

Jornal do Sindico dirigido

PINTURAS PREDIAIS

ANO XXIV - Edição 285 - Outubro - 2020 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



SEU CONDOMÍNIO

No condominio todo ato de vandalismo deve ser punido, pois o prejuízo será arcado pela coletividade se não identificado o vândalo. Existem alguns meios para descobrir os causadores.

Página 5

É BOM SABER

Na Assembleia Legislativa de São Paulo, está sendo discutido o Projeto de Lei 492/2020, que fala sobre a denúncia por parte de síndicos dos maus-tratos aos animais. Se aprovado será um grande avanço de nossa sociedade. Página 7

BEM ESTAR

Apesar de ainda estarmos em meio a pandemia do Covid-19, os condomínios já começaram as reaberturas que incluem espaços coletivos. No caso das academias, levamos algumas dicas e cuidados para evitar o contágio.

Página 12



Distribuição Gratuita





TROCAMOS SUAS JANELAS
E PORTAS DE FERRO OU
MADEIRA POR ALUMÍNIO
SEM QUEBRA DE PAREDE,
AZULEJO OU DANOS
NA PINTURA.

Seguimos o padrão mantendo o modelo e a cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de **45 anos**, somos certificados pelo **ISO 9001** e temos um departamento especializado em janelas acústicas.

Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) 2966-0966
96355-0054
www.armel.com.br
armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:

Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.



Jornal & Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.bi

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA: jornalismo@jornaldosindico.com.br



R. Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193 Vila Gumercindo I São Paulo - SP

> AUTORIZADA PELA PUBLIK EDITORA LTDA PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

Machado & Iglesias Escritório de Advocacia

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky Rodrigo Karpat Simões Macedo Advocacia Trabalhista

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Baixada Santista/SP	13,500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
Salvador/BA	8.000	(71) 3354-0310
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS19	3
COMGÁS0800 11019	7
CET15	6
COLETA SELETIVA15	
CORREIOS3003 010	0
DEFESA CIVIL (municipal)19	9
ELETROPAULO0800 727219	6
POLÍCIA MILITAR19	0
SABESP19	5

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 a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Nossa mensagem

ma edificação é um organismo vivo". Não é à toa que muitos engenheiros usam essa frase para comparar sua função, em certa medida, como a de "médicos" que avaliam, diagnosticam e tratam problemas dos prédios. Com os condomínios não é diferente, eles requerem uma série de cuidados rotineiros, manutenções, vistorias, *check-ups*, ajustes, para que tudo funcione adequadamente e os síndicos devem estar por dentro de tudo isso!

Tais processos se fazem necessários embora o objetivo de preservar a integridade dos indivíduos seja primordial, há de se levar em conta também as responsabilidades jurídicas envolvidas, bem como os custos com consertos e substituições, que costumam ser muito superiores do que os custos com a manutenção. Por isso, aqui, é mais válido do que nunca o velho ditado de que "prevenir é melhor que remediar"!

Empenhado em apresentar dicas, informações úteis e opiniões embasadas aos leitores, o Jornal do Síndico sempre busca trazer um conteúdo que auxilie condôminos de todo o Brasil e principalmente os síndicos a encontrarem soluções para problemas do dia a dia e o foco nas manutenções é uma de nossas prioridades.

Assim, nesta edição, como Capa levamos a vocês todos os detalhes sobre a norma da ABNT (NBR 16747) acerca das diretrizes para inspeção predial, em vigor desde maio, assunto imperdível para todos os gestores de condomínio, e muito bem explicada pelo engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo.

Um tema também muito interessente, quem nos traz é o Dr. Rodrigo Karpat, o projeto de Lei que obriga síndicos a denunciar os maus tratos aos animais. A proposta visa proteger os animais suscetíveis a maus-tratos, especialmente no momento de pandemia.

Desejamos uma ótima leitura e excelente mês de outubro! Parabéns a nossas crianças e a Nossa Senhora Aparecida!

· Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	OUT/19	NOV/19	DEZ/19	JAN/20	FEV/20	MAR/20	ABR/20	MAI/20	JUN/20	JUL/20	AG0/20	SET/20
IGP-M (%)	0,68	0,30	2,09	0,48	-0,04	1,24	0,80	0,28	1,56	2,23	2,74	-
INPC (IBGE)	0,04	0,54	1,22	0,19	0,17	0,18	- 0,23	- 0,25	0,30	0,44	0,36	
IPC (FIPE)	0,16	0,68	0,94	0,29	0,11	0,10	-0,30	-0,24	0,39	0,25	0,78	
CUB-SP	0,11	0,10	0,01	0,32	-0,01	0,09	-0,38	0,16	1,32	0,94	0,61	-
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,3153	0,3153	0,3153	0,24%	0,25%	0,1733	0,1733	0,1733	0,116	0,13
SAL. MÍNIMO	998,00	998,00	998,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00
TJLP (% a.a.)	0,4642	0,4642	0,4642	0,4642	0,4146	0,4146%	0,4026%	0,4117	0,4117	0,4002	0,4002	0,4002

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição Alíquota (%)	
Até 1.039, 00.	7.5%
De 1.039, 00 até 2.089,60	9%
De 2.089, 61 até 3.134,40	12%
De 3.134, 41 até 6.101,06	14%

* Vigência a partir de 01.03.2020

Os novos descontos serão feitos em Abril (folha de Março). Para os pagamentos a partir de 1º de Março.

Pagamento até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência a que se referir, ou até o dia útil imediatamente anterior, se não houver expediente bancário na data do vencimento. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. **0800780191**

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha (2% para risco médio e 3% para risco máximo), contribuição de acidente de trabalho 4,5 sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, Etc...)

Salário Família Até R\$ 1425,56=R\$ 48,62 Para crianças até 14 anos ou inválidos

Fonte: IBGE, FIPE, Banco Central, Folha de São Paulo

Base de Cálculo	Alíquota a deduzir	
Até R\$ 1.903,98	ISENTO	
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80	
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80	
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13	
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 869,36	

IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 189,59 por dependentes; 2) R\$ 1.903,98 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês à Previdência Social.

