

COTIDIANO pg. 05



Hora da mudança: Regras para quem chega e para quem sai

SEGURANÇA pg. 07



Coibindo porteiros e os "cochilos" na guarita

FINANÇAS pg. 10



Declaração de quitação de débitos é direito dos condôminos

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



SEU CONDOMÍNIO COM O ESPECIALISTA CERTO

AVCB? **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

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

19
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

M
Pinturas Prediais

Marinelli
CONSTRUTORA

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 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. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz

Dr. Rudinei Maciel

Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS

Baixada Santista/SP

baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP

campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR

curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE

fortaleza@jornaldosindico.com.br

Londrina/PR

londrina@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ

niteroi@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

São Gonçalo/RJ

saogoncalo@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

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

Nossa Mensagem

De acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, consta entre as competências e atribuições do síndico: “V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Em palavras mais simples, cabe a ele operacionalizar o cuidado com o condomínio, com o intuito de preservar suas estruturas pensando basicamente em três fatores; sua estética, funcionalidade e segurança.

Diante disso, tendo esta responsabilidade, o síndico tem também algumas prerrogativas. Ele pode, por exemplo, solicitar acesso a unidades privativas desde que haja uma finalidade coletiva para isso. Se um reparo, obra ou alguma medida de maior urgência que põe a segurança do condomínio em jogo precisa ser tomada entrando na unidade de um morador, isso pode ser feito sob a justificativa de força maior.

Obviamente, na maioria das vezes o que se tem é uma recepção compreensiva quando se precisa realizar algo no interior de apartamentos ou outras unidades. No entanto, o síndico precisa também estar preparado para situações negativas, quan-

do o condômino se recusa a permitir acesso para realização de obras ou serviços essenciais em sua propriedade privada. Reportamos um cenário que aborda esta problemática em matéria desta edição do Jornal do Síndico, em “Seu Condomínio”.

Ainda em temas judiciais trazemos aqui explicações sobre a emissão da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, documento que até pouco tempo atrás, a legislação que regulamenta a prestação de contas (a lei 12.007/2009) não tornava obrigatória, apenas recomendava. Porém, agora, com a recente aprovação na Câmara dos Deputados (projeto de lei 451/20, que passou pela Comissão Nacional de Justiça – CNJ, e seguirá ao Senado) se tornará obrigatória.

Tal declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em um atestado (a ser assinado pelo síndico, contador ou administradora) de “nada consta” com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores (ano-base para o qual foi emitido), de modo

que o condômino não precisa mais arquivá-los. Confira detalhes em nosso artigo de “Finanças”.

Mais um ano se inicia e o Jornal do Síndico já está a todo vapor, em busca de atualizações para nossos leitores sobre o universo dos condomínios. Desejamos a todos um excelente 2022!

Os Editores



*Aos síndicos, síndicas,
fornecedores, clientes e amigos
leitores, desejamos que,
2022
Venha repleto de saúde, paz e realizações!
Feliz Ano Novo!*

Equipe JS

A S&S SOLUÇÕES & PARCERIAS
desejam a todos os amigos,
síndicos, parceiros e leitores do
Jornal do Síndico
um Próspero 2022
Repleto de Paz, Sabedoria,
Saúde e Amor!

S&S
SOLUÇÕES E PARCERIAS

www.solucoescondominial.com.br

Desejamos aos síndicos e síndicas
de Campinas e Região,
que **2022** seja um ano de realizações



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



5 metas para transformar seu condomínio em 2022

No fim do ano, não faltam votos de saúde, paz, harmonia e dinheiro. Mas como adequar esses desejos à extensa lista de melhorias para o condomínio? Em 2022, é importante saber priorizar aqueles projetos e obras que trarão mais benefícios aos moradores a curto e médio prazo.

Confira cinco metas que precisam estar na sua lista de Ano Novo:

1. Adotar a individualização de água e gás

O rateio das contas não precisa mais ser um dos principais temas das reuniões de condomínio. A medição individualizada permite que cada unidade controle os gastos e adeque seus hábitos, pagando somente pelo que consumir, trazendo paz, harmonia e economia.

2. Instalar painéis solares

Em um país com um dos maiores potenciais solares do mundo, produzir a própria energia é um jeito inteligente de reduzir as contas de consumo. Os painéis fotovoltaicos são silenciosos e exigem pouca manutenção para produzir energia limpa e renovável.

3. Automatizar processos com sensores IoT

Muito mais do que assistentes virtuais e TVs Smart, a Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) facilita o dia a dia do seu condomínio, possibilitando, por exemplo, a economia de água na rega de jardins e áreas verdes, por meio de sensores inteligentes.



4. Cuidar da segurança do condomínio

Nada como um sistema de segurança de última geração para garantir tranquilidade no seu ano novo. Associados à tecnologia IoT, é possível monitorar câmeras, alarmes e sensores de presença a partir de qualquer dispositivo on-line.

5. Monitorar a qualidade da água e da energia

Um jeito de cuidar da saúde dos moradores do condomínio e ainda prevenir acidentes é a instalação de sensores de monitoramento de qualidade da água, nos reservatórios e piscinas, e de qualidade da energia elétrica, nos elevadores.

