

MANUTENÇÃO

pg. 09



7 serviços de manutenção preventiva que o seu condomínio não pode negligenciar

DRA. SIMONE

pg. 10



Fachada em Condomínios: Saiba o que é considerado alteração!

LEGISLAÇÃO

pg. 11



Cobrança por "fração ideal" é legítima?

CLASSIFICADOS

pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

8 de março

Feliz Dia da Mulher

A mulher é exemplo de competência, coragem, conquistas e fé. Mas ainda nos dias de hoje, sofre com a desigualdade no mercado de trabalho. E na área condominial, infelizmente, não é diferente. Conforme as últimas pesquisas a mulher ocupa cerca de um terço da função de sindicatura nos condomínios por todo o país. E, apesar da ausência de números, é visivelmente constatado a expressiva minoria da participação feminina nos cargos de colaboradoras em controle de acesso, zeladoria e supervisão, por exemplo. A despeito de tudo isso, nós mulheres somos perseverantes e acreditamos na colaboração que trazemos para a gestão condominial de excelência com ética e boa governança. E como já tradicionalmente conhecido nas relações femininas, trazemos também acolhimento humanizado e materno. No dia Internacional das Mulheres, e sempre, desejo a todas muita perseverança e sucesso em sua caminhada profissional. Parabéns!

Maria Lucia Mendonça - Diretora comercial na AVERD CONDOMINIAL e public relation no ESPAÇO SÍNDICO em Campinas, SP

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

AAM
ENGENHARIA

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

8 de Março
DIA DAS MULHERES
Cumprimentamos todas as mulheres, síndicas ou não, pelo seu dia **PARABÉNS!**

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

ÁGUIA
PINTURAS PREDIAIS

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

Atendemos toda a região

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

M
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 **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 / 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

No mês de março, queremos aproveitar a ocasião do Dia Internacional da Mulher (em 8 de março) para parabenizar especialmente todas as síndicas do Brasil e saudá-las por serem imprescindíveis em suas funções. Ao longo de décadas, muitas figuras femininas têm ocupado espaços de liderança frente a seus condomínios e fazem isso com maestria.

A conciliação de conflitos, o manejo das finanças, bem como conservação predial e a alta exigência por conhecimentos muito específicos são desafios que todo síndico enfrenta, mas que as mulheres, em especial, por vezes enfrentam sob olhares de desconfiança ou descrédito pelo simples fato de serem mulheres.

Oportunamente neste mês, gostaríamos de frisar que no mundo atual não há mais espaço para este tipo de preconceito e, além do mais, já está mais do que provado que as síndicas mulheres são plenamente capazes de executar excelentes gestões, deixando uma marca positiva na

administração de seus prédios.

No Brasil de 2022 não há espaço para o machismo, assim como também não deve haver para outros tipos de discriminação. É por isso que nesta edição trazemos um artigo sobre o dever de se combater práticas preconceituosas dentro dos condomínios, seja entre moradores, entre esses e funcionários ou até mesmo partindo do próprio síndico.

Infelizmente, os relatos de comentários e ações que envolvem racismo, homofobia, preconceito contra religiões, etc. se multiplicam atualmente. Em nosso texto trazemos exemplos de casos em que esses conflitos chegaram à Justiça. Lamentavelmente, falta tolerância e sobra desrespeito em muitos ambientes.

Nesse cenário de tanta discórdia, precisamos fazer nossa parte como conciliadores. O respeito ao próximo deve ser sempre uma bandeira a se defender nos condomínios, afinal este tipo de moradia pressupõe – de forma inegociável – a convivência entre indivíduos que tem cultu-

ras, costumes, personalidades e opiniões distintas.

A noção de empatia, a capacidade de colocar-se no lugar do outro, é fundamental para a preservação de um ambiente harmonioso e civilizado que é o que todos nós desejamos aos nossos condomínios. Assim como o Jornal do Síndico, leve você esta mensagem adiante!

**Desejamos a todos
uma excelente leitura!**

Os Editores



Jornal do Síndico
A informação dirigida



e
Universo Verde
Paisagismo e Jardinagem

10 ANOS
de publicidade ininterrupta.

Gratidão pela confiança!



**Dia Internacional
da Mulher**

**A todas elas, síndicas ou não, nosso
respeito e consideração. Parabéns!**

Equipe **Jornal do Síndico**



Que me perdoem os homens, mas Mulher é essencial.

Mulher é fogo! Mulher é lágrima! É aconchego e compreensão!

Mulher é luta silenciosa, teimosa, perseverante!

Mulher aguenta firme o rojão!

Pisa firme e acredita... Porque mulher tem sempre fé. Crê em tudo até que lhe provem o contrário.

Mulher faz sempre parte – parte do homem, da paisagem e da poesia. Desde pequena a mulher já enxerga longe, amadurece rápido, sente e pressente o inusitado, percebe sutilezas, detalhes...

Geralmente romântica, é capaz de chorar ao ver um filme, gritar de susto ou de raiva e, na maior parte das vezes, não consegue guardar ressentimentos.

