



**12/11 e 05/12
CAFÉ DA MANHÃ COM SÍNDICOS**

**10/12
PRÊMIO LIDER EMPRESARIAL
GUARULHOS 2019**

**Dinheiro não traz felicidade! Será?
Conheça a Lei Geral de Proteção de Dados
A importância do síndico nos condomínios
Planejamento e Gestão da Manutenção Predial**

Síndicos e Condomínios, façam seu cadastro gratuito na ASSINCON. Garanta serviços e orientações. Participe agora! Acesse o site: www.assincon.com.br e comece a desfrutar dos serviços, orientações e assessorias disponibilizados pela ASSINCON.



Onde tem
Duplique Generoso e
Duplique Guarulhos
**a inadimplência
não assusta!**

- Cobrança de taxa de condomínio com garantia de recebimento.
- Maior flexibilidade para contratar serviços e promover melhorias.
- Facilidade de negociação aos inadimplentes.
- Relatório mensal dos valores recebidos para auxiliar a prestação de contas.
- Antecipação de valores para realização de obras e benfeitorias nas áreas comuns.



DUPLIQUE
GUARULHOS

duplicateguarulhos.com.br
11 2441 9044  11 98165 0092



DUPLIQUE
GENEROSO

duplicategeneroso.com.br
41 3079 4939  41 98801 9688

O jornal ASSINCON traz na sua sexta edição, matérias relevantes que contribui para auxiliar nas questões do dia a dia do condomínio e ajudar na gestão do síndico.

No dia 12 novembro e 5 dezembro, teremos um café da manhã dos síndicos – um evento gratuito com palestras e networking para os síndicos.

O site da ASSINCON foi desenvolvido num formato com mais interação e inovação para o acesso rápido e simples. Então, você que é síndico e ainda não é associado, convido a entrar no site: www.assincon.com.br e se associar **GRATUITAMENTE** na Associação. Não perca esta oportunidade e faça já o seu cadastro em nosso site.

Nesse mês, lançamos o programa ASSINCON, que será transmitido ao vivo pelo Facebook da TV sincomércio, a cada 15 dias, às terças-feiras, às 15 horas. Não fique fora dessa e siga a nossa página e do Sincomércio.

E por fim, quero parabenizar todos os síndicos, pois dia **30 de Novembro** é o seu dia. Uma data especial para eles que zelam por uma harmonia nos condomínios e estão sempre disponíveis para atender todas as necessidades do dia a dia de um condomínio 🏡

Qualquer dúvida, estou disponível:

andrey@assincon.com.br - contato@assincon.com.br ou WhatsApp: (11) 95071-1799 ou (11) 2444-9695



Andrey Cabral
Presidente da ASSINCON

ASSINCON
Associação dos Síndicos, Condomínios & Condôminos da Região Metropolitana

ACOMPANHE AO VIVO!

Acompanhe nosso programa

Iniciativa: **SINCOMERCIO** Realização: **Mídia Kitcom Comunicação**



instagram: [assincon1](https://www.instagram.com/assincon1)
facebook: [Assincon](https://www.facebook.com/Assincon)
www.assincon.com.br

Rua Otavio Forghieri 178, sala 2
Jardim Gumercindo- Guarulhos/SP

(11) 2444-9695

Andrey Cabral (Presidente)

Francisco Xavier de Souza Araújo (Vice-Presidente)

Ariane Leonor Gimenez (Diretora Financeiro/Administrativo)

Rodrigo Campos (Departamento de Marketing)



facebook: [midiakitcomcomunicacao](https://www.facebook.com/midiakitcomcomunicacao) / www.midiakitcom.com.br

Projeto Gráfico/Diagramação: Mídia Kitcom Comunicação

Diretor: Ariovaldo Florian - ariovaldo@midiakitcom.com.br

Departamento de Arte / Diagramação:

Ari Junior / Bianca Ramalho - arte@midiakitcom.com.br

Dep. do Núcleo de RH / Feiras / Congressos / Eventos:
Paulo Ruiz / Beatriz Souza - vendas1@midiakitcom.com.br

Departamento de Jornalismo:

Luiz Claudio Pires MTB: 0086881/SP/ Vinicius Sarcetta (estagiário)
jornalismo@midiakitcom.com.br

Contato: Mídia Kitcom Comunicação / Guarulhos/SP

Fone: (11) 2600.4764 / (11) 9.7133.3221

Rodrigo Campos - rodrigo@midiakitcom.com.br



Impressão e Tiragem:

Impresso na Gráfica do Jornal O Estado de São Paulo
5.000 Exemplares

Temos uma seção especial para tirar suas dúvidas e sugestões sobre vivência e segurança nos condomínios. Encaminhe suas dúvidas para: andrey@assincon.com.br. As perguntas serão respondidas na próxima edição.

ASSUNTOS JURÍDICOS: Cabral Advocacia
Luiz Cabral: (11) 4672.8256 | (11) 9.7101.5207

PARA ANUNCIAR: Mídia Kitcom Comunicação
Rodrigo Campos: (11) 2600.4764 | (11) 9.7133.3221

O Jornal da ASSINCON é produzido e editado pela Mídia Kitcom Comunicação.

A responsabilidade pelo conteúdo dos artigos assinados, vincula-se integralmente a seus autores.

RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL DO SÍNDICO

Quando um síndico recebe suas funções junto a um condomínio, na maioria das vezes não tem ideia do tamanho de sua responsabilidade face a eventos atípicos, como acidentes ou ilícitos que venham acontecer no âmbito do condomínio.

Com efeito, o síndico deve ter a cautela, prevenindo-se para saber quais são as suas atribuições tanto legais quanto morais, sujeito a determinadas consequências como ser surpreendido, e ter que ele, na qualidade de Pessoa Física, responder perante o Poder Judiciário.



Na Lei atual, a responsabilidade civil do síndico abrange assuntos de interesse comum, por exemplo:

