, principalmente quando já há uma relação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos na “camaradagem”. Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis inte-

ressados.

Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades privadas. O zelador é funcionário do condomínio e não de particulares, logo, trabalhar para um morador em seu horário de expediente é ilegal. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante mudanças. Tais atitudes devem ser coibidas pelo síndico e pelo próprio zelador, a fim de cumprir o que está estritamente descrito em contrato com o funcionário.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Bem Estar por Cecília Lima

Ministério da Saúde lança campanha contra mosquito da Dengue

Com a pandemia de Covid-19 conseguimos absorver algumas lições em relação à saúde e segurança em condomínios: uma é de que atitudes individuais (principalmente as negativas) impactam significativamente no contexto da coletividade. Outra lição é a de que o ambiente condominial precisa adotar normas de vigilância e manutenções para preservar a salubridade e evitar disseminação de doenças.

Nesse cenário, não é apenas o Coronavírus que nos preocupa. Os síndicos – sobretudo das regiões situadas em áreas endêmicas – precisam estar alertas aos casos de arboviroses como Dengue, Febre Chikungunya e Zika, cujos índices se elevam particularmente nesta época do ano. Tais doenças são transmitidas pelo mosquito-fêmea da espécie *Aedes aegypti*, que se prolifera em ambientes com condições favoráveis: acúmulo de entulhos que possam empoeçar água, vasos de plantas, contêineres de lixo, caixas d'água sem manutenção, etc.

Aumento de casos – Conforme boletim epidemiológico do Ministério da Saúde, no ano passado o número de notificações por Chikungunya avançou em 17 estados brasileiros, obtendo 96.288 mil casos, o que significou uma elevação de 32,7% nas ocorrências em relação a 2020. A região Nor-

“

Ministério da Saúde lança para este ano a campanha “Combata o mosquito todo dia”, com o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preventivas, incluindo aqui os condomínios residenciais.



deste lidera os casos, sendo seguida pelo Sudeste e Centro-Oeste. A Dengue, por sua vez, continua sendo a principal preocupação, tanto por ter maior número de casos, quanto pelo potencial de fazer quadros mais graves.

Em razão disso, o Ministério da Saúde lança para este ano a campanha “Combata o mosquito todo dia”, com o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preventivas, incluindo aqui os condomínios residenciais. Nesses, um

dos principais cuidados a tomar é em relação às caixas d'água e reservatórios.

Caixas d'água - Quando não estão devidamente lacradas, as caixas d'água podem se transformar em verdadeiros criadouros para o mosquito *Aedes aegypti*, especialmente na temporada de verão, quando as temperaturas se elevam. Por isso, a vistoria deve ser realizada a fim de checar condições das paredes e tubulações. Nessas superfícies, pode se acumular um biofilme (fina película orgânica contendo sujidades e microrganismos

potencialmente causadores de doenças), que precisa ser adequadamente removido.

A higienização da caixa d'água exige interrupção do fluxo de água por um intervalo de tempo. Portanto, os moradores e funcionários devem ser oficialmente comunicados do dia e hora com antecedência para se planejarem. É válido ressaltar que este serviço deve ser executado por empresa qualificada não só com o intuito de obter o melhor resultado, mas também para evitar possíveis acidentes durante a execução, haja vista que com frequência

Manutenção por Cecília Lima

Manutenção de climatizadores é essencial para enfrentar o calor

O verão de 2022 trouxe um calor escaldante para as cinco regiões brasileiras e até mesmo novos recordes de altas temperaturas em algumas cidades. Como forma de alívio, o uso de equipamentos para se refrescar, principalmente do ar-condicionado, aumentou em todo o país, mas é válido lembrar que a manutenção desses “aliados” deve estar em dia a fim de não oferecer riscos aos usuários.

Não basta adquirir um produto para resolver o problema do calor excessivo. É fundamental lembrar que os cuidados preventivos com os aparelhos são necessários para garantir que eles funcionem com o máximo de eficiência, sem ofertar riscos elétricos ou propiciar ambiente favorável à proliferação de microrganismos nocivos à saúde humana (especialmente sistema respiratório).

Condôminos proprietários, inquilinos, bem como síndicos, devem atentar para o fato de que, desde 2018, é obrigatório que edifícios públicos ou privados sigam um plano de manutenção de seus climatizadores, obedecendo a parâmetros regulamentados pela Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária) e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Trata-se do Plano de Manu-

“
Não basta adquirir um produto para resolver o problema do calor excessivo. É fundamental lembrar que os cuidados preventivos com os aparelhos são necessários para garantir que eles funcionem com o máximo de eficiência, sem ofertar riscos elétricos ou propiciar ambiente favorável à proliferação de microrganismos nocivos à saúde humana



tenção, Operação e Controle, conhecido pela sigla PMOC, o qual deve ser implantado em edifícios, de acordo com a lei federal 13.589, que incluiu os condomínios no rol de prédios, quando esses possuírem sistemas de ar-condicionado em áreas comuns, tais como hall, salões de festa, áreas gourmet, academia, salões de jogos, brinquedotecas, cinemas, entre outros espaços climatizados.

Isso significa que tais equipamentos devem passar por vistorias qualificadas regularmente, de modo a minimizar riscos. Esses cuidados podem ser categorizados de dois modos: os preventivos e os profissionais, ambos importantes para o funcionamento pleno das máquinas. A primeira categoria é desempenhada pelo

próprio usuário e, no caso do condomínio, pode ser executada pelo funcionário responsável pelo setor de limpeza ou zeladoria. Consiste basicamente em um processo de higienização, aspiração de sujidades, lavagem do filtro de ar, em periodicidade a depender da região, se junta mais ou menos poeira em uma semana, 15 dias, ou mensalmente.

Já o serviço profissional deve ser executado por pessoal qualificado, empresa com responsável técnico, que possa elaborar e manejar um plano de manutenção adequado. A inspeção profissional é mais criteriosa e avalia funcionamento de painéis, também a máquina internamente e, se necessário, fazem reposições de peças (preferencialmente antes que surja algum defeito

que possa levar a algum evento potencialmente grave, como um incêndio, por exemplo). Também se verifica o estado da pintura e eventual necessidade de retoques. É recomendável que o agendamento da visita profissional seja feito semestralmente.

A lei do PMOC surgiu em virtude de inúmeros sinistros relacionados a aparelhos de ar-condicionado em más condições de preservação e suas consequências: curtos-circuitos, incêndios, choques elétricos fatais. Além disso, consideram-se também os riscos à saúde humana com variadas doenças pulmonares que podem ter como contribuinte o ar impuro.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Pet por Cecília Lima

5 regrinhas de convivência para pets em condomínio

Aparentemente, o brasileiro aprecia bastante a companhia de um animal de estimação. Pelo menos é o que sugerem as estatísticas, visto que o nosso país ocupa o terceiro lugar no ranking dos que possuem maior quantidade desses “amigos”! Os números são expressivos: segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), existem em lares brasileiros cerca de 54,2 milhões de cães, 39,8 milhões de aves, 23,9 milhões de gatos, 19,1 milhões de peixes e mais de 2,3 milhões de bichos diversos, totalizando a impressionante marca de 139,3 milhões de animais.