Mulher é porto, é apoio, é “pau pra toda obra”, trabalhando dentro e fora de casa, atenta a tudo e a todos, educando filhos e netos...

Mulher é paciente na dor e na doença e é eterna criança perante a vida.

Mulher é tudo isso e muito mais.

Mas sem dúvida, toda mulher precisa de um ombro forte e amigo, que a ampare nos momentos difíceis, que lhe diga sempre “conte comigo”

G. Chalita, Mulheres que venceram preconceitos - Almanaque Santo Antônio

Saiba como administrar seu condomínio de maneira inteligente e sustentável

Com a inflação em alta e o aumento da preocupação com o meio ambiente, surgiu a necessidade de investir em soluções tecnológicas que colaborem com a redução de custos e do impacto ambiental do condomínio.



Na transformação dos imóveis em condomínios inteligentes, a automação de processos, o consumo consciente, o fim do desperdício de papel, os cuidados com a segurança do patrimônio e toda a gestão do complexo imobiliário podem estar disponíveis na palma da mão do síndico.

O sistema **Gestão Inteligente de Condomínios da IouTility** é uma ferramenta completa e customizável, que permite a administração condominial de forma rápida e remota, a partir de qualquer dispositivo com acesso à internet. Muito mais do que um aplicativo, esse software possibilita controlar tarefas por meio de sensores, acompanhar as contas de consumo do condomínio, comunicar-se com moradores e funcionários, além de garantir acesso ao sistema de segurança do imóvel, o dia inteiro.

Desenvolvida para facilitar o trabalho dos administradores e contribuir para um condomínio inteligente e sustentável, a plataforma de **Gestão Inteligente de Condomínios** tem muitas outras aplicações possíveis para adequar às necessidades do seu imóvel, incluindo a certificação de assembleias on-line e o armazenamento de documentos e contratos na nuvem.

A **IouTility** também desenvolve projetos de software voltados para seu negócio. Entre em contato e descubra como a **IouTility** pode ajudar na implementação de processos inteligentes, como o **Agendamento Inteligente**, e nas vendas da sua empresa.

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

ENTREGA GRÁTUA

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

12 ANOS TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Only

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

Atendemos Campinas e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200

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

30 ANOS

SERVICON

Profissionais Especialistas
em Serviços de Condomínios

TERCEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem

(19) 3236-1545

www.serviconservicos.com.br

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

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 e Região
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
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

Meio Ambiente por Cecília Lima

Condomínios devem incentivar consumo racional de água

Diferentes regiões brasileiras enfrentam desde outubro de 2020 uma crise de escassez hídrica, devido à irregularidade no período e volume de chuvas. Tal cenário crítico se desdobrou em impactos financeiros na vida dos brasileiros, como o aumento das tarifas de água e, principalmente, de energia elétrica, uma vez que nosso país depende basicamente de usinas hidroelétricas. Esse panorama serviu para alertar as pessoas sobre a necessidade de se fazer um uso mais racional de recursos.

Além da economia de energia, a racionalização da água também deve ser buscada no âmbito dos condomínios. Nesse sentido, não falamos apenas na responsabilidade ambiental com a causa, mas também no manejo financeiro dos caixas administrativos, tendo o resultado benéfico de se poupar dinheiro ao final do mês nas contas ordinárias de manutenção predial.

Embora nem todos os estados estejam sofrendo com a crise hídrica, adotar medidas de uso racional da água só traz benefícios. Confira 5 boas dicas de como economizar!

Identificar e reparar problemas – tanto os síndicos e zeladores, quanto os próprios moradores devem estar aten-



tos à existência de possíveis vazamentos em unidades privadas ou áreas comuns. Esses devem ser consertados o mais breve possível, visto que a despesa com o reparo será inferior ao desperdício provocado por infiltrações, por menores que sejam.

Gotejamento - A conferência periódica de válvulas, conexões hidráulicas e torneiras presentes nas áreas de uso comum serve para identificar precocemente o surgimento de goteiras. O mesmo deve ser incentivado entre os condôminos. O pinga-pinga desneces-

sário é literalmente dinheiro escoando pelos ralos.

Hidrômetros – sabemos que a responsabilidade e comportamento dos moradores tende a se diferenciar a depender de como a conta de água é cobrada: se contabiliza o consumo de cada unidade ou se o gasto de todos é socializado e repartido igualmente, sendo incluso na taxa condominial. Assim, a individualização dos hidrômetros, embora demande um investimento inicial para ser posta em prática, confere um resultado de economia posteriormente, já que a me-

da estimula que cada família adote hábitos mais sustentáveis.

Torneiras inteligentes – a instalação de dispositivos como arejadores e temporizadores nos pontos de consumo evita o desperdício. Os arejadores nos dão a impressão da descida de um maior volume e pressão de água, já que essa passa a ser liberada e misturada com ar. Os temporizadores, por sua vez, limitam o intervalo de liberação da água, evitando que o usuário saia e deixa a torneira aberta. O acionamento pode ser por pressão ou por

sensor de presença, em vez de um registro.