Para concluir as metas de Ano Novo do seu condomínio, consulte a IouTility, empresa especializada em desenvolver soluções de eficiência hídrica e energética em todo Brasil. Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou solicite um orçamento pelo www.ioutility.com.br.

Dicas Blindagem



A preocupação com segurança é sempre uma prioridade nos condomínios com o intuito de proteger a integridade de seus moradores e do patrimônio. Nesse sentido, novas tendências vão sendo incorporadas para reforçar as barreiras que impedem ataques externos. Uma das possibilidades atuais é a blindagem, que pode ser aplicada a portas, paredes inteiras, janelas ou guaritas, conferindo segurança contra disparos de armas de fogo ou outros impactos como pedradas, por exemplo.

A porta blindada é revestida com aço balístico de alta resistência mecânica e proporciona

máximo de proteção contra arrombamento. Já a blindagem de janelas é ideal para assegurar a proteção contra invasão, vandalismo ou balas perdidas. Os vidros blindados são laminados entre si com PVB (polivinil butiral), e podem possuir espessura de 28mm (proteção nível II), 38mm (proteção nível IIIA) e 54mm (proteção nível III). A parede blindada, por sua vez, promete garantir a proteção de cômodos ou ambientes inteiros, seja para residências, empresas ou estabelecimentos comerciais. Tais procedimentos geralmente são destinados à proteção de guaritas, especialmente, visando a uma maior proteção do porteiro.

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

Only 1 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

SERVICON 30 ANOS

Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios

TERGEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem

(19) 3236-1545
www.serviconservicos.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

Acidentes elétricos



Na tentativa de economizar, muitas pessoas optam por fazer uso de materiais de procedência duvidosa e mão de obra desqualificada na hora de realizar instalações ou manutenções elétricas. É válido lembrar que o uso de fiação de má qualidade e instalações inadequadas estão entre as principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país. É possí-

vel identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro e da certificadora credenciada pelo órgão.

O consumidor deve estar atento à certificação dos materiais, principalmente ao nível de pureza desses, haja vista que fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em co-

bre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança. Se o material não tiver essa composição pode chegar a níveis indesejados de perdas elétricas, levando ao sobreaquecimento do fio ou cabo, que podem resultar, além de aumento no gasto de energia elétrica, em perda de vida útil, curtos-circuitos, choques e até incêndios.

Senhores empresários do segmento condominial da cidade de JUNDIAÍ

Aqui sua marca será visualizada e requisitada

📞 19. 99103-9999

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Minha portaria
FocusMind

Portaria Remota

- Oferecemos 6 modalidades de Portaria Remota
- Possuímos + de 50 diferenciais
- Central de Monitoramento: A maior central de monitoramento do Brasil
- Energia Solar: Auxiliar o condomínio a atingir níveis de sustentabilidade

A MINHA PORTARIA
Possui selo de qualidade ABESE.

Solicite seu orçamento imediatamente
0800 772 11 48

+ Segurança + Tecnologia + Economia
Com redução de custo de até 50%

📞 (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



MLVSG
Advocacia

M. Lucia V.S. Galvez
Cobrança, Trabalhista, etc

Atuando há mais de 25 anos na área condominial

11 4521-0068

JUNDIAÍ SP

luciaavion.advogada@gmail.com

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

Jundiaí
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO e Região
Engº Resp. com 42 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 📞 99368.8048

engeprest@engeprest.com.br

www.engeprest.com.br

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

Hora da mudança: Regras para quem chega e para quem sai

O momento da mudança é sempre um transtorno seja para quem está chegando em uma nova morada ou para quem está partindo de uma antiga casa. Além disso, em se tratando de um condomínio, invariavelmente, a rotina de quem mora perto, bem como de funcionários também é afetada pelo entra e sai de pessoas, móveis, caminhões e objetos. Contudo, compreendemos que este é um “mal” necessário, já que é impossível não passar por isso pelo menos uma vez na vida.

Entretanto, sabemos que é possível minimizar prejuízos e dores de cabeça quando se há limites e regras bem delimitadas, afinal o respeito ao próximo deve ser um mandamento preponderante para fazer com que a convivência dentro do condomínio seja harmoniosa. Para tanto, sugerimos pelo menos seis dicas que, quando seguidas, ajudam a pôr ordem nos processos de mudanças e diminuir as chances de conflitos entre moradores e destes com o síndico.

Um ponto importante a ser definido é o horário com permissão para se realizar mudanças – sejam essas de chegada ou de retirada. A limitação é necessária a fim de resguardar o sossego dos demais moradores, então geralmente veta-se a movimentação antes das 8h



e após as 22h. Casos excepcionais podem ser flexibilizados a depender da ocasião, a critério do síndico.

Assim como os horários, também os dias são relevantes, pois isso determina se haverá maior ou menor tráfego de veículos no condomínio, bem como trânsito de funcionários de transportadoras, marceneiros, entregadores, eletricitas, montadores de móveis, entre outros prestadores de serviços. As datas variam de acordo com cada condomínio, há aqueles que proíbem mudanças aos fins de semana, por outro lado, há aqueles em que as mudanças devem ser

preferencialmente aos finais de semana. Sempre deve-se consultar as regras do condomínio para checar os detalhes.