OBRIGAÇÕES

Admissão / Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até o dia 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIAL				
Gerente Condominial	R\$ 2.956,98			
Zeladores	R\$ 1.498,77			
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.435,70			
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.372,63			
Acúmulo de Cargo	20%			
Adicional Noturno	20%			
Horas Extras	50%			
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%			
Vale Alimentação	R\$ 289,12			
Vale Refeição — Valor de R\$ 9,36	Por dia de trabalho			

Com data base 1º de Outubro de 2019, terão reajuste de 3,92% (três virgula noventa e dois por cento)

Manutenção Por: Daniel Cenci

Móveis em materiais alternativos e ecológicos para áreas externas do condomínio

Um dos maiores desafios de um condomínio é a manutenção das áreas externas, além do grande uso, os desgastes são maiores por fatores de exposição ao clima.

s áreas externas em condomínios têm maior permanência de moradores, condôminos e visitantes no verão, as altas temperaturas os convida a sair de seus apartamentos, fazendo uso das piscinas, churrasqueiras, playground, resultando em áreas mais suscetíveis as manutenções. A alta utilização e aos fatores climáticos como o sol intenso, chuvas fortes, raios, dentre outros fatores que atuam diretamente em tudo que se relaciona a área externa como móveis, pisos, fachadas, jardins, etc, torna a manutenção periódica mais cara.

Para estas situações surgiram alternativas que corroboram com a redução do custo de manutenção destas áreas, podendo até ter um custo um pouco maior a curto prazo, porém são muito mais econômicas a longo prazo por sua durabilidade, situação está que deve ser levada em conta na gestão prolongada de um condomínio.

Os itens que mais sofrem nas áreas externas como já dito são os mobiliários, decks, lixeiras e revestimentos, felizmente já existem tecnologias alternativas para a aplicação nestes itens, uma das principais utilizadas hoje em dia é a Madeira Plástica ou Madeira Ecológica, também conhecida internacionalmente como WPC, que tem a proposta de



A Madeira Plástica
é extremamente
resistente as
intemperes e não
exige manutenção
periódica o que torna
o investimento a
longo prazo muito
mais econômico







Quando você investe em Madeira Plástica você ajuda o meio ambiente

substituir a madeira natural e as estruturas de ferro, este material já é utilizado há muito tempo nos EUA e Europa, aqui no Brasil já tem mais de 20 anos de mercado e tem evoluído em acabamento, resistência e preco de forma exponencial, tornando-se cada vez mais viável a sua utilização nas áreas externas. Além do fator da resistência e baixa manutenção, temos o fator ecológico, estes produtos são produzidos através da reciclagem de lixo plástico, então quando você investe em Madeira Plástica você ajuda o meio ambiente de duas formas: Reciclando o lixo plástico que poderia ir para aterros, lixões ou ser incinerado e evitando o desmatamento, pois este material substitui a madeira natural, preservando assim as florestas.

A Madeira Plástica é extremamente resistente as intemperes e não exige manutenção periódica o que torna o investimento a longo prazo muito mais econômico, além disso existem fabricantes que oferecem até 10 anos de garantia em toda a sua linha de móveis e até 15 anos de garantia nos perfis sem a necessidade de manutenção, enquanto os fabricantes de móveis de madeira natural concedem apenas 01 ano de garantia, desde que seja feita uma manutenção periódica dos mesmos. Outro fator importante é que a Madeira Plástica não lasca e nem solta farpas, por isso é muito utilizada em decks, espreguiçadeiras, cadeiras, mesas, pergolados, cercas, bicicletários, academias, playgrounds,

casinhas de bonecas, lixeiras, brises, revestimentos, vasos, cachepôs entre outros.

Graças a evolução da tecnologia hoje também temos a Madeira Plástica injetada e pigmentada em várias cores, além do tradicional marrom muito utilizado. Portanto, quando for reformar, ampliar ou modernizar a área externa do seu condomínio pense no investimento a longo prazo, na sustentabilidade e beleza, busque um orçamento alternativo em Madeira Plástica.

"daniel@lanci.eco.br





Legislação

Por: Simões Macedo Advocacia Trabalhista

Dispensa por justa causa, principais motivos em condomínios

No âmbito condominial, a maioria dos empregados tem seu contrato regido pela CLT, que prevê diversas modalidades de rescisão contratual. Sendo elas, a "Demissão sem justa causa", "Demissão a pedido do empregado", "Demissão por acordo entre as partes (modalidade recentemente criada pela denominada "Reforma Trabalhista" Lei 13.467/2017)" e por fim a "Demissão por justa causa."

a matéria desse mês veremos especificamente acerca da demissão por justa causa, sendo esta a "punição mais grave" a ser aplicada, pelo fato de retirar diversas verbas rescisórias do empregado.

Na demissão por justa causa, são devidas as verbas rescisórias: saldo de salário (dias trabalhados) e férias vencidas, apenas aquelas em que o empregado já completou o período aquisitivo de um ano. Tendo o empregador que quita-las no prazo de 10 dias corridos da demissão, sendo que todas as demais verbas rescisórias são retiradas do empregado como forma de "punição" pela falta grave praticada.

Vejam que, por ser a penalidade máxima aplicada ao empregado, onde o mesmo sai praticamente "com uma mão na frente e outra atrás", esta deve ser robustamente e principalmente muito bem documentada. A Justica do Trabalho é muito rigorosa em aplicar o "ônus" (dever) ao empregador de demonstrar cabalmente a aplicação correta desta punição, sob pena de ter que pagar todas as verbas rescisórias de uma demissão sem justa causa, bem como, a depender do caso, até indenização por danos morais o empregado.