Sensibilizar os moradores – Por fim, mas não menos relevante, temos o dever de conscientizar o condomínio sobre o tema. Para tanto, é válido fazer uma campanha educativa com cartazes nos elevadores e áreas comuns, avisos em banheiros e também envio de comunicados individuais, com dicas de economia e incentivando o consumo racional de água.

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

Prevenir é melhor que Remediar

A importância de treinamento para os colaboradores

A segurança é um dos temas mais debatidos na atualidade devido ao aumento da violência, e para diminuir os impactos da insegurança, muitas pessoas optam por morar em condomínios.

Entretanto, para essa segurança ser de fato efetiva, é necessário que os colaboradores que trabalham nesses condomínios estejam preparados para qualquer tipo de situação.

A importância dos treinamentos tomou conta da pauta de discussão e se tornou prioridade em vários setores da nossa economia. Passamos por grandes transformações nos departamentos de RH, incluindo novas tendências na forma de treinar os colaboradores, a fim de aumentar o nível de comprometimento e dedicação dos profissionais.

Diante dessa nova realidade, o gerente, administrador, supervisor, zelador, vigilante, porteiro, vigia, operador de monitoramento de CFTV, faxineiro, auxiliar de serviços gerais, entre outros, são profissionais que precisam ser constantemente treinados,



para aprimorar o atendimento e o exercício da sua função.

O objetivo dos treinamentos é apresentar as técnicas na execução dos trabalhos e condutas cordiais e respeitadas, também a importância da integração e valorização da equipe, das reuniões do gerente/administrador com seus colaboradores, apresentando às demandas do condomínio e possíveis soluções.

O Condomínio com colaboradores motivados e que estejam em constante contato

com as inovações tecnológicas, visando a parte da segurança, novas formas de conduta, exemplos na resolução de conflitos, ciência do bom atendimento, certamente alcançarão a excelência, tudo isso é obtido através de treinamentos que, portando, se tornam cada vez mais imprescindíveis neste segmento.

Os treinamentos também exercem um papel importante na diminuição da rotatividade de colaboradores nos condomínios. Este é um dos grandes

desafios do síndico nos últimos anos, tendo em vista ser desejável que bons profissionais permaneçam no condomínio, por diversos fatores, principalmente pela questão da segurança.

Muitos fatores compõem a

questão do treinamento, sendo que a administração do síndico no dia a dia, tem um papel fundamental neste ciclo. O gerente/administrador é responsável por exercer sua liderança, manter os funcionários sempre motivados, e proporcionar um excelente ambiente de trabalho.



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 E TREINAMENTOS

Instrutorferracini ferraciniconsultoria.com.br

Especial por Cecília Lima

Certificação digital: como emitir e como renovar

O certificado digital é obrigatório aos condomínios desde 2013, embora ainda haja os que permanecem em situação irregular. Trata-se de um instrumento que permite a geração de uma assinatura autenticada de forma virtual, mas que proporciona a mesma validade jurídica de uma assinatura manuscrita, sendo um recurso ainda mais fundamental nos tempos atuais em que há limitações à execução de tarefas presencialmente devido à necessidade de distanciamento.

Sem esta ferramenta obrigatória, o síndico não consegue realizar várias de suas obrigações, o que traz consequências no âmbito da legalidade, seja em termos contábeis ou trabalhistas, por exemplo. Entre outras finalidades, a certificação digital é necessária para cumprir com o envio de informações sobre funcionários à conectividade social da Caixa Econômica Federal e proceder obrigações fiscais.

Emissão de assinatura – O certificado digital tem o intuito de assegurar a confiabilidade e autenticidade de dados, garantindo que a assinatura correspondente é de fato legitimada pela pessoa física ou jurídica que a emite. Desse modo, assim como outros documentos, ele possui uma validade e



Sem esta ferramenta obrigatória, o síndico não consegue realizar várias de suas obrigações, o que traz consequências no âmbito da legalidade, seja em termos contábeis ou trabalhistas, por exemplo



precisa ser renovado periodicamente.

Primeiramente, devemos recordar como se faz a certificação inicial. Para tanto, é necessário que o indivíduo se dirija a uma Autoridade de Registro (AR) ou Autoridade Certificadora (AC) com documentos seus e/ou da pessoa jurídica que representa. Alguns exemplos de unidades que possuem a autorização para emitir certificados digitais pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI): Certisign, Serasa Experian, Caixa Econômica Federal e SERPRO.

No caso dos condomínios, a documentação exigida para emissão de assinatura digital é

composta por: cartão de CNPJ do condomínio; cópia da Convenção; instituição do condomínio, disponível por meio do cartório de imóveis; especificação do condomínio (documento referente ao projeto do empreendimento feito pela construtora); ata de eleição registrada e assinada com firma reconhecida do atual síndico; comprovante de residência do síndico, bem como RG e CPF (ou CNH) do síndico.