No contexto dos condomínios, em que as habitações são próximas e um certo contato entre vizinhos é inevitável, manejar a convivência pode ser um desafio quando se é dono de um (ou mais de um) pet. É importante salientar, a propósito, que – assim como tudo o que diz respeito ao condomínio – há regras a serem cumpridas e os animais de estimação, por meio de seus tutores, devem ser conduzidos a se adaptarem a elas, raramente o contrário: regras se adaptando às demandas individuais de condôminos e seus bichinhos. Pensando nisso, confira 5 regrinhas básicas de convivência para pets que moram em condomínio e que

nunca devem ser esquecidas:

1) Apenas sob comando do tutor – as queixas de animais soltos são frequentes em condomínios e isso pode causar medo, constrangimento e até favorecer ataques a outros moradores, caso o pet seja agressivo. Além disso, é importante respeitar o direito dos outros moradores de não quererem proximidade. Portanto, seja cão, gato, ave ou qualquer bicho que for, a regra é clara: só deve ser transportado sob o comando do dono: com uso de uma coleira, segurando nos braços, ou caixa apropriada.

2) Áreas comuns não são para passeio – Ambientes como playground, área de lazer, quadra poliesportiva, jardins, garagens e todos os outros internos do condomínio são destinados aos condôminos, mas muitas vezes são usados por tutores de pets, principalmente cães, para passeio diário. Além do uso inapropriado, muitos moradores não limpam a sujeira que seus animais deixam, transformando áreas coletivas do prédio em verdadeiros banheiros públicos.

3) Cuidado com barulho excessivo – Bichinhos de estimação são seres vivos e ninguém espera que sejam mudos. É natural que emitam sons e tenham sua própria forma de se comunicar. No entanto, o ruído advindo deve se manter



dentro da razoabilidade. O tutor deve estar atento à possibilidade de estar incomodando a vizinhança com latidos, miados ou outros sons produzidos por seu pet e buscar providências quanto a isso. Isolamento acústico ou um adestramento são soluções que podem ser pensadas.

4) Saúde em dia – Preservar a saúde e o bem-estar do animal que está sob sua responsabilidade é obrigação de qualquer dono, independentemente dele habitar um edifício residencial ou não. Contudo, em se tratando de um condo-

mínio, em que o contato entre o pet e outras pessoas, bem como do pet e outros bichos será mais frequente e próximo, é fundamental que cuidados sejam tomados no tocante a vacinação, por exemplo, e monitoramento de sintomas de eventuais doenças ou parasitas. Isso porque a doença de um bicho poderá se propagar com uma facilidade maior do que se ele vivesse em um outro domicílio.

5) Não se deve impor contato – algumas pessoas naturalmente se afeiçoam a animais e buscam se aproxi-

mar espontaneamente. Porém é relevante salientar que, em um condomínio, essa iniciativa deve partir de forma voluntária da outra pessoa e não do tutor, de forma impositiva. Por exemplo: se o dono está com o animal e chama o elevador, verificando que este está ocupado, a atitude correta é ceder a vez esperar uma nova viagem ou apenas aceitar entrar caso o outro ocupante convide e afirme que não se incomoda em viajar acompanhado do animal.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Legislação por Cecília Lima

Justiça condena condomínio a indenização por negligência com elevadores

Ao se disponibilizar para o cargo, o indivíduo que assume a função de síndico assume também as responsabilidades e obrigações legais implicadas nesta. Presente no artigo 1.348 do Código Civil, o qual lista os deveres do síndico, o inciso V aborda justamente aquele de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”, ou seja, algo elementar que se espera do cargo.

Ao descumprir esta obrigação, o síndico estará sendo negligente com o patrimônio, bem como colocando o bem-estar e, muitas vezes, a segurança dos condôminos em risco. Pensando nisso é que se fazem as manutenções preventivas em estruturas e equipamentos do prédio, com o intuito de nos anteciparmos aos possíveis problemas que possam vir a ocorrer. Além disso, o síndico deve também estar apto – e orientar sua equipe – a agir em momentos de crise que exijam rápidas tomadas de decisões a fim de controlar urgências.