E por falar em trânsito de funcionários e prestadores de serviços, esta passa a ser uma questão ainda mais delicada quando está ocorrendo uma mudança no prédio, pois a guarita fica muito mais vulnerável à entrada de estranhos. Portanto, é fundamental que se faça um controle cuidadoso de quais pessoas têm realmente autorização de acesso ao edifício. O porteiro ou vigilante deve verificar nome e, se possível, foto, das pessoas que estão trabalhando na mudança

a fim de evitar ações mal intencionadas.

O uso dos elevadores para transporte de móveis, eletrodomésticos, malas e outros objetos deve ser estritamente realizado através dos elevadores de serviço, pois o social deve ficar livre para o trânsito dos condôminos. Mesmo o elevador social não deve ficar unicamente à disposição da mudança, devendo intercalar as viagens com demais interessados. Caso haja qualquer dano, como arranhões, o condômino responsável pela mudança fica encarregado de ressarcir o prejuízo. O mesmo se aplica a qualquer outro dano causado

ao patrimônio do prédio.

Por fim, não custa lembrar que cada um é responsável pela sujeira que produz. Logo, ao término de todo o serviço de mudança, o morador deve recolher todo o seu lixo e fazer o descarte adequado. Isso inclui também móveis antigos, eletrodomésticos, bicicletas, caixas contendo objetos pessoais e todo outro tipo de “quinquilharia” que costuma ficar acumulada nas garagens ou espaços comuns (a exemplo de escadas), o que é proibido de acordo com as convenções de condomínio.

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

Prevenir é melhor que Remediar

Qual é a importância da Análise de Riscos para o seu condomínio?



É essencial entender que a Análise de Riscos é o processo de identificação de possíveis problemas em todas as condições ou situações com possibilidades de causar danos aos moradores, visitantes, funcionários e ao patrimônio, portanto precisam de avaliação para aplicação de medidas preventivas. A Avaliação dos Riscos fornece ao condomínio de forma rápida e visual, quais riscos devem ser tratados de forma imediata e em curto prazo, bem como os que devem ser monitorados.

Gerenciamento de Riscos.

Para a busca de melhores controles e equilíbrio dos resultados é imprescindível e utilização de um processo eficiente para a Gestão de Riscos.

A ISO 31000 é a norma internacional de gestão de riscos que possui princípios e diretrizes para análise e avaliação de riscos.

O **Risco** é uma situação de incerteza, por este motivo é importante desenvolver as ferramentas, métodos e cultura adequados para estabelecer uma base sólida para a tomada de decisões e implementar a gestão em todas as áreas.

O acompanhamento para

os resultados são as 5 etapas a seguir:

Etapa 1 – Planejamento:

O primeiro passo é definir como o gerenciamento de riscos corporativos será feito. Isso abrange qual metodologia será utilizada, as ferramentas disponíveis e como será executado.

Esta etapa deve estar baseada em conceito moderno de integração dos subsistemas da segurança patrimonial.

RECURSOS FÍSICOS; RECURSOS TECNOLÓGICOS; PROCESSOS E RECURSOS HUMANOS.

Etapa 2

Processo da Gestão:

Nesta etapa teremos como base os processos do gerenciamento de riscos da ISO 31000 no seguinte formato:

Escopo, contexto e critério; Identificação de riscos; Análise de Riscos; Avaliação de riscos e Tratamento de riscos.

Algumas das ferramentas que aqui poderão ser utilizadas são: Brainstorming, Técnica Delphi, Entrevista, Diagrama de Ishikawa, Matriz de Impacto Cruzado e Análise SWOT.

Por fim, temos a etapa de tratamento efetivo dos riscos, em que a gestão de riscos base-

ada na ISO 31000 irá identificar as alternativas, analisar sua viabilidade e eficiência, preparar um plano de contingência ou mitigação de riscos e avaliar a existência de ameaças residuais.

Etapa 3 – Plano de ação e contingência:

É imprescindível que esta etapa seja feita em grupo, os participantes interessados deverão analisar os resultados da Matriz de riscos quanto a sua probabilidade de ocorrência e o seu impacto nos resultados da matriz.

Para cada item descrito existe uma dimensão de Impacto causado pela sua ocorrência. Este deve ser calculado com base em estimativas e análises de dados apresentados no relatório de análise de riscos. Os valores deverão estar descritos com números apresentados nas matrizes, esta referência associada a um percentual, como na definição de impacto x probabilidade.

Etapa 4

Tratamento dos riscos:

É nesta parte do gerenciamento de riscos que as estratégias são construídas e as respostas para os riscos e os

planos de ações para cada item. As soluções para cada plano de resposta precisam ser bem definidas para as realidades do condomínio.

Treinamento das equipes de portaria e segurança, implementação de sistemas tecnológicos, alterações nas barreiras físicas (portas, portões, eclusas, layout da portaria, muros, cercas, etc.), elaboração de procedimentos e política de segurança, entre outros.

Os Planos de Ação devem utilizar metodologia que facilite sua execução, como a 5W2H. É fundamental ter o controle sobre a execução dos planos através do monitoramento da performance dos riscos.

Etapa 5 – Monitoramento e análise crítica:

O monitoramento e análise crítica têm por finalidade o aprimoramento contínuo e permanente do objeto cujos riscos estejam sendo gerenciados, e do próprio processo de gerenciamento de riscos, por meio de revisões e atualizações regulares e periódicas desses

riscos, permitindo aos gestores acompanhar a efetividade e a eficácia das ações adotadas para seu tratamento.