Renovação de autenticidade – Após algum tempo, que geralmente é de três anos, o usuário pode começar a receber avisos sobre a necessidade de atualizar seu certificado.

Essa renovação na maioria das Autoridades Certificadoras é feita de modo simples, online, desde que não haja alterações nos dados fornecidos. Caso contrário, deve-se comparecer presencialmente com a documentação.

A renovação 100% online se dá em etapas de conferência de dados, assinatura de termo, cadastro de senha e pagamento da taxa cobrada (variável entre R\$ 200,00 e R\$ 400,00, aproximadamente). Isso deve ser feito enquanto a mídia (cartão inteligente ou token usb) está conectada.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Bem Estar por Cecília Lima

Caixa de ferramentas: como montar um kit de sobrevivência para o condomínio

Quem nunca precisou realizar um pequeno reparo em casa e constatou que algo simples pode se tornar um verdadeiro desafio quando não se possui a ferramenta essencial para executar tal tarefa? No contexto dos condomínios, isso pode ser um desafio diário, visto que a manutenção e conservação predial com frequência exige habilidades como apertar ou afrouxar parafusos, fazer um furinho na parede, trocar uma torneira ou maçaneta, ajustar dobradiças, entre outras tarefas de pequeno porte que quase sempre ficam a cargo do zelador.

É por isso que todo condomínio precavido deve possuir um bom kit de ferramentas, para que esses pequenos ajustes do cotidiano possam ser feitos com rapidez e eficiência. É interessante que o síndico tenha um inventário de todos os itens disponíveis, adicionando as respectivas datas de validade (quando for o caso) e que essa listagem vá sendo atualizada de acordo com novas aquisições. Esse controle ajuda a evitar perdas e saber o prazo para se fazer trocas ou reposições.

Outro ponto sensível a ser destacado é quanto a proibição de “empréstimos”, seja para funcionários, para moradores que desejam realizar serviços domésticos ou para o próprio

Mas o que não pode faltar dentro de uma caixa de ferramentas para o condomínio? É claro que os recursos podem ser mais ou menos sofisticados, a depender de quanto se está disposto a investir, porém há coisas básicas que não podem ficar de fora



síndico. É importante destacar para todos que a caixa de ferramentas é um patrimônio coletivo, pertence ao condomínio e não deve servir a necessidades particulares, de modo a impedir o manuseio incorreto e possível dano, perdas de itens e até mesmo furtos.

Conteúdo indispensável

Mas o que não pode faltar dentro de uma caixa de ferramentas para o condomínio? É claro que os recursos podem ser mais ou menos sofisticados, a depender de quanto se está disposto a investir, porém há coisas básicas que não podem ficar de fora.

Um conjunto de chaves é

fundamental: chave inglesa, chaves de fenda com ponta chata, chave Philips, chave para torque. Além delas, precisamos de parafusos, porcas e buchas de variados tamanhos. Alicates, pregos e martelo também devem estar no kit. Equipamentos como furadeira e parafusadeira podem ser bons investimentos, pois certamente ajudarão na rotina do condomínio.

Outros serviços demandam uso de veda rosca, fita isolante, fita vedante, fita colante dupla face, lixas e serras. Utensílios que ajudam quem está executando o serviço: tesoura ou estilete, fita métrica, trena,

nível de bolha de ar, lanterna, um benjamim (ou “T”); uma extensão com conexão elétrica, além de, é claro, uma boa maleta para guardar todo o kit.

Afora as ferramentas, uma dica boa é ter sempre por perto alguns produtos novos para repor outros inutilizados rapidamente. Por exemplo: lâmpadas, bem como suportes plafon ou lustres no mesmo padrão usado em todo o condomínio; maçaneta; resistência elétrica; interruptores de uma ou mais teclas; placa cega para fechar saída de fios e placa de tomadas.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Manutenção por Cecília Lima

7 serviços de manutenção preventiva que o seu condomínio não pode negligenciar

Sabemos que a principal obrigação do síndico é zelar pela estrutura e pelo bom funcionamento do condomínio. Essa responsabilidade está determinada no Código Civil, item II do artigo 1.348, o qual indica o síndico como o representante oficial do condomínio, de forma ativa ou passiva, sendo sua atribuição realizar ações em defesa do patrimônio, dos direitos e dos interesses coletivos. Nesse sentido, o “cuidar” vai muito além de consertar aquilo que está quebrado ou substituir o que já não serve: há de se antecipar aos danos com o intuito de evitá-los ou minimizá-los.

As manutenções são diferenciadas em: rotineiras, corretivas e preventivas. Essas últimas devem ser programadas com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, bem como relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação. Embora, com frequência, haja síndicos que buscam suprimir algumas medidas preventivas com o ilusório intuito de “conter gastos”, é sabido que tal atitude, ao final, pode render baixas mais significativas aos cofres do condomínio, além de colocar em risco a segurança e bem-estar de todos.

Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo. Desse modo, concluímos que vale aqui o velho ditado de que “é melhor prevenir do que remediar”. Confira a seguir 7 serviços essenciais de prevenção que não podem ser negligenciados pelo condomínio!