Decisão recente do TJDFT ilustra exemplo de penalização por ser verificada negligência quanto à manutenção de equipamento de uso coletivo e prestação de socorro aos afe-



Ao descumprir esta obrigação, o síndico estará sendo negligente com o patrimônio, bem como colocando o bem-estar e, muitas vezes, a segurança dos condôminos em risco. Pensando nisso é que se fazem as manutenções preventivas em estruturas e equipamentos do prédio, com o intuito de nos anteciparmos aos possíveis problemas que possam vir a ocorrer.



tados. A situação referida ocorreu num condomínio SQS 210, Brasília (DF), o qual foi condenado a indenizar cinco pessoas, entre moradores e visitantes, que ficaram presas no elevador por quase duas horas.

Objeto de reclamações frequentes dos condôminos, o elevador estagnou entre o térreo e a garagem por volta das 16h30, de acordo com as autoras do processo. O interfone quebrado as impediu de acionar o porteiro, o qual só ficou sabendo do ocorrido quando um outro morador o comunicou após ter ouvido pedidos de ajuda. Após isso, o porteiro teria informado que somente a empresa de manutenção poderia adotar as providências necessárias para abrir a porta do elevador.

As autoras afirmam ainda que começaram a entrar em desespero e apresentar sintomas de claustrofobia, quando decidiram entrar em contato

com o Corpo de Bombeiros às 17h. Alegam que a equipe chegou ao local, mas que não teve a autorização do subsíndico para abrir a porta. Contam que somente foram retiradas do elevador por volta das 18h.

Em defesa, o condomínio afirmou que a manutenção dos elevadores estava em dia e que o porteiro, ao ser acionado, entrou em contato com a empresa e com o Corpo de Bombeiros, acrescentando que a responsabilidade pelo incidente com as autoras é somente da empresa responsável pela manutenção do equipamento.

Ao analisar o caso, a magistrada da 3ª Vara Cível de Brasília destacou que a responsabilidade pelo incidente também deve ser atribuída ao condomínio. A juíza pontuou que as provas dos autos mostram que o réu foi negligente com a obrigação de manutenção do equipamento, além de ter negado a “possibilidade de socorro tem-

pestivo”.

“O fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade do réu, visto que houve falha objetiva na prestação de seu serviço, a qual poderia ter sido evitada pelo réu, visto que o funcionamento do elevador foi objeto de reclamações frequentes dos moradores. Além disso, o mal funcionamento do interfone, o defeito na chave mestra e a falta de pino de destravamento são defeitos aparentes que, não sanados, denotam o descaso do réu com a segurança e bem-estar dos moradores e de seus funcionários e visitantes”, registrou. Dessa forma, foi fixado o pagamento de R\$ 3.500,00 para cada uma das cinco autoras a título de danos morais.

(Redação com TJDFT)

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Administração por Cecília Lima

Condomínio e funcionários podem fazer acordo de demissão

A maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) no que se refere ao âmbito dos condomínios. Esse conjunto de leis norteia condutas tanto para o empregador, quanto para o empregado, garantindo-lhes uma série de direitos e determinando também deveres.

Nesse contexto, é importante lembrar que a Reforma Trabalhista – instituída no Brasil no ano de 2017 – implementou mudanças significativas nessa legislação. Algumas dessas alterações objetivaram a flexibilização das negociações entre patrões e empregados, diminuindo burocracias e possibilitando ajustes diferenciados na hora de se fazer uma demissão, por exemplo.

Com a Reforma, passou a existir a possibilidade de se realizar um acordo entre as partes para se proceder com o encerramento de um contrato. Antes disso não era possível por meio de acordo, havendo apenas três modalidades de rescisão contratual: a demissão sem justa causa, a demissão com justa causa e a demissão a pedido do empregado. Essas três formas de encerramento de contrato continuam a existir.

O que mudou é que agora o patrão e o empregado podem, juntos, entrar em um acordo



Com a Reforma, passou a existir a possibilidade de se realizar um acordo entre as partes para se proceder com o encerramento de um contrato. Antes disso não era possível por meio de acordo, havendo apenas três modalidades de rescisão contratual: a demissão sem justa causa, a demissão com justa causa e a demissão a pedido do empregado.



para rescindirem o contrato de trabalho e desse modo alguns benefícios que seriam concedidos ao colaborador por direito são restringidos, desde que ele aceite as condições deste acordo.