Durante todo o processo de gerenciamento de riscos no condomínio, os responsáveis pelas atividades devem manter-se constantemente atualizados em comunicação com o consultor de segurança e gestões administrativas envolvidas, consultando-as sobre informações relativas a cada fase do processo.

Para isso, será interessante ser feita a inclusão de controles em sistemas, criação de relatórios, confecção de políticas e procedimentos, implantação de mecanismos de monitoramento e controle, até o estabelecimento de uma área de gestão de riscos e instrumentos de governança.

É muito importante a definição dos indicadores na etapa de monitoração. Se definidos de maneira assertiva podem dar as informações certas para a tomada de decisão, que diminui ou elimina o impacto dos riscos no seu condomínio.



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

Instrutor ferracini ferraciniconsultoria.com.br

Segurança por Cecília Lima

Coibindo porteiros e os “cochilos” na guarita

Já é tarde da noite e você está voltando de um compromisso dirigindo seu carro. Ao parar na frente do portão da garagem, você naturalmente aguarda que o porteiro do seu prédio acione o controle remoto para abrir sua passagem, mas nada acontece. Você buzina uma vez, nada acontece. Precisa fazer barulho mais vezes para, só então, o porteiro liberar a passagem. O que será que ele estava fazendo na guarita que o impediu de abrir o portão eletrônico prontamente?

Não raramente a resposta é: dormindo! A situação descrita ocorre com alguma frequência nos condomínios residenciais – e pode inclusive já ter acontecido com você, que está lendo este texto agora. O problema dos “cochilos” nas guaritas é um problema comum, que muitos síndicos lutam para combater, haja vista que tal prática, além de ir contra as normas do que está acordado em contrato com o funcionário, coloca em risco a segurança do prédio e de seus moradores.

Como o empregador deve proceder - Quando o empregador ou o síndico de um condomínio flagrar o porteiro dormindo no horário do serviço, o empregado precisa ser prontamente alertado acerca de sua conduta culposa.



Quando o empregador ou o síndico de um condomínio flagrar o porteiro dormindo no horário do serviço, o empregado precisa ser prontamente alertado acerca de sua conduta culposa. O síndico deve explicar que o funcionário está em horário de trabalho e por isso, não deve confundir o local com ambiente de descanso.



O síndico deve explicar que o funcionário está em horário de trabalho e por isso, não deve confundir o local com ambiente de descanso. O aviso pode ser verbal, inicialmente, porém o ideal é que sejam feitas as notificações por escrito a fim de fomentar uma futura demissão por justa causa, caso a situação persista.

O ato de dormir na hora do serviço, quando repetitivo, pode sim levar à demissão. Com fundamento no art. 482, alínea “e” da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), que traz a hipótese de desídia no desempenho das funções, o contrato de trabalho pode ser encerrado por este motivo. A desídia pressupõe a prática rei-

terada de uma conduta faltosa pelo empregado, então, nesse caso, como a lei não estabelece quantas vezes a repetição de um ato configura a desídia, busca-se a razoabilidade.

Obviamente não é considerada razoável, por exemplo, uma demissão por justa causa de porteiro que teve um leve cochilo duas vezes no serviço. É preciso que tal ato seja persistente e traga prejuízos ao condomínio. Para o empregador se resguardar da prova da justa causa, deve buscar, antes mesmo da demissão, que é vista como última medida para o caso, alertar verbalmente, por escrito e até suspender o empregado de suas funções por alguns dias. Dando a oportuni-

dade de o empregado buscar corrigir suas falhas e manter o contrato de trabalho.

Além das notificações (que devem ser assinadas pelo empregado com ciência de sua falta), também podem servir de provas de que o funcionário dorme em seu posto de trabalho as filmagens do circuito interno do prédio, testemunhos de pessoas que presenciaram o porteiro dormindo reiteradamente. Vale alertar que todos os documentos escritos devem ser assinados pelo empregado, uma vez que documentos apócrifos perdem o valor probatório.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Lazer por Cecília Lima

Lazer com segurança nas caixas de areia do condomínio

O benefício em desfrutar de opções de lazer com segurança e comodidade é um dos atrativos que levam mais moradores a buscarem os condomínios residenciais como opção de moradia atualmente. Para os que possuem crianças pequenas, essa é uma questão importante, pois a oferta de atividades recreativas passa a ser ainda mais necessária nos períodos em que os pequenos têm mais tempo livre, a exemplo das férias escolares.

Buscando atender a tais demandas, muitos prédios investem em equipamentos voltados ao público infantil. Contudo, é fundamental ressaltar que – além do investimento inicial em compra e instalação – é preciso ter os cuidados com manutenção e vigilância desses locais a fim de evitar possíveis acidentes ou prejuízos.

Caixas de areia – Muito populares no Brasil, as caixas de areia estão presentes em diversos lugares, desde praças públicas aos condomínios, geralmente associada a playgrounds e quadras esportivas. Síndicos e zeladores devem ficar atentos à conservação desses espaços, pois eles são propícios a proliferação de microrganismos patogênicos que podem ser nocivos à saúde humana, sobretudo de crianças – princi-



Há moradores que usam esses espaços para passear com cães e gatos e até mesmo permitem que eles façam suas necessidades ali, o que é absolutamente errado, pois além de sujar a areia, podem contribuir para transmitir doenças para moradores.



pais usuárias desses ambientes.