Elevadores – Eles são considerados meios de transporte e, assim como qualquer veículo, necessitam de manutenção para funcionar adequadamente, caso contrário acidentes fatais podem ocorrer. Em um cenário menos grave, a simples interdição de um elevador já causa transtorno aos moradores, principalmente àqueles que moram em andares superiores.



Interfones – É fundamental que haja a comunicação 24h disponível entre portaria e diversas áreas do condomínio, seja para obter autorização para visitantes, avisar sobre encomendas, repassar comunicados importantes. Caso existam elevadores, é importante checar regularmente o estado dos interfones para chamados de emergência dentro deles.



Câmeras de vigilância – Muitas vezes, as câmeras são as únicas testemunhas de fatos ocorridos no condomínio que descumprem regras, servindo assim para a responsabilização justa dos autores. Outra utilidade fundamental é a de vigiar o perímetro a fim de proporcionar maior segurança ao prédio.



Instalações hidráulicas – Estima-se que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a “escapes”, como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição. Por isso, a distribuição hidráulica deve ser periodicamente revisada.



Instalações elétricas – O mesmo se aplica às redes elétricas, que também devem passar por manutenção com equipe especializada a fim de evitar sobrecargas, danos a equipamentos e, principalmente, eventos que possam provocar incêndios.



Extintores de incêndio – E por falar em fogo, os extintores são itens essenciais ao prédio e que devem ter sua validade checada e trocas programadas. Além disso, a instalação deve estar nos locais orientados pelo plano do Corpo de Bombeiros. Esse é o tipo de objeto que desejamos nunca ter de manusear, mas que devem estar permanentemente aptos ao uso.



Instalações de gás – Nem todo condomínio possui distribuição de gás, mas essa é uma manutenção preventiva imprescindível àqueles que contam com um sistema do tipo. O teste de estanqueidade deve ser realizado por empresa capacitada em um intervalo máximo de 12 meses.

Dra. Simone Gonçalves

Fachada em Condomínios: Saiba o que é considerado alteração!

A alteração de fachada em condomínios é um assunto polêmico e precisa ser analisada, já que pode acarretar prejuízo direto no valor dos imóveis do prédio. Importante saber que fachada não se limita ao que é visível e sim a todas as faces externas do imóvel, ou seja, frontal, laterais e posterior.

Desse modo, pode-se entender que as faces externas são aquelas que constituam o conjunto harmônico de formas e cores derivado da identidade arquitetônica concebida para o condomínio.

Logo, considera-se fachada toda área externa que compõe o visual do condomínio, dentre elas as paredes externas, sacadas, janelas, esquadrias, portas, portões de entrada e saída além de outras que compõem a harmonização do prédio.

Se você mora ou tem imóvel em condomínio, é importante saber que no Código Civil temos os direitos e deveres dos condôminos. Vejamos:

“Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela

Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Além dos referidos artigos, também temos o artigo 10 da Lei nº 4.591/64, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

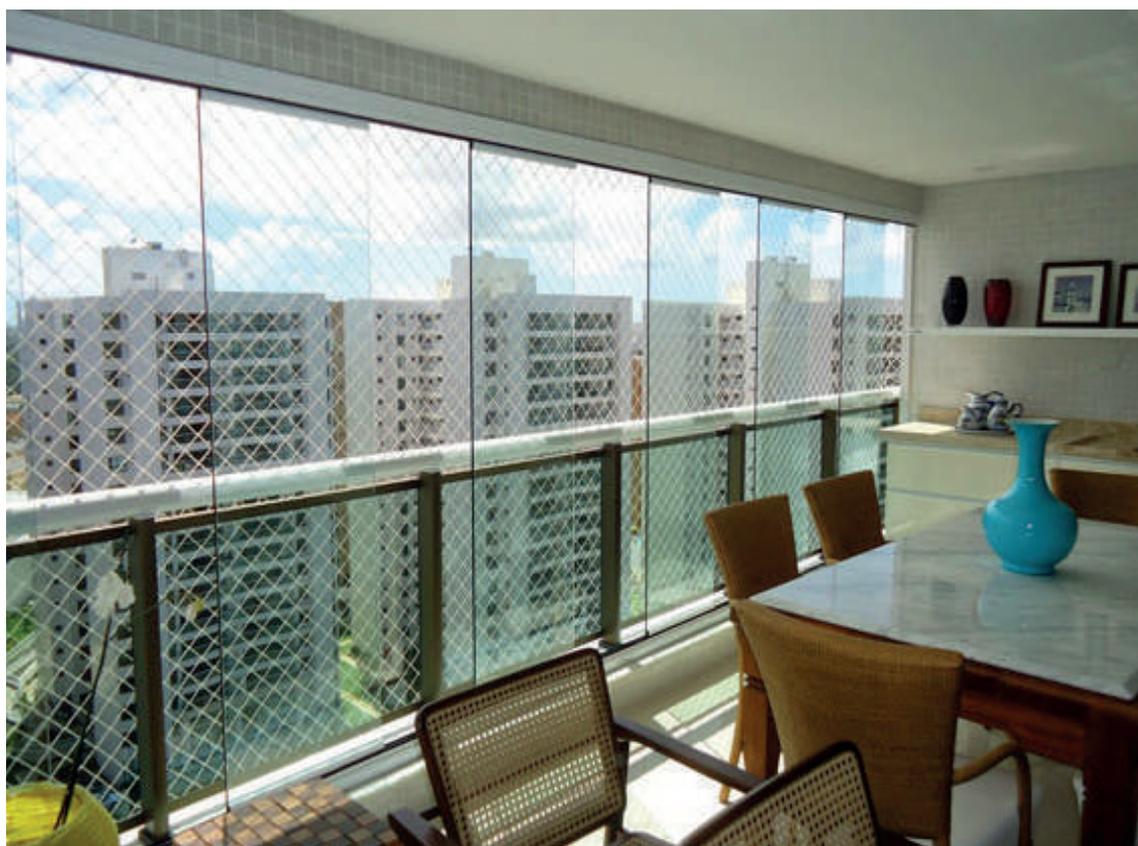
“Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;”.