São diversos motivos de justa causa previstos nos incisos do art. 482 da CLT. Sendo os prin-



A Justiça do Trabalho é muito rigorosa em aplicar o "ônus da prova" ao empregado

cipais aplicados a funcionários de condomínios: a) ato de improbidade, que se relacionam com desonestidade do empregado, roubo ou furto de bens, apresentação de atestado falso, etc; b) desídia no desempenho das funções, ou seja, desleixo, ausência de comprometimento, excesso de faltas sem justificativa e/ou atrasos, advertências e suspensões; c) embriaguez habitual ou em serviço, aquele empregado que vive de "ressaca" no trabalho (devendo ser diferenciada a condição da doença "alcoolismo", vez que nesse caso o condomínio deve encaminhar o funcionário para tratamento e afastamento pelo

INSS); d) ato de indisciplina ou de insubordinação, exemplo: desrespeitar normas e ordens diretas do chefe; e) abandono de emprego, funcionário que simplesmente "sumiu", sem qualquer justificativa pelo período de 30 dias, devendo a empresa tentar convoca-lo para o retorno ao trabalho antes de aplicar sua demissão.

Lembrando que estas são apenas as principais causas, tendo inúmeros outros motivos que ensejam uma demissão por justa causa, sendo importante consultar um advogado antes de aplicar tal penalidade.

*contato@simoesmacedoadv.com

Administração

Por: da Redação

Quais as atribuições do presidente de mesa durante uma assembleia?

Imagine comparecer a uma reunião em que todos falam sobre o assunto que bem entendem, na ordem que desejam, sem respeitar a vez do outro, por tempo indeterminado. Seria um verdadeiro caos e praticamente impossível atingir um consenso sobre qualquer tema, não é mesmo?

as assembleias de condomínio existe a figura do presidente de mesa, pois sem ela seria inviável chegar a decisões colegiadas.

Essa pessoa é eleita, portanto, para ocupar uma função operacional. Em geral, antes do início da própria assembleia, os condôminos presentes (todos aqueles que têm poder de deliberação) fazem uma votação para escolher quem irá presidir a mesa e coordenar os trabalhos do dia. Um fato importante a ressaltar é que há convenções que proíbem o síndico de ser o presidente da assembleia e isso deve ser observado antes da eleição. Para isso, é interessante que algumas características devam ser levadas em consideração na hora da in-

dicação. Algumas qualidades são desejáveis à pessoa que será o presidente da reunião do condomínio de preferência que seja alguém com boa relação com todos e sem "rivalidades" pessoais com nenhum morador (pois será necessário manter um discurso conciliador), deve ser proativo e capaz de fazer boa gestão do tempo, se possível ser conhecedor das normas da Convenção do Condomínio (por exemplo, um ex-síndico ou síndica) e ter firmeza para conduzir os debates seguindo a pauta estabelecida previamente.

Quais são, afinal, as funções atribuídas a quem preside uma reunião do condomínio? É destinada a essa pessoa a coordenação da reunião, checar a lis-



Há convenções que proïbem o sindico de ser o presidente da assembleia

ta de presença, conferir procurações (caso haja), definir a ordem da discussão dos temas, orientar a votação e contar os votos dos pleitos, conferir se há quórum para votações específicas (se for o caso). É dada ao presidente de mesa a prerrogativa de selecionar, dentre os condôminos, aquele que lhe servirá como secretário, auxiliando na redação da ata da

Ao dar início aos trabalhos, o

presidente deve ler a ordem do dia e solicitar que o secretário leia a ata da última assembleia.

Terminada a reunião, depois de esgotados todos os assuntos da pauta, deve ser declarada encerrada a assembleia, não podendo nela conter votação de temas não constantes na pauta, sob risco de anulação.

Ao longo da reunião, será demandado do presidente de mesa que faça intervenções no

sentido de conduzir da melhor maneira possível os debates e garantindo que todos os participantes tenham vez e voz para expressar suas dúvidas, questionamentos, reclamações e sugestões. Haverá momentos em que será necessário interromper, pedir a palavra, cessar a fala de alguém, e o presidente que comanda a assembleia deve ter pulso firme para saber fazer esses interpostos de maneira educada e racional, sempre visando a um melhor aproveitamento do tempo, afinal, todos estão comparecendo aquele encontro com um objetivo comum de deliberar sobre os interesses do condomínio.

Seu Condomínio Por: da Redação

Prevenção e combate a atos de vandalismo no condomínio em pauta

A palavra "condomínio" já compreende em si mesma a dimensão coletiva do patrimônio em questão, aqui temos um domínio compartilhado e não apenas algo de um dono só. Assim, ao fazer uso de ambientes, instalações ou equipamentos do condomínio, todos os moradores, sejam eles adultos ou jovens devem ter a ciência de que aquilo se trata, antes de mais nada, de um bem pertencente àquela comunidade.

fácil entender por que atos de vandalismo são ■infrações que atentam contra a "coisa pública", pois não respeitam o fato de que, o que há no condomínio é de todos que fazem parte dele, inclusive de quem pratica esses atos errados, a exemplo de pichações, danos a equipamentos de segurança (extintores, alarmes, mangueiras, etc.), danos a elevadores e lâmpadas. sujeira em áreas comuns, morte de plantas, entre outros tipos de depredações.

Ações como as citadas muitas vezes são praticadas por crianças ou adolescentes, a pretexto de "brincadeiras", mas devem ser levadas a sério. É importante ressaltar, nesse contexto, que prejuízos causados em decorrência de atos de vandalismo não são cobertos pelo seguro do condomínio.

Assim não havendo a identificação de um culpado quem paga a conta sobre a irresponsabilidade pela brincadeira de mau gosto é a coletividade, com o rateio das despesas por todos os moradores.

O que fazer não só para combater tal problemática, mas principalmente para preveni-la? O primeiro passo, sem dúvidas, deve ser um apelo pedagógico no intuito de edu-



É importante ressaltar que prejuízos por vandalismo não são cobertos pelo seguro

car pais e responsáveis a não deixarem jovens e crianças fazerem o que bem entendem nas dependências do prédio. É importante transmitir a mensagem de que o espaço coletivo pertence a todos e, portanto, deve ser cuidado, e não destruído. Mensagens pelas vias de comunicação com os moradores e cartazes podem auxiliar nesta campanha.

Uma segunda etapa neste processo inclui um monitoramento dos espaços de uso comum. O ideal é cobrir todos esses ambientes com um CFTV integrado, ligado 24 horas.

Dessa forma, caso algum ato de vandalismo seja cometido, pelo menos será possível identificar o autor. Não havendo câmeras suficientes em todos os locais, é importante, pelo menos, que algum funcionário do condomínio faça rondas em

intervalos regulares para verificar as áreas.