Entre as doenças que podem ser contraídas em caixas de areia estão as micoses (causadas por fungos), que podem atingir pele, unhas, couro cabeludo, causando manchas, coceira e outras lesões mais sérias. Outra situação bastante comum relacionada à areia é o que popularmente se chama “Bicho geográfico”, doença causada por um verme – a larva migrans – que ataca a pele provocando lesões avermelhadas em formatos que lembram mapas e coçam muito.

Cuidados preventivos – Uma medida muito importante a ser tomada na preservação da salubridade das caixas de areia é proibir totalmente o acesso

por parte de animais de estimação. Há moradores que usam esses espaços para passear com cães e gatos e até mesmo permitem que eles façam suas necessidades ali, o que é absolutamente errado, pois além de sujar a areia, podem contribuir para transmitir doenças para moradores.

Além disso, também deve-se vetar que crianças e adultos usem o espaço. Isso porque restos de comida podem se misturar à areia e, quando em decomposição, ajudam a proliferar bactérias, fungos, vírus, vermes, etc. que contaminam o material. Todas essas regras devem estar claramente escritas em quadros de aviso para que os usuários leiam.

Existe no mercado produtos específicos para esterilização de areia de finalidade recreativa. Essas substâncias têm fórmula atóxica e devem ser periodicamente aplicadas e misturadas à areia para ser realizada à limpeza e descontaminação, a exemplo do que fazemos com a água das piscinas. Outra opção é realizar a troca integral da areia, de tempos em tempos, de preferência por uma areia atóxica, mais segura, com menor chance de contaminação. Esta é inclusive mais indicada em prédios com muitos animais de estimação, já que eles não gostam muito deste tipo de areia.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Manutenção por Cecília Lima

Manutenção de cercas elétricas garante segurança perimetral

Entre as estratégias possíveis para promover maior segurança perimetral, a instalação de cercas elétricas é uma, adotada por quase todos os edifícios atualmente, por aliar vantagens como o baixo custo junto ao efeito intimidador e assim funcionar para proteger o condomínio da ação de invasores. Cabe ressaltar que tanto a sua instalação, quanto a sua manutenção devem ser acompanhadas por empresas especializadas nesse ramo, a fim de garantir o melhor desempenho do equipamento e evitar possíveis acidentes.

Conforme dito, a cerca elétrica enquadra-se na categoria de equipamentos protetores perimetrais, ou seja, faz a segurança dos limites do terreno do prédio (perímetro). Ela deve, portanto, ser instalada nos muros. A grande procura por esses equipamentos se dá devido à crescente onda de violência que vem atingindo prédios comerciais e residenciais, infelizmente com muitos relatos de invasões e arrastões, o que faz com que todos busquem reforçar ao máximo seus mecanismos de segurança.

Nesse cenário, o mercado de produtos voltados à segurança predial e patrimonial se aperfeiçoa, tendo a cada dia mais opções. No que se refere às cercas elétricas, há atualmente diferentes tipos disponíveis, com marcas e mo-



É válido lembrar que o trabalho com eletricidade é potencialmente mortal e só deve ser realizado por profissionais devidamente capacitados e certificados para tal atividade.

A manutenção da cerca deve checar e revisar todos esses componentes, pois eles juntos fazem o sistema promover a segurança do prédio.



delos trazendo novas funcionalidades. Entretanto, o princípio de funcionamento permanece o mesmo: usar a eletricidade para repelir invasor sem causar risco de morte.

Funcionamento e manutenção – De modo geral, um kit para instalação de cerca elétrica contém os itens: central eletrificadora (utiliza a energia de 110V ou 22V para gerar a tensão dos fios), bateria (garante o funcionamento da central mesmo em caso de falta de energia), cabos de alta tensão, fios de aço inox, hastes de sustentação e sirene (para soar o alarme em casos de interrupção da corrente pelo sistema). É válido lembrar que o trabalho com eletricidade é potencialmente mortal e só deve ser realizado por profissionais de-

vidamente capacitados e certificados para tal atividade.

A manutenção da cerca deve checar e revisar todos esses componentes, pois eles juntos fazem o sistema promover a segurança do prédio. Um item importante a ter seu funcionamento verificado é o dispositivo de segurança que faz soar o alarme caso haja dano à corrente elétrica que supre o equipamento. Ele é acionado quando há interrupção do fornecimento de energia, seja por curto-circuito ou mesmo corte dos fios. Dessa forma, observe que sem este sistema de alarme, a eficácia da cerca será parcialmente prejudicada.

Há dois modelos que são frequentemente usados em condomínios: o primeiro é a cerca elétrica convencional (feita de hastes verticais ligadas

entre si através dos isoladores por fios de aço inox) e a segunda é a cerca elétrica concertina (feita com arame farpado de alta tensão de ruptura, em formato de espiral, contendo lâminas de aço perfurantes e cortantes). Nelas, a tensão elétrica elevada, entre 8 a 12 mil volts, percorre os fios de inox.