Como se vê, decorre da lei a proibição da alteração da fachada e, geralmente, também consta na convenção do próprio condomínio.

Atualmente, o entendimento dominante em nossa jurisprudência é de que o conceito jurídico de fachada abrange todas as faces do condomínio edilício, ainda que não visíveis de forma imediata aos transeuntes, ou seja, os pedestres.

Tanto o Código Civil quanto a Lei 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios,



os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente.

Porém é importante salientar que mesmo a legislação dispondo sobre a proibição de alteração, ainda assim é possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos, conforme dispõe o artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964.

Logo, há possibilidade de legitimar alterações através de assembleias devendo tais alterações serem inseridas na Convenção Condominial.

Para melhor elucidar, por exemplo, temos que a mudança na cor original das esqua-

drias externas, fora do padrão arquitetônico do condomínio e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, desse modo, passível de desfazimento, uma vez que contraria o Código Civil - artigo 1.336, III e a Lei nº 4.591/1964, artigo 10.

Isso porque é proibido aos condôminos proceder alteração da fachada, estabelecida pelo modelo padrão do condomínio, com alteração de cores, sem prévia autorização dos demais.

Vale destacar que, mesmo havendo violações à lei e/ou irregularidades, por outros condôminos, inclusive com a

aceitação do condomínio, não serve como referência para continuar ocorrendo mais violações e/ou irregularidades.

A alteração da fachada dos condomínios é assunto que traz dúvidas para síndicos e condôminos.

Quando falamos em condomínio é preciso ter clareza que a regra geral é a de que é proibido aos condôminos realizarem modificações nas fachadas sem o consentimento dos demais.

SIMONE GONÇALVES - Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial

Legislação por Cecília Lima

Cobrança por “fração ideal” é legítima?

Por vezes os síndicos precisam lidar com questionamentos sobre o valor da taxa condominial cobrada. Em tempos de crise financeira, todo mundo quer economizar e é natural que os reajustes incomodem alguns moradores, afinal sempre que uma despesa aumenta, também se dificulta o meio para manter seu pagamento em dia. Em meio a esse cenário, é comum surgir a pergunta “por que algumas unidades pagam mais que outras?”.

Essa questão se dá especialmente em prédios que possuem imóveis com diferentes metragens: apartamentos com mais ou menos quartos, com áreas de lazer particulares ou proprietários detentores de mais vagas de garagem, por exemplo. Mesmo usufruindo das mesmas áreas comuns (salão de festas, piscina, academia, etc.) e considerando também que despesas com conservação, água, energia e salários de funcionários não têm relação com o tamanho dos apartamentos, a dúvida sobre as diferenças no rateio de taxas existe.

Faz-se necessário compreender, portanto, o conceito de “fração ideal” presente na legislação dos condomínios edilícios. Isso vem a ser o percentual de cada unidade correspondente em relação ao todo, ou seja, o quanto a unidade privativa do morador cor-



De modo geral, tal parâmetro demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse. Em suma, convencionase o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade



responde dentro do empreendimento.

De modo geral, tal parâmetro demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse. Em suma, convencionase o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. As regras para o cálculo estão contidas na norma da ABNT de nº 12.721/2005, intitulada: “Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”.

Respaldo legal - É legítimo executar este tipo de cobrança diferenciada? Respondendo de maneira simplificada:

sim, desde que a Convenção não se oponha formalmente a respeito. É válido enfatizar que o condomínio possui a prerrogativa de igualar ou diferenciar as taxas, a depender da vontade geral dos condôminos e, caso se opte por uma cobrança igualitária entre todas as unidades, esta deliberação necessita estar prevista na Convenção.