A terceira etapa é aquela que se dá quando a primeira, a educativa falhou, é preciso penalizar os responsáveis. Após identificar o autor (ou autores) do vandalismo, dá-se a etapa punitiva. Aqui é fundamental salientar que o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) veda qualquer ato que exponha os menores a vexame ou a constrangimento. Por isso, nem o síndico, nem qualquer funcionário deve querer ocupar o lugar de pai/responsável e querer "dar uma lição" verbal.

O incidente deve ser reportado, juntamente a imagens ou outros elementos que comprovem o ato de vandalismo aos responsáveis pelo menor, os quais deverão arcar com os prejuízos causados.

*Da redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Vizinhos que extrapolam limites legais proliferam na quarentena

Em casos extremos, o remédio deve ser amargo e síndicos precisam agir com rigor.

nquanto todos falam do tal do novo normal, falo aqui no novo animal, uma espécie não tão rara que prolifera nos condomínios país afora, causando medo e pavor nos vizinhos.

Antes da pandemia, eles já existiam, mas parece que ganharam força de destaque com a quarentena. Refiro-me aos vizinhos de comportamento antissocial, criminosos que extrapolam todos os limites legais e, em defesa dos seus direitos, agridem, ameaçam, batem e até matam.

Tidos as vezes como excêntricos, muitos desses vizinhos criminosos já possuem histórico de comportamento lesivo, configurando uma espécie de tragédia anunciada.

Difícil é a missão dos síndicos, que não possuem ferramentas legais e seguras para uma ação preventiva e, na maioria dos casos, o que resta é chamar a polícia. O que as autoridades por vezes chamam de desinteligência entre vizinhos pode rapidamente avançar para um crime muito grave, fruto do ódio e da intolerância que imperam nos dias de hoje.

Indignados, acompanhamos o caso de um homem, policial inclusive, que invadiu o apartamento ao lado e espancou sua vizinha, com extrema violência e brutalidade, por conta de uma desavença corriqueira. Ele merece ser expulso do condominio e há caminhos legais para isso.

Ao que dizer da briga entre dois moradores que havia acabado, mas restaram as ameaças, e, quando eles se encontraram no corredor, partiram para a agressão, resultando na morte de um deles. Era um jovem também com histórico complicado, com dificuldades para cumprir normas corriqueiras.

O caso mais recente, em Goiânia, que a moradora agrediu verbal e fisicamente o educado porteiro, que apenas pediu sua identificação em razão da biometria não ter funcionado. Ele levou socos, bolsadas e foi humilhado pelo simples fato de fazer o seu trabalho e, felizmente não reagiu. A madame deveria ter sido presa em flagrante...

Para casos extremos, o remédio há que ser amargo, e os síndicos, apoiados pelos conselheiros e jurídico dos condomínios, precisam agir com rigor.

A ação deve ser não só na esfera administrativa, através da aplicação de multas, mas sobretudo na esfera judicial, requerendo a expulsão do condômino por reiterado comportamento antissocial, tese que vem ganhando cada vez mais força.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

NOBREAKS PROFISSIONAIS PARA PORTARIAS

Utilizado por 8 a cada 10 empresas de portaria virtual/remota em São Paulo



EXCLUSIVIDADES:

- Monitoramento Online
- · Central de Atendimento 24hs
- Autonomia de até 30 horas
 - · Certificado e Aprovado pelos Bombeiros

Instalados

Ao contratar portaria virtual/remota, exija Engemoura Com segurança não se brinca!

Central 24 horas (11) **5041-3570** www.engemoura.com.br / contato@engemoura.com.br

Capa Por: da Redação

Como cuidar do seu condomínio com a inspeção predial

A inspeção predial é uma ferramenta que propicia a avaliação sistêmica da edificação e indica orientações visando à melhoria das condições técnicas e aumentando a vida útil da edificação.

esde maio está em vigor a NBR 16747 da ABNT, intitulada "Inspeção Predial diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento". Mas o que devemos saber a seu respeito?

Para melhor entender essa inspeção predial conversamos com o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, e ele explica aos síndicos os detalhes sobre a norma da ABNT acerca das diretrizes para inspeção predial.

Segundo o Eng. Leonardo, esta norma veio para contribuir com a redução de acidentes fatais como vimos nas tragédias da Boate Kiss em Santa Maria (RS), 2013, e do Edifício Andrea em Fortaleza em 2019, nas quais os engenheiros responsáveis pela manutenção irão a júri popular. Isso resume um dos principais problemas encontrados nas edificações, negligência e omissão. Os laudos, são documentos que avaliam o imóvel, fazendo um "checklist" desde sua concepção até os dias atuais, baseados também nas realizações das manutenções periódicas, preventivas e corretivas. Há um conjunto de documentos que, quando analisados por profissionais capacitados, gera o chamado "laudo de inspeção predial". Podemos citar como exemplos, o Auto de Conclusão (Habite-se), manuais de uso e operação, alvarás de funcionamento, projetos legais e aprovados, vistorias do Corpo de Bombeiro, entre outros. Para a realização do laudo, o profissional deve ser habilitado em

engenharia ou arquitetura e urbanismo com registro nos respectivos conselhos (Crea ou Cau), mas nem todos estão capacitados para tal função. É recomendado que o profissional conheça a doutrina da engenharia diagnóstica.

Para que o profissional possa realizar a inspeção predial serão necessárias algumas etapas, porque cada empreendimento tem suas particularidades, portanto as etapas até a emissão do laudo pericial dependerão das características construtivas, idade da construção, instalações, equipamentos e qualidade da documentação entregue. Segundo o item 5.2 da norma, o processo de inspeção predial envolve nove etapas que seguem:

Levantamento de dados e documentação; Análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados; identificação de características construtivas da edificação e históricos de manutenção e reformas; vistoria da edificação de forma sistêmica para constatação das anomalias e falhas, classificação das irregularidades constatadas; recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos a edificação; organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial; avaliação da manutenção e uso e pôr fim a redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

Além das etapas existem os



sistemas, elementos e equipamentos que serão vistoriados pelo inspetor predial na edificação como um todo a princípio,

mas dependerá da abrangência da contratação e da especificação do imóvel avaliado.