Como fica o acordo? – Neste caso, o empregado terá direito a: 1) Sacar 80% do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); 2) Indenização de 20% sobre o saldo do FGTS; 3) 50% do Aviso Prévio, se indenizado; 4) Receber demais verbas trabalhistas (saldo de férias, 13º proporcional, etc.); 5) O empregado demitido por acordo não terá direito a seguro-desemprego.

Com ou sem justa causa – As outras vias pelas quais pode se dar a finalização de um

contrato regido pela CLT são: sem justa causa (quando, por exemplo, o patrão atravessa dificuldades financeiras e não pode mais arcar com os custos de manter o funcionário) ou com uma justa causa (desta vez, quando o empregado dá motivos legítimos para ter seu contrato rescindido).

A demissão sem justa causa garante ao trabalhador a plenitude de direitos atualmente garantidos pela CLT. Já a demissão com justa causa – embora considerada uma “penalidade máxima” – não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”. Há interpretações equivocadas de que uma falha grave do trabalhador poderia justificar a negação de todos os direitos

dele, mas isso é errado. É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até 10 dias após a demissão.

Dentre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

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

ADMINISTRADORAS



SITE PRÓPRIO

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

(19) 3235-1955 / 2514-0777

Rua Dr. José Pinto de Moura, 240, Jardim Guanabara
www.contcon.com.br

AVCB



ENGENHEIRO SAMI ZAKIA (19) 99772-8783
Veja pag. 03



REGULARIZE SEU CONDOMÍNIO
AVCB - CLCB - SPDA - ARTs
Projetos - Manutenção - Laudos
Gás - Alarme - Sinalizações
Equipamentos

19. 2121.3232
www.galvaoambiental.com.br

CONTROLE DE ACESSO



INOVA SEGURANÇA & TELECOM

LOCAÇÕES MENSAIS A PARTIR DE R\$ 300,00*

* Sistema de Chaveiro instalado em 1 porta / portão social.
**Adquirir chaveiros a parte.

CONTROLE DE ACESSO

(19) 99644-3378 (19) 3233-7000 contato@inovait.com.br

ANTENAS



ANTENA COLETIVA DIGITAL
ALARMES / LUZ DE EMERGÊNCIA

Evolusat (19) 2214-7430 / (19) 98317-8800

BARRILETES

C.R. - 3269-2146 - Vj. pag. 09

BOMBAS / CONSERTOS

C.R. - 3269-2146 - Vj. pag. 09

CALHAS



Engecalhas 3386-8628
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA



Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE



CONTCON 3235-1955
Veja Administradoras

DESENTUPIMENTO



CR MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041
Vj. pag. 05



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

GÁS



FORTE ENGENHARIA DE GÁS (19) 99691-1156
Vj. pag. 02

IMPERMEABILIZAÇÃO

C.R. - 3269-2146 - Vj. pag. 05

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA



IouTility Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br
www.ioutility.com.br
@ioutility

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

- Individualização de Água (padrões Sanasa e Sabesp)
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

Sr. Síndico,

Na hora de contratar, consulte
nossos anunciantes e cite o

Jornal do Síndico®

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

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

AVCB? SEU CONDOMÍNIO COM O ESPECIALISTA CERTO 10 anos de experiência
RCA Engenharia e Laudos
Campinas Jundiaí contato@rcabombeiros.com.br
(19) 9.7154-9867 (11) 9.9175-5411 www.rcabombeiros.com.br

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

CR MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041
Vj. pág. 05

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

AAM ENGENHARIA (19) 3255-1931
Veja Capa

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

SIGA NOSSO INSTAGRAM
INSTAGRAM
@Jornal do Síndico
CAMPINAS

MANUTENÇÃO PREDIAL - Cont.