A proporcionalidade da “fração ideal” já é ponto pacificado no entendimento dos tribunais, que a consideram legítima, obedecendo ao que consta no artigo 1.336 do Código Civil, em seu inciso I, o qual afirma que está entre os deveres do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição

em contrário na Convenção”.

Ressalta-se, conforme já mencionado, que cada condômino é livre para ponderar e discutir quais são suas prioridades mediante cada contexto particular, podendo decidir pelo que melhor satisfaz as necessidades da sua comunidade; sempre lembrando que tal pauta deve ser levada à assembleia e referendada por no mínimo 2/3 dos condôminos (quórum obrigatório para alterar Convenções). Caso o documento seja omissivo na descrição do cálculo do rateio, não há o que seja contestado: prevalece a cobrança por “fração ideal”.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Administração por Cecília Lima

Condomínios devem consultar assembleia sobre locação de curta temporada

Popularizadas por aplicativos que aproximam anunciantes e interessados, as locações de curta temporada cresceram substancialmente na última década. Em uma primeira análise, a possibilidade de encontrar inquilinos com praticidade e menos burocracia mostrou-se uma opção de renda para muitos proprietários de imóveis. Do outro lado, também há vantagens para quem aluga uma hospedagem geralmente mais barata e exclusiva que os tradicionais hotéis, seja para viagem de negócios ou lazer.

Contudo, há um lado dessa história que frequentemente sai prejudicado com o fluxo intermitente de “novos moradores”: o condomínio. Queixas de descumprimento de regras do regimento interno aumentam: é o barulho excessivo, danos a equipamentos coletivos, bagunça em áreas comuns, conflitos pessoais entre condôminos além de outros problemas que eventualmente surgem com a passagem dos locatários de curta temporada. Afinal, é inegável constatar que nem todo mundo zela pelo imóvel dos outros da mesma maneira como se fosse seu.

E como fica tal questão perante a lei? Isso ainda não é ponto pacificado pela Justiça brasileira, o que frequentemente causa desentendimentos, pois atualmente o que é

“**Queixas de descumprimento de regras do regimento interno aumentam: é o barulho excessivo, danos a equipamentos coletivos, bagunça em áreas comuns, conflitos pessoais entre condôminos além de outros problemas que eventualmente surgem com a passagem dos locatários de curta temporada**”



válido é o entendimento de que os aluguéis por aplicativo (com finalidade de lazer, por curtíssimos intervalos) se enquadram como alugueis de curta temporada (menos de 90 dias), sendo, portanto, um direito do proprietário usufruí-lo. Todavia, sabe-se na prática que constituem uma modalidade distinta de ocupação.

Enquanto há decisões contra e a favor dessas locações curtas, o impasse sobre permissão ou proibição permanece e os condomínios residenciais precisam lidar com os conflitos derivados dessa prática. O que fazer nesse sentido? O mais sensato a se fazer é consultar a opinião e desejo dos moradores a respeito, de preferência convocando uma assembleia extraordinária sobre o tema e, após um enten-

dimento sobre, incorporar tal deliberação à Convenção.

Essa é a recomendação atual da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), a qual emitiu no final de 2021 uma circular orientando administradoras e condomínios quanto à abordagem mais adequada para o aluguel por temporada. Para a entidade, os condomínios devem se amparar no que estabelecem suas respectivas convenções enquanto a jurisprudência não está consolidada. Se não houver previsão nesse documento, a orientação é de que essa pauta seja votada e aprovada por pelo menos dois terços dos proprietários das unidades que constituem o condomínio, conforme manda, conforme a o artigo 1.351 do Código Civil

(Lei 10.406/02) sobre alterações em Convenção.

Na avaliação do presidente da AABIC, Graiche Júnior, a inserção da permissão ou proibição da locação por temporada curta na convenção é o mais adequado, pois garante maior segurança jurídica para as partes envolvidas. “Até que o tema controverso seja completamente pacificado por novo julgamento com força vinculante ou por alteração de lei, é recomendável tratar do assunto de forma expressa na Convenção de condomínio, adaptando-se à vontade democrática dos condôminos, de forma a permitir ou vetar o uso de aplicativos”, pondera.

(Redação com Assessoria)

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Classíndico®

Em Jundiaí
Advocacia / Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

seu guia de bons negócios

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

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

ADMINISTRADORAS

CONTCON **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 ZÁKIA (19) 99772-8783
Veja pág. 03

Galvão ENGENHARIA & GESTÃO AMBIENTAL
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

Evolusat ANTENA COLETIVA DIGITAL
ALARMES / LUZ DE EMERGÊNCIA
(19) 2214-7430 / (19) 98317-8800

BARRILETES

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza Cx. D'água

BOMBAS / CONSERTOS

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza Cx. D'água

AVCB

engeseq 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

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

CALHAS

Engecalhas 3386-8628
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA

Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE

CONTCON 3235-1955
Veja Administradoras

DESENTUPIMENTO

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

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza Cx. D'água

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

INTERFONES

TELCA TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666
Veja pág. 03

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

Sr. Síndico,

Na hora de contratar, consulte
nossos anunciantes e cite o

Jornal do Síndico®

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

Engetav (19) 99371-7507
 Vj. Pinturas Prediais

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

MANUTENÇÃO PREDIAL - Cont.