Deve-se considerar no mínimo os requisitos essenciais, definidos pela NBR 15575 (Norma de Desempenho), que contemplam questões quanto à segurança (estrutural, contra incêndio e de uso e operação), habitabilidade (estanqueidade, saúde, higiene, funcionalidade e acessibilidade) e sustentabilidade (durabilidade e manutenibilidade). A inspeção do sistema que resume a maior parte funcional do edifício, engloba um conjunto de elementos e componentes destinados a atender uma macrofunção que o define. Basicamente cada sistema é composto de subsistemas distribuídos na edificação. Exemplo: sistemas de instalações (elétricas, hidráulicas, gás, etc.) e os equipamentos prediais (elevadores, bomba, ar condicionado, etc.). Lembrando sempre que a inspeção possui característica multidisciplinar, consoante a complexidade dos sistemas, subsistemas construtivos a serem inspecionados.

Quando é detectada a necessidade do reparo, o laudo pericial demonstra uma planilha de prioridades em ordem decrescente quanto ao grau de risco e intensidade das anomalias e falhas, ou seja, o resultado desta planilha será clareado após a realização total de todos os sistemas e subsistemas da edificação, salvo, situações em que a demanda da contratação da visita técnica for pontual.

Quando falamos em legislação no âmbito federal, ainda não existem leis que regulamentem a inspeção predial como sendo obrigatória, cabendo aos estados esta exigência. A lei federal ainda está em fase de projeto, desde 2013, sob número 6014 em tramitação na Câmara dos Deputados. Algumas capitais já se anteciparam e homologaram a lei de inspeção obrigatória (autovistoria) como em Bauru (SP), Balneário Camboriú (SC), Fortaleza (CE), Porto Alegre (RS), Ribeirão Preto (SP), Jundiaí (SP), Salvador (BA), Santos (SP) e Curitiba (PR).

"Podemos concluir que fazer uma inspeção predial por ano, é questão de segurança, sem deixar de citar a valorização do imóvel, é interessante que o síndico avalie e busque fazer, assim o condominio estará em ordem com a documentação e suas funcionalidades, evitando acidentes e prejuízos a edificação, conclui Leonardo Pupo".

*Da Redação



É Bom Saber

Por: Dr. Rodrigo Karpat*

Projeto obriga síndico a denunciar maus-tratos a animais



Está em debate na Assembleia Legislativa de São Paulo (ALESP) o Projeto de Lei Nº 492/2020 que versa sobre a ocorrência de casos de maus-tratos a animais.

e autoria do Deputado Estadual Bruno Ganem (Podemos), o projeto busca responsabilizar os síndicos e administradores, tanto de condomínios residenciais como comerciais, que não comunicarem as autoridades sobre maus-tratos a animais nas dependências dos condomínios. Dessa forma, os condomínios localizados no Estado de São Paulo, representados por seus síndicos ou administradores devidamente constituídos, ficam obrigados a comunicar às autoridades policiais a ocorrência ou indícios de casos de maus-tratos que ocorram tanto nas unidades condominiais privativas, assim como nas áreas comuns.

Esse projeto busca ser mais um dispositivo na luta pela proteção dos animais no Estado de São Paulo e se junta a projetos de outros Estados que têm o mesmo intuito. A proposta visa proteger os animais suscetíveis a maus-tratos, especialmente no momento de pandemia, determinando que condomínios denunciem maus-tratos a animais com informações precisas que permitam a identificação da vítima e do autor da violência.

No caso do Projeto de Lei de São Paulo, quando a ocorrência estiver em andamento, a comunicação deve ser realizada de imediato aos órgãos de segurança pública. Caso a



Nós cidadãos comuns devemos participar desse debate, para proteger os animais e pessoas de maus-tratos e assim criarmos uma sociedade melhor

ocorrência já tenha acontecido, a comunicação deve ser feita em até 24 horas após o ocorrido, podendo ser realizada por meio eletrônico, utilizando-se o portal da Delegacia Eletrônica de Proteção Animal (DEPA), ou em qualquer Delegacia da Polícia Civil do Estado de São Paulo no município onde está localizado o condomínio.

Assim como no caso do Projeto de Lei Federal 2510/2020 que versa sobre a violência doméstica, síndicos e administradores têm a obrigação de denunciar esses casos, e caso seja comprovada a omissão, o condomínio será penalizado com a imposição de multa correspondente a 200 (duzentas) vezes o valor da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP. Além disso, o Projeto de Lei, no seu Artigo 2º, obriga os condomínios a afixar informativos nas áreas comuns sobre essa questão. Caso a administração descumpra essa determinação de informar os moradores, funcionários e prestadores de serviço, acarretará multa ao condomínio de 50 (cinquenta) vezes o valor da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP.

Esses são dispositivos que se aprovados, irão somar-se aos dispositivos que já temos como o Art. 32, da Lei Federal nº. 9.605, de 1998 (Lei de Crimes Ambientais) e pela Constitui-

ção Federal Brasileira de 1988, abrangendo de forma ainda maior o cuidado e atenção com os animais, sendo eles silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos.

Podemos também citar o importante Projeto Lei 1095/19 que foi sancionado agora em setembro/20 pelo presidente Jair Bolsonaro que deverá alterar o texto na Lei de Crimes Ambientes, que aumenta o crime para quem maltratar cães e gatos. A nova lei modifica a pena e passa para reclusão de dois a cinco anos, além de multa e proibição da guarda para quem praticar os atos contra esses animais, além de prever punição a estabelecimentos

comerciais que facilitarem o crime.

Leis e Projetos Lei como esses voltados para os animais, assim como o de violência doméstica, trazem o debate para a sociedade no sentido de que não só o Poder Público tem o dever de fiscalizar, proteger e punir crimes, nós como cidadãos comuns podemos participar desse debate no intuito de proteger as vítimas e, desse forma, criarmos uma sociedade melhor.

*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

A melhor combinação entre o digital e o humanizado.

Mais eficiência para o seu condomínio.