JEFERSON MARRÉ (19) 99658-2433
CONSTRUÇÕES E PINTURAS Vj. Pinturas Prediais

NIHON (19) 3234-5279
PINTURA PREDIAL Veja Capa

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

PAISAGISMO

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

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

PARA-RAIOS

ATHOMIC PARA-RAIOS Projetos, Manutenção,
Instalação Elétrica
e Laudos Técnicos
(19) 3381-3818 contato@athomicpararaiois.com.br
(19) 98132-2701 f athomicengenhariaeletrica

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

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

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA (19) 3387-1697
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

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

AS ENGENHARIA (19) 3236-0073
Vj. Capa

ÁGUIA PINTURAS PREDIAIS (19) 3884-5222
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

Marinelli (19) 3295-3331
CONSTRUTORA Vj. Capa

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

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

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

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

PORTARIA

SERVICON
TERCEIRIZAÇÃO

3236-1545
Veja pág. 03

PORTAS CORTA FOGO



Venda / Instalação / Manutenção
Portas Corta Fogo
e Acessórios

(19) 98110-9873

Atendemos toda a região

mc.portascortafogo@hotmail.com / www.mcportascortafogo.com.br

PORTARIA VIRTUAL

CAMPINAS & REGIÃO **PORTARIA REMOTA**
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
SYSTEMAS DE SEGURANÇA

FOX QUALITY
(19) 97405-3345
(19) 3217-9699
CONTATO@FOXQUALITY.COM.BR
WWW.FOXQUALITY.COM.BR

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.evolusat.com.br contato@evolusat.com.br

SEGUROS

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

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

TELHADOS

Engecalhas

SOMENTE **Telhado para Condomínios**

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

SEGURANÇA ELETRÔNICA

INOVA CONTROLE DE ACESSO (19) 99644-3378
Veja Controle de Acesso

SÍNDICO PROFISSIONAL

ANA PAULA GUIMARÃES Síndica Profissional
Gestão com base na organização,
transparência e Leis Condominiais
(19) 99279-2882
gestaocondominal.paula@gmail.com

Região Metropolitana de Campinas

ATUAL CONDOMINIUM
ADMINISTRADORA &
Síndicos Profissionais

GESTÃO CONDOMINIAL APLICADA
Planejamento - Organização - Execução

«Seu condomínio, nossa especialidade»
(19) 3397-1554 (19) 98967-0303
contato@atualcondominium.com.br

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

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

SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.

ROSELI AGUIAR 19. 95321-1689
Síndica Profissional - Contadora

Profissionalismo e competência na Gestão do Seu Condomínio
roseli@fastencontabilidade.com.br 32 anos de Experiência

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. 03

Aniversário de Parceria - Fevereiro

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS
21 anos

ENGESG 5 anos
Projetos / AVCB

FORTE 2 anos
ENGENHARIA DE GAS

Agradecemos a confiança!

Cotação de serviços

Gerenciar as finanças do condomínio requer enfrentar o eterno desafio de sempre fazer mais com menos e assim poder otimizar recursos sem abrir mão da qualidade. Para tanto, é preciso fazer boas cotações que possibilitem optar pela melhor proposta em cada contexto. Algumas dicas ajudam nesse sentido: o ideal é captar, no mínimo, três orçamentos para o serviço que precisa ser contratado ou para a compra do equipamento ou insumo necessário à demanda do condomínio. Pode-se começar a busca com a última empresa que prestou o mesmo serviço e procurar saber o valor que seria para repetir a mesma atividade.

Em seguida, a busca continua em sites da internet, classificados de jornal e principalmente indicações. Geralmente outros síndicos e também outros prestadores de serviços têm bons contatos a oferecer. Ao apresentar propostas ao condomínio, é interessante anexar uma "justificativa" ao contrato ou nota fiscal, caso o orçamento escolhido não seja o mais barato. Assim, questionamentos futuros poderão ser respondidos com maior facilidade. É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações, pois isso prova que ele se esforçou para buscar diferentes opções.