NIHON PINTURA PREDIAL (19) 3234-5279
 Veja Capa

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

PAISAGISMO

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

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

PARA-RAIOS

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
 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

AS ENGENHARIA (19) 3236-0073
 Vj. Capa

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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

Engetav Manutenção e Restauração Predial,
 Residencial e Comercial
 • Elaboração de Projetos • Execução
 19 99371.7507 / 99144.5665 engetav@bol.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
 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 Sindicato**

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



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

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

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 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 - Março

Intell Para raios 8 anos
ENGENHEIRO SAMI ZAKIA 5 anos
Universe Verde 10 anos
Agradecemos a confiança!

Dicas

Fossa séptica

Ainda existentes em várias localidades (principalmente as que não contam com rede de saneamento regular), as fossas sépticas demandam cuidados específicos, a fim de evitar a contaminação de solos, lençóis freáticos e mananciais. Além da responsabilidade ambiental, outro fator motivador para realização de limpezas periódicas é a preocupação com a salubridade do ambiente, evitando maus odores e também a ocorrência de doenças de veiculação hídrica, como cólera, amebíase, infecções parasitárias, disenterias bacterianas.

A maioria dos especialistas recomenda que o reservatório seja esgotado, no mínimo, uma vez a cada três anos, sendo essa periodicidade variável de acordo com o tamanho da fossa e a quantidade de pessoas que utilizam o sistema. A higienização é feita em 2 etapas, sendo a primeira um processo de drenagem por sucção para, posteriormente, ser feita a limpeza efetiva dentro da fossa séptica. É válido ressaltar que tal serviço é licenciado por órgãos reguladores e somente empresas autorizadas podem fazer a limpeza, o transporte e o descarte de efluentes.

Seu Condomínio por Andréa Mattos

Desabamento em BH alerta para prevenção e tratamento de infiltrações

No início de 2022, um prédio residencial localizado em Belo Horizonte ganhou as manchetes da mídia e compartilhamentos de fotos em redes sociais devido ao desabamento de parte da sua área de lazer. Embora as fortes chuvas que acometeram a capital mineira no período tenham contribuído para o fato, tal incidente acendeu o alerta para síndicos e gestores de condomínio estarem mais vigilantes quanto à existência de vazamentos hidráulicos nas estruturas de seus imóveis.

O ocorrido se deu no mês de janeiro, no bairro Buritis, necessitando que os moradores evacuassem o edifício não apenas uma vez, mas duas vezes. Primeiramente, no dia 9 houve um desmoronamento parcial da área de lazer, quando – de acordo com o Corpo de Bombeiros – não se verificou dano estrutural no prédio, sendo afetada apenas a área onde a quadra está localizada. Posteriormente, no dia 27 de janeiro, novo desabamento ocorreu na área de lazer e os condôminos também precisaram deixar o imóvel por ordem da Defesa Civil, que vistoriou o espaço. Não houve registro de feridos e nem de danos em vizinhos.

A causa do problema? Possivelmente infiltrações e vazamentos. Em nota, a Defesa Civil enfatizou que “a responsabilidade de manutenção,



O sinistro ocorrido em Belo Horizonte serve para sensibilizar todos que vivem em condomínios, especialmente aqueles que o administram, no sentido de identificar e tratar precocemente falhas no sistema hidráulico, visto que o vazamento inadequado de água pode levar à oxidação de estruturas de sustentação



estabilidade, conservação, fechamento, segurança e salubridade do imóvel é do proprietário, conforme artigo 8º da Lei Nº 9725 Código de Edificações do Município de Belo Horizonte”. Além disso, os responsáveis pelos condomínios foram orientados a manter o isolamento e providenciar ações para mitigação dos riscos e recuperação do local”.

O sinistro ocorrido em Belo Horizonte serve para sensibilizar todos que vivem em condomínios, especialmente aqueles que o administram, no sentido de identificar e tratar precocemente falhas no sistema hidráulico, visto que o vazamento inadequado de água pode levar à oxidação de estruturas de sustentação, deslocamento de revestimentos, além de notórios danos à estética do imóvel, sem contar com os prejuízos à salubridade devido a maior proliferação de mofo.

Se por um lado é verdade que o período de chuvas con-

tribui negativamente para surgimento e agravamento de infiltrações – especialmente em áreas mais vulneráveis, como coberturas – é também verdade que outros vazamentos podem ocorrer, independentemente da ação das chuvas, durante o ano inteiro, devido a problemas nas instalações hidrossanitárias, seja por falta de manutenção, entupimentos, projetos executados com insumos de baixa qualidade ou mau dimensionamento (quando não se calcula corretamente as perdas de carga das conexões e o volume do fluido não é proporcional ao diâmetro da tubulação).

Manutenções obrigatórias - A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções são diferen-

ciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação). Nos condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam com vistorias em dia.

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*