CONTRATE E GANHE ISENÇÃO DA

TAXA ATÉ O FIM DE 2020

Envie o cupom promocional JDSMAISLAR para o whatsapp abaixo e saiba mais.



A administradora de condomínios que não deixa o síndico sozinho

○ 11 94911 0702

☐ contato@lar.app

OUTUBRO / 2020

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal & Síndico

ÍNDICE DE TÍTULOS

ACADEMIA	Pág.08
ADMINISTRADORA	Pág.08
ADVOGADOS	Pág.08
ÁGUA POTÁVEL	Pág.08
CALHAS E RUFOS	Pág.08
CONTROLE DE PRAGAS	Pág.08
CORRIMÃOS	Pág.09
DESENTUPIDORA	Pág.09
ELEVADORES	Pág.09

ENCANADOR / HIDRÁULICA	Pág.09
HIGIENE E LIMPEZA	.Pág.09
IMPERMEABILIZAÇÃO	Pág.09
INCÊNDIO / SEGURANÇA	Pág.09
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pág.09
MÁQUINAS DESENTUPIDORAS	Pág.09
PÁRA-RAIOS	Pág.09
PINTURAS	Pág.10
PISOS / TRATAMENTOS	Pág.10

PORTA CORTA-FOGO	Pág.10
PORTÕES AUTOMÁTICOS	Pág.10
RADIOCOMUNICAÇÃO	Pág.10
REFORMAS	Pág.10
SEGURANÇA ELETRÔNICA	Pág.11
TELHADOS	Pág.11
TERCEIRIZAÇÃO	Pág.11



Academia



Administradora -continuação



Agua Potável





Manutenção em Equipamentos de Ginástica 8 (11) 3487-1093 / 2659-2951 www.frsports.com.br



Honestidade • Seriedade Profissionalismo 60 ANOS DE EXPERIÊNCIA VALORIZANDO O TRABALHO DOS SÍNDICOS **Predial Lins** (11) 3273-8800 Av. Lins de Vasconcelos, 1191



- ATENDEMOS: Condomínios • Obras
- Piscinas Eventos Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.



5687-6000

Água Potável



Administradora

Visite nosso SITE

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS

Prestação de Contas | Cobranças RH | Manutenção | Jurídico

11) 3662-4268 (11) 9.8803-1836



Calhas e Rufos



ADAPLAN

CONDOMÍNIOS COMERCIAIS **E RESIDENCIAIS**

Descubra porque 93% dos nossos clientes foram indicados por outros!

Desde 1979 cuidando do que é importante

"A MELHOR PROPOSTA DE ADMINISTRAÇÃO

PARA SEU CONDOMÍNIO" Rua Marques de Itú, 70 - 6ºAndar - Higienopolis & Fone: 3258-8788 - São Paulo

省(11)2189-2600

@www.adaplan.com.br



Machado & Iglesias

- Cobranças de Quotas Condominiais; Assessoria Jurídica p/ Condomínios;
- Defesas Condominiais; Ações contra Construtoras;
- * Direito Tributário

www.machadoiglesias.com.br



Camila

CALHAS E RUFOS SOB MEDIDA

Calhas p/ Chuva VISA
 Rufos sob Medida

3903-1974 • Instalação e Reforma de Telhados

► INSTALAÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS ACABAMENTOS P/ CHURRASQUEIRAS

Coifas e tubos em chapa galvanizada

2 ANOS DE GARANTIA 8(11) 2589-3242

13 anos de Experiência (11) 98989-2658 👁 (11) 98948-4665



Controle de Pragas







✓ SÍNDICO PROFISSIONAL ✓ DEPTO. JURÍDICO PRÓPRIO

administradora angélica Itda

GARANTIA, TRADIÇÃO E EFICIÊNCIA DESDE 1973

www.imoveisnovaera.com SERIEDADE E TRANSPARÊNCIA EM

2061-5402 (11) 2063-2198







A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.

www.fonsi.com.br

Pabx:(11) 3259 SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

SIMÕES MACEDO

Advogados

Consultivo e Preventivo Irabainista Reclamações e Defesas Judiciais Acordos Extrajudiciais

(1) 9.8296-9376 contato@simoesmacedoadv.com © @simoesmacedoadv www.simoesmacedoadv.com



DETECT O melhor custo beneficio no controle Dedetizadora de Pragas Urbanas

Limpeza de Caixas d'Água; Valores exclusivos Controle de Pombos; vicendominios Desinfecção de Ambientes;

Desinsetização | Descupinização | Desratização

(11) 5073-3337 / 95556-9997 www.dedetizadoradetect.co

Aumente suas vendas

Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!



Jornal & Síndico

3 (11) **5572.5250**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Classindico

PÁGINA 9

JORNAL DO SÍNDICO I OUTUBRO I 2020





Impermeabilização



Incêndio / Segurança





8(11) 4368-6418 | (11) 94732-3116 www.titaniacorrimaos.com titaniacorrimaos@gmail.com

in titaniacorrimaos@gmail.com

in titaniacorrimaos@gmail.com

in titaniacorrimaos@gmail.com

in titaniacorrimaos.com

in titaniacorrimaos.



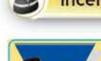
20 ANOS DE

MERCADO

IMPERMEABILIZAÇÃO

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA = INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

(a) 5515-6116 | # 99449-6474



20 ANOS DE MERCADO

Meka

AVCB-AUTO DE VISTORIA **DO CORPO DE BOMBEIROS**

- ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE: COMBATE A INCENDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- BOMBA DE INCÊNDIO I REDE DE HIDRANTES
- ALARME DE INCENDIO I PORTA CORTA FOGO

• TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

Orçamento sem Compromisso

Projeto de Combate a Incêndio

Renovação / Regularização do AVCB

Reforma / Adequação as Exigências

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

CAU/SP

(11) 2268.0479

www.mekaeng.com.bi

a (11) 5515-6116 | 99449-6474

Instalações Elétricas

do Corpo de Bombeiros

Atestados / Laudos

Inspeção Predial

ම (11) 3384-6538 / 94007-8681 **ම**

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

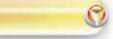
RECONNSTEK · Brigada de Incêndio

ASSESSORIA COMPLETA • ADEQUAÇÕES EM GERAL
 PROJETO DE SEGURANÇA CONTRA ÎNCÊNDIO
 EMISSÃO DE ATESTADOS E A.R.T / R.R.T
 INSTALAÇÕES ELÉTRICA | PARA-RAIOS

◆ AUTO DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO
 ◆ CERTIFICADO DE SEGURANÇA (A.V.S) - P.M.S.P.

LAUDO DE POLUENTES (GERADORES)

Desentupidora











HIDRA

 Assistência Técnica em Elevadores Manutenção Preventiva e Corretiva Refomas | Modernização Atendimento Personalizado

(11) **5058-3491 / 94779-8422** <u>©</u>

Troca de Coluna e Barrilete

Limpeza e Impermeabilização de

Caixas D'Água . Desentupimento

· Reforma de Telhados

Pinturas Residenciais

(11) 2371-2839

(11) 95109-3273

(11) 96365-4417

Encanador / Hidráulica

rrhidra@gmail.com orçamento s/ compromisso

HIDRÁULICA POMPÉIA

Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@hotmail.com

GRATIS

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques

Hidrantes / Desentupimentos e

Eliminação de Vazamentos em Geral

Higiene e Limpeza

98550-9852

98569-3228

TAMIRES ENGENHARIA CE EXPERIENCIA 30 ANOS IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA Impermeabilização de laje | Telhado | Cortina Piscina | Caixa D´Agua | Poço de Elevador

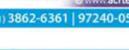
Pintura Predial | Locação de Caçamba para entulho

8(11) 2947-6577 (\$(11) 9 9247-1865 / 9 8131-6814 O

tamiresempreiteira@gmail.com

Térreo | Cobertura | Piscinas Reservatórios | Caixas D'água *Mantas asfálticas e liquidas *Poliméricas *Poliuretanos , Etc Serviços em: Shoppings, Condominios, Construtoras, Residências e Indústrias www.acrtecimp.com.br - 33 Anos de Experiência

(11) 3862-6361 | 97240-0586 (9) contato@acrtecimp.com.b



ESPECIALIDADE EM **BRT BRASTANE** Impermeabilizadora

CNPJ: 28.453.691/0001-06 brastane@brastane.com.br

@ (11) 2035-1831 (11) 99828-9993 / 97050-6115 IMPERMEABILIZAÇÃO DE: LAJES DE COBERTURA

· PISCINAS · CAIXAS D'ÁGUA





Instalações Elétricas





- ◆ PROJETO E REFORMA DE CENTRO
- DE MEDIÇÃO DA ENEL TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA
- **AREA COMUM** ◆ LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA
- **DE ATE 8 HORAS** AVCB

20 ANOS DE

Orçamento sem Compromisso

8(11) 5515-6116 | 9 99449-6474

⊕ www.sipan.com.br
□ sipaninstalacoes@uol.com.br



 www.ellosinstaladora.com.br ellos.instaladora@uol.com.br

Entrada de Energia | Centro de Medição Prumadas Elétricas | Quadros de Força Para-Raios e DPS | Laudo Técnico para Instalação Elétrica e Para-Raios.

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP 96509-2765



Máquinas Desentupidoras

EGULARIZE SEU IMÓVEL JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS

STUDIO (11) 96958-6416 / 96205-5395 (9) RQUITETURA × vastudioarquitetura@gmail.com

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) CLCB (Certificado de Licença do Bombeiro) Renovações | Projetos de Incêndio | Arquitetura



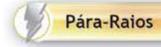


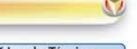
MAQUINA P/ DESENTUPIMENTO

√Máquinas novas, usadas, nacionais e importadas

✓ Manutenção, Peças e Acessórios para qualquer marca e ano de fabricação

8 (11) 5841.0245 | QQ (11) 97713.9000







- / Laudo Técnico / Medição Öhmica / DPS
 - WhatsApp (11) 94679-6757

(11) 2208-0241 ≠ www.asapararaios.com.br





É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal & Síndico

8 (11) 5572-5250

Pinturas 💮



















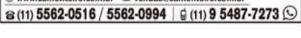




Para anúnciar ligue:

(11) 5572.5250 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo







Portões Automáticos



Mediante contrato básico "Deus é Fiel"(11) 94048-9339 😒























Classindico

JORNAL DO SÍNDICO I OUTUBRO I 2020



Segurança Eletrônica



Terceirização



Telhados





(11) 3662-0628 / 99227-1323

www.uniprotec.com.br





Para anúnciar ligue:

8 (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo















Dicas Por: da Redação



fissuras, trincas ou racha- toramento contínuo dessas fa- engenheiro civil, inclusive sem duras são nomes diferentes para um mesmo incidente observado e que deve servir de sinal de alerta, pois não revela algo bom. Trata-se de uma consequência decorrente do excesso de tensões sobre um determinado mateextensão e colocar data. rial e isso nunca deve ser ne-

È importante fazer o moni-

gligenciado.

lhas. Uma dica é colocar selos de gesso, argamassa ou lâminas de vidro sobre as trincas e colocar data. Outra maneira de acompanhar a evolução da fissura é traçar linhas com caneta no começo e fim de sua

Ao surgimento de uma rachadura é aconselhada a contratação emergencial de um

Agua quente ou fria

ocê sabia que há diferentes tipos de tubos e conexões hidráulicas a depender da temperatura da água que corre por dentro desse encanamento?

Saiba que esse critério de escolha é fundamental para garantir a segurança e eficiência do encanamento, bem como prolongar a vida útil dos

materiais, adiando possíveis reparos e trocas.

O PVC é material que integra o tipo mais comum de tubo e também conexões, sendo facilmente encontrado, de fácil manuseio e suporta até 25ºC, por isso, é o mais indicado para água fria. Já o CPVC (Policloreto de Vinila Clorado, um derivado do PVC) é o tipo indicado

para água aquecida por ser mais flexível. Já para a água muito quente, a opção definitiva é o cobre (até 1.100°C). Por fim há o PEX, um tipo de tubulação semelhante a uma mangueira que suporta uma faixa mais flexível de temperaturas, servindo à condução, portanto, de água quente e também água fria.



Bem Estar Po

Por: da Redação

Reabertura de academias deve obedecer a protocolos

Aos poucos, milhares de brasileiros começam a retomar suas rotinas dentro do que se convencionou ser chamado de "novo normal", isto é, um cotidiano diferente, impactado por novos hábitos que vieram em decorrência da pandemia de Covid-19.

esta nova fase de rotinas, os prédios residenciais começam a reabrir áreas de uso comum a exemplo das academias e salas de ginástica. Contudo, considerando que esses ambientes constituem locais de aglomeração (o que não é recomendado por questões sanitárias), é importante salientar que tal reabertura deve seguir protocolos de reabertura, não pode ser feita aleatoriamente, simplesmente permitindo o uso das instalações no exato molde do que era praticado antes da epidemia.

Horários — O primeiro ponto em que o síndico precisa pensar é na divulgação de uma grade de horários específica para abertura e fechamento dos espaços destinados à atividade física, os quais não podem ficar abertos indeterminadamente. O educador físico Marcelo Martinelli, especialista em assessoria espor-

tiva para condomínios explica que duas estratégias podem ser viáveis, reduzir a faixa de horário disponível para limitar o uso (em caso de baixa procura) ou, fazer o oposto, dilatar o horário, aumentando essa faixa para que os usuários possam se distribuir de forma mais espaçada ao longo do dia, caso o condomínio realmente tenha muita busca pela academia.

Lotação — A questão da ocupação especial é um ponto crucial, o síndico deve providenciar a medição da academia em m² e limitar a quantidade de moradores que adentrem ao espaço. "Deve-se respeitar o limite de 30% a 35% da lotação máxima da academia. Alguns locais recomendam 1 aluno a cada 6,25m", orienta Martinelli.

Visando à rotatividade e melhor gerenciamento do tempo e do espaço disponível, o ideal é que se esclareça junto aos con-



É responsabilidade do condomínio disponibilizar kits de limpeza das máquinas e outros itens.

dôminos o uso individual em 1 hora para a totalidade do treino aeróbio ou anaeróbio. Exemplo, em caso de uso da esteira, limitar o uso em 30 minutos seguindo o padrão estabelecido de higiene.

Recomenda-se abrir janelas para maior ventilação dos ambientes, reter os controles do ar-condicionado para que não haja manuseio. Apenas em casos de calor excessivo deve ser ligado, sob autorização do responsável. O condomínio deve orientar o distanciamento por meio de marcações no chão, com fita colorida visível.

Higienização – A limpeza da academia será provavelmente a maior preocupação do gestor, em função do alto fluxo de pessoas passando pelo local.

"O condomínio deve divulgar (aos usuários) que cada um limpa o seu equipamento e deverá disponibilizar os kits para higiene. A equipe de manutenção deverá fazer uma limpeza pesada de duas a três vezes ao dia", afirma Marcelo Martinelli.

Ele acrescenta que também é responsabilidade do condomínio disponibilizar kits de limpeza das máquinas e outros itens. Basicamente álcool gel 70% em displays, totens ou borrifadores, juntamente recipientes deverão conter toalhas de papel. Também é indicada a aquisição de dispositivos de limpeza de tênis na entrada do ambiente. Para eles, é feita a aplicação de solução contendo Hipoclorito de sódio a 2% em um pano de chão / toalha em cima de um tapete, estilo capacho para higienização e desinfecção.

Condomínios com bebedouro, deve-se vetar o uso contato labial e apenas liberar a saída de água para encher as garrafas. Todas as regras devem ser amplamente divulgadas.

*Da redação

Utilidade Pública

Por: Imprensa Instituto Aromeiazero

Organizar bicicletário vai facilitar a vida no condomínio no pós-pandemia

As bicicletas sem dono podem ajudar em importantes projetos sociais conheça um deles.

retorno da população paulistana para o trabalho e escola no pós-pandemia será acompanhado de mudanças também nos hábitos de transporte. Os síndicos e síndicas podem contribuir para facilitar a vida de moradores ao promover uma reorganização nos bicicletários, de modo a evitar o contágio por Covid-19 na manipulação desnecessária de bicicletas alheias. Além disso caso apareçam bicicletas sem dono, podem destiná-las para projetos de organizações sociais, como os do Instituto Aromeiazero.

Bicicletas em qualquer estado são úteis para quem não tem dinheiro para comprar uma nova. O Aro mantém a campanha permanente #bikeparadanãorola e fornece um passo--a-passo que pode ser usado nos condomínios.

"A campanha é simples. O condomínio estabelece um período para informar moradores sobre a necessidade de identificarem as bikes e dar ciência que, aquelas sem dono, serão doadas para serem recicladas pelo Aromeiazero e reutilizadas nos nossos projetos", explica Marina Amorim, responsável pela captação de bicicletas usadas. As doações de bicicletas abandonadas ajudam a manter projetos sociais relevantes, tais como o Curso Viver de Bike, que ensina mecânica e econo-



■ Viver de Bike ensina mecânica de bicicleta e economia solidária para pessoas da periferia

mia solidária para pessoas das periferias e o Rodinha Zero, voltado a projetos de educação para a mobilidade sustentável em escolas públicas do ensino fundamental e infantil.

Para aderir ao Bike Parada

não Rola, síndicos e síndicas e qualquer outra pessoa interessada em fazer uma doação, pode acessar a página da campanha em www.aromeiazero. org.br/bikeparadanaorola.

Sobre o Aromeiazero: Organi-

zação sem fins lucrativos que utiliza a bicicleta para reduzir as desigualdades sociais e contribuir para tornar as cidades mais resilientes. Os projetos contam com patrocínio de empresas e pessoas físicas, além de leis de incentivo, sendo grande parte das ações localizados em periferias e comunidades vulneráveis. Desde 2011, as iniciativas do Aro promovem uma visão integral da bicicleta em comunidades vulneráveis, potencializando expressões culturais e artísticas, geração de renda e hábitos de vida saudáveis.

Viver de Bike ensina mecânica de bicicleta e economia solidária para pessoas da periferia.

'www.aromeiazero.org.br/bikeparadanaorola.