Seu Condomínio por Andréa Mattos

Os 7 pecados do síndico principiante

A tarefa de ser síndico de condomínio não é nada simples e exige conhecimentos e habilidades diversas de quem decide assumir esta posição. Com o passar do tempo, os mais veteranos na função vão gradativamente se habituando a termos, burocracias, ritos e protocolos, além das obrigações básicas que precisam ser cumpridas. Há, entretanto, os novatos que, por vezes, chegam a cometer alguns erros no exercício do cargo, nem sempre por má fé, mas por simples desconhecimento geralmente.

É preciso ressaltar, no que se refere a este ponto, que ao se disponibilizar a assumir a gestão do condomínio, o candidato a síndico deve estar – antes de mais nada – disposto a buscar aprender. Como dito, o cargo exige bastante de quem o ocupa e falhas cometidas pelo síndico podem prejudicar toda a coletividade em diversos aspectos: segurança predial, convivência, finanças, adequações à legislação vigente. A seguir listamos “7 pecados”, isto é, 7 faltas frequentemente cometidas por síndicos amadores, as quais devem ser contornadas.

Não conhecer a própria Convenção – Esta talvez seja o principal defeito do novato, visto que este documento é a “lei” que rege tudo dentro do condomínio, norteando, portanto, suas atividades. Seguir a Convenção e o Regimento Interno e fazer valer as regras deles é uma atribuição elementar

“
O cargo exige bastante de quem o ocupa e falhas cometidas pelo síndico podem prejudicar toda a coletividade em diversos aspectos: segurança predial, convivência, finanças, adequações à legislação vigente.”



da função de síndico.

Não ser bem assessorado – É justificável que não se tenha conhecimento sobre todas as áreas, afinal ninguém nasce sabendo tudo. Por isso, é importante que o síndico, principalmente os inexperientes, contem com consultores jurídico, contábil, por exemplo. Para tanto, a assessoria por parte de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda!

Adotar posturas autoritárias – Não existe mais espaço para a figura do “síndico tirano”, aquele que impõe regras a ferro e fogo. Uma qualidade importante para o síndico é ser maleável, saber conciliar interesses, ser flexível nos momentos razoáveis. Ademais, o trato com outros condôminos e funcionários deve ser sempre cortês e gentil, de preferência.

Economizar em itens essenciais – Gerenciar os gas-

tos do condomínio pode ser desafiador na maior parte das vezes. Na tentativa de equacionar receitas e despesas, o síndico novato pode tentar economizar comprando insumos de baixa qualidade, como peças de equipamentos usadas, ou então cancelando manutenções preventivas. Esse é o pior tipo de economia possível pois, além de causar gastos maiores no futuro, coloca em risco o bem-estar de todos.

Expor inadimplentes – Seguindo a mesma linha do item anterior, o desespero por controlar as finanças do condomínio às vezes leva o amador a praticar atos inadequados, como pressionar os inadimplentes por meio da divulgação de seus nomes. Isso é problemático, além de ilegal, por gerar constrangimento. O ofendido pode alegar danos morais e o condomínio enfrentará processo.

Ignorar a assembleia de condôminos – O síndico não pode tudo. Há deliberações importantes que precisam passar antes pela aprovação da assembleia, a exemplo de obras ou mudanças na Convenção. Tais modificações exigem quóruns específicos e o síndico não pode atropelar etapas tomando decisões unilaterais.

Assumir o cargo visando benefícios – Por fim, é válido lembrar que o cargo de síndico consiste, essencialmente, em servir à coletividade, doando seu tempo e interesse ao bem do condomínio. Buscar ser síndico visando exclusivamente a isenção da taxa condominial ou o pro labore mensal ou qualquer regalia como uma vaga de garagem melhor é um dos principais pecados do principiante.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*