Conforme mencionado, essa energia não possui amperagem suficiente para matar um ser humano, nem mesmo um animal de estimação (cães e gatos, por exemplo), que porventura venham a tocar a instalação, pois o objetivo do equipamento não é ser letal (o que seria inclusive ilegal). O choque elétrico disparado é o bastante para repelir o invasor, fazendo com que se afaste do muro.

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Finanças por Cecília Lima

Declaração de quitação de débitos é direito dos condôminos

Organização e transparência são qualidades essenciais à gestão financeira do condomínio. O síndico ou a administradora devem manter um controle rígido de quem são os moradores adimplentes ou inadimplentes. Até pouco tempo atrás, a legislação que regula a prestação de contas (a lei 12.007/2009) não tornava obrigatória a emissão da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, sendo apenas uma recomendação, porém isso tende a mudar.

Recentemente, proposta aprovada na Câmara dos Deputados (projeto de lei 451/20, que passou pela Comissão Nacional de Justiça – CNJ) tramitou em caráter conclusivo e poderá ser encaminhada ao Senado, a menos que haja algum recurso para análise pelo Plenário. A tendência é que tal exigência passe a ser obrigatória em todos os condomínios, anualmente, como forma de dar maior transparência à gestão financeira.

NADA CONSTA - A declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em um atestado de “nada consta” com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento



A declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em um atestado de “nada consta” com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores.



substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores (ano-base para o qual foi emitido), de modo que o condômino não precisa mais arquivá-los.

Mecanismo muito semelhante ocorre com as faturas de cartão de crédito que, ao fim de cada ano, enviam uma declaração de quitação de todas as faturas pagas ao longo do ano. No caso da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, esta pode ser emitida e assinada pelo próprio síndico, por sua equipe contábil ou pela administradora responsável.

A proposta aprovada pelo CCJ da Câmara dos Deputados modifica o que está estabelecido no Código Civil com o ob-

jetivo de tornar a conservação dos documentos destinados à finalidade de comprovação de pagamento mais simples, pois a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos.

Para quê serve? - Estima-se que – por exemplo – em um prazo de cinco anos, por exemplo, que é o limite para realizar a cobrança de despesas condominiais, um condômino teria que guardar cerca de 60 comprovantes. A novidade é que, com a intervenção pretendida, esta mesma pessoa passe a arquivar apenas 5 comprovantes de pagamento (as declarações anuais).

A importância de se ter esta

declaração se demonstra em algumas situações. A exemplo do momento de compra e venda de um imóvel, pois a averbação da escritura só será feita após a apresentação deste documento que comprova a quitação do condomínio. Portanto, cabe ressaltar que nem síndico, nem contador ou administradora podem se negar a conceder a declaração de quitação a um condômino que esteja de fato em dia com suas obrigações. Assim, garante meios mais eficazes de proteger o seu patrimônio em processos executivos.

** Jornalista e colaboradora do
Jornal do Síndico*

Legislação por Cecília Lima

Execução de títulos extrajudiciais pode incluir cotas condominiais vincendas

É possível incluir as parcelas vincendas de cotas condominiais na execução de título extrajudicial relativo a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, desde que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza, decidiu a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no final do ano passado.

Inicialmente, o pedido do condomínio havia sido negado pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que essa inclusão inviabilizaria para o devedor a impugnação dos valores lançados unilateralmente pelo credor, sendo possível apenas no cumprimento de sentença de ação ordinária.

No STJ, o relator do recurso, ministro Luís Felipe Salomão, explicou que, em regra, o pedido da ação deve ser certo e determinado (Código de Processo Civil – CPC, artigo 322), isto é, deve ser expreso e especificar a qualidade ou quantidade do que se almeja. No entanto, lembrou, existem exceções com relação à certeza – como acontece com juros legais, correção monetária e verbas de sucumbência (parágrafo 1º do artigo 322) – e nas hipóteses que autorizam o pedido genérico, dispostas no parágrafo 1º do artigo 324.

De acordo com Salomão,

“É possível incluir as parcelas vincendas de cotas condominiais na execução de título extrajudicial relativo a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, desde que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza, decidiu a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ)



em se tratando de obrigações de trato sucessivo, entende-se que a inclusão de prestações vincendas durante o trâmite processual deve ser tida como pedido implícito ou presumido. O relator ressaltou que, no processo de conhecimento, o CPC estabelece expressamente que as prestações periódicas, de trato sucessivo, independentemente de pedido expreso, serão incluídas enquanto durar a obrigação (artigo 323) – o que também ocorre na ação de consignação em pagamento (artigo 541).

O magistrado destacou que, com relação à execução decorrente de ação de cobrança de taxas condominiais – título executivo judicial –, o STJ já sedimentou o entendimento de ser possível a inclusão de parcelas vincendas. No entanto, o ministro esclareceu que o tribunal também já se posicionou no sentido de que, no caso de título executivo judicial,

não constando da sentença a condenação ao pagamento das prestações vincendas – embora passíveis de inclusão, ainda que não mencionadas no pedido inicial –, torna-se impertinente a sua cobrança na execução.

Prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza

Em relação ao processo de execução, afirmou o relator, ressalvado o crédito de alimentos, não existe dispositivo específico no mesmo sentido, tendo a possibilidade de inclusão das parcelas vincendas decorrido da extensão subsidiária das disposições do processo de conhecimento, tal como previsto no artigo 771, parágrafo único, do CPC.

De acordo com Salomão, o CPC de 2015 pôs fim à controvérsia que existia sobre ser a taxa de condomínio cobrável por ação executiva ou por procedimento sumário. Agora,

afirmou, a lei distingue duas situações em que o devedor responde pelas obrigações condominiais: a do inquilino que as assume como acessório do aluguel (artigo 784, VIII); e a do condômino em sua relação com o condomínio (artigo 784, X). Em ambas, o devedor tem contra si título executivo extrajudicial.

“Estando comprovados os requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo, diante da exegese do artigo 323 do CPC, aplicável subsidiariamente ao processo de execução, conforme os artigos 318 e 771, parágrafo único”, disse.

(Redação com STJ)

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Administração por Cecília Lima

Como selecionar bons funcionários

O síndico tem, de acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, a atribuição de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores (condôminos)”. Todavia, sabemos que ele não está à disposição do condomínio em 100% do seu tempo – e nem é esta uma obrigação sua. De modo que algumas de suas responsabilidades precisam ser compartilhadas com terceiros, neste caso, funcionários contratados para desempenhar diferentes funções.

Uma das habilidades que o bom síndico precisa exercitar é a de saber delegar tarefas e gerir bem uma equipe e, para tanto, é necessário contar com bons colaboradores, ou seja, funcionários com os quais possa contar tanto tecnicamente, quanto em termos de confiabilidade. A alta rotatividade de empregados muitas vezes passa a ser um problema quando não se encontra o profissional certo para o posto de trabalho, portanto é fundamental ter critérios na hora de selecionar bons funcionários. Confira as dicas a seguir.

Primeiramente, a experiência é um atributo frequentemente exigido em diversos cargos, mas a importância dele é relativa, ou seja, depende do trabalho em questão. Questionar o candidato à vaga sobre suas experiências anteriores é importante, não apenas para



Uma das habilidades que o bom síndico precisa exercitar é a de saber delegar tarefas e gerir bem uma equipe e, para tanto, é necessário contar com bons colaboradores, ou seja, funcionários com os quais possa contar tanto tecnicamente, quanto em termos de confiabilidade.



saber se ele já desenvolveu a atividade a qual se oferece, mas para obter outros dados também, como por exemplo o tempo médio que ele fica em cada emprego, isso pode mostrar se ele é uma pessoa de alta rotatividade.

O currículo trará os registros de experiências em empregos passados, bem como outras informações, como cursos e formações, o que deve ser valorizado, sempre que possível. Para um cargo de zelador, por exemplo, um currículo com vasta experiência e boas reciclagens é valioso, pois demonstra maior capacidade do profissional em lidar com as múltiplas demandas que poderão surgir no condomínio,

principalmente na ausência do síndico.

Também deve ser checado se há no currículo da pessoa alguma aptidão extra. Um candidato zelador com curso de hidráulica ou eletricista no currículo pode colocar-se à frente de outros que não possuem esse bônus, visto que isso ajudará o síndico a fazer a manutenção do prédio e identificar possíveis problemas. O zelador possui um conhecimento específico que pode inclusive ser negociado como um serviço extra ocasionalmente.

Outros detalhes, não menos importantes, é a linguagem não verbal a qual deve ser observada durante a entrevista. O empregador deve estar atento

à pontualidade, à apresentação do candidato e do quanto ele demonstra estar interessado em se dispor a trabalhar. Atrasar-se para o encontro é a pior coisa que pode acontecer, pois já revela de imediato um descompromisso que certamente trará problemas durante o emprego. A forma como o indivíduo escolhe suas roupas, sua higiene pessoal, bem como sua postura ao falar e se comportar devem servir de alertas. O síndico deve sempre levar em consideração que está diante da pessoa que futuramente estará convivendo com condôminos e atendendo visitantes.

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Classindico®

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



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

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE



CONTCON **3235-1955**
Veja Administradoras

CONTROLE DE ACESSO



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

DESENTUPIMENTO



CR MANUTENÇÕES **3269-2146 / 99700-0041**
VJ. Limpeza Cx. D'água



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

GÁS



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

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

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

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

* Manutenção em Bombas * Encanamentos
* Barriletes * Desentupimento
* Impermeabilização em Caixa D'água e Lajes

F: (19) 3269-2146 / 99700-0041
cr.manutencao@outlook.com.br

REAL LÍDER

DESENTUPIMENTO COM HIDROJATEAMENTO

Limpeza de Cx. D'Água / Gordura

Impermeabilização -

Sanitização / Dedetização

3243-4566

lopes_miranda@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

AAM ENGENHARIA (19) 3255-1931
Veja Capa

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

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@athomicpararaio.com.br
(19) 98132-2701 athomicengenhariaeletrica

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

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

**LAUDOS | INSPEÇÕES
PROJETOS ELÉTRICOS**
• Para Raios (SPDA)
• Instalações Elétricas
• Sistemas de Ar Condicionado
Eg. Engenharia M.A. LAUDOS ELÉTRICOS
COREA-506.904.8142 SEGURANÇA E PREVENÇÃO
(19) 98186-2710 eng.amaro@outlook.com

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

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

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS

- Lavagem de fachadas
- Pinturas em geral
- Tratamento de trincas e fissuras

AAM ENGENHARIA

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

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

M 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 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 Sindicato**

PORTARIA

SERVICON TERCEIRIZAÇÃO 3236-1545
Veja pág. 03

PORTAS CORTA FOGO

MC 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

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

Minha portaria (11) 97088 6212
Veja pág. 04

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS 4141-0904
Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

TRANSFORMADORES - CABINE DE ENERGIA - PARA RAIOS
QUADRO DE MEDIDORES - LAUDOS TÉCNICOS
Intell *Desejamos a todos os nossos clientes e amigos um Feliz Ano Novo*
(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.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
gestaocondominial.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 SÍNDICO 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 QUALITY (19) 3217-9699
Vj. Portaria Virtual

1 TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133
Veja pág. 03

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

SERVICON TERCEIRIZAÇÃO 3236-1545
Veja pág. 03

Aniversário de parceria - Janeiro
SERVICON Terceirização 26 anos
Evolusat Segurança Eletrônica 9 anos
Agradecemos a confiança

Focos de dengue
No verão, especialmente, a preocupação passa a ser com as arboviroses transmitidas pelo mosquito Aedes aegypti, principalmente a Dengue. Para tanto, algumas medidas devem ser tomadas a fim de que a água das chuvas se deposite em recipientes e, associada à temperatura morna, seja a fórmula perfeita para um ambiente propício à reprodução do mosquito. Confira algumas ações que podem ser adotadas por moradores e funcionários do condomínio.
Primeiramente, deve-se manter a caixa d'água sempre fechada com a tampa adequada. Folhas, galhos, sujeiras e tudo o que possa obstruir a passagem da água da chuva pelas calhas deve ser constantemente removido. Cuida-se para não deixar água acumulada sobre nenhuma superfície, isso inclui enxugar o piso caso ele demore muito a secar. Caso existam tanques de armazenamento de água, lave-os semanalmente e os mantenha fechados. Os moradores devem ser orientados a encher com areia os pratinhos de apoio para vasos de plantas e se possuírem plantas aquáticas, a água precisa ser trocada e o vaso lavado com uma escova semanalmente. Cuidado especial deve ser destinado ao lixo, o qual deve ser conservado em sacos plásticos, protegidos da chuva, até que a equipe de limpeza urbana o recolha.

Seu Condomínio por Andréa Mattos

Moradores não podem negar realização de obras essenciais

A convivência harmoniosa no condomínio baseia-se em três pilares fundamentais: segurança, salubridade e sossego. É em prol deste tripe que existem Regimento Interno, Convenções, leis e todas as regras que ditam condutas dentro deste espaço coletivo. Isso se faz necessário porque ações e escolhas, mesmo que individuais, podem acarretar consequências coletivas, o que deve ser sempre ponderado.

Quem não compreende tais princípios, preferencialmente, não deve habitar um condomínio, pois a chance de se envolver em conflitos cedo ou tarde será grande. Uma situação a ser mencionada é a de condôminos que se recusam a realizar obras emergenciais ou simplesmente permitir o acesso de prestadores de serviço do prédio para realizar obras em sua unidade privativa.

Em um edifício, além de elementos estruturais – como paredes, tetos e pisos – muitos apartamentos compartilham também tubulações de água, energia, gás. Outras vezes é a fiação da internet ou TV a cabo que passa por várias unidades. Assim temos que um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos em outra, e assim por diante. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos necessários para a segurança e bem-estar



Em um edifício, além de elementos estruturais – como paredes, tetos e pisos – muitos apartamentos compartilham também tubulações de água, energia, gás. Outras vezes é a fiação da internet ou TV a cabo que passa por várias unidades. Assim temos que um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos em outra, e assim por diante. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos.



coletivo.

Não foi o que ocorreu no prédio da contadora Cátia Rigue, em Florianópolis, em 2018, quando a incorporadora que construiu o condomínio precisou revisar as saídas de gás em cada uma das unidades, por suspeita de vazamento. “Tivemos problemas com dois apartamentos. Um deles ficava a maior parte do tempo fechado, pois os proprietários não moram na cidade e não se dispunham a deixar chave. O outro foi uma negativa mesmo, o dono disse que não teria a privacidade invadida”, relata.

Cátia, que hoje já não é mais síndica, conta que no primeiro

caso, após muitas tentativas amigáveis sem sucesso, a porta precisou ser aberta mesmo na ausência dos proprietários que moram fora, sob a justificativa de prezar pela segurança do prédio. Já o segundo apartamento cedeu após conversas e explicações sobre a necessidade da averiguação. “Muitas vezes precisamos esclarecer e reafirmar o óbvio, sendo até obrigados a adotar uma postura rígida, porque as pessoas são intransigentes sem pensar na coletividade”, comenta a ex-síndica.

Em síntese, moradores não podem negar realização de obras essenciais, mesmo que

essas sejam em suas unidades próprias. Cada condômino ou proprietário de parte autônoma, independentemente das obrigações estabelecidas na Convenção, obriga-se, dentre outras medidas, a permitir ao síndico, bem como à administradora e seus prepostos, se for este o caso, o ingresso em sua unidade autônoma, quando tal atitude for indispensável à inspeção e/ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns ou das próprias unidades.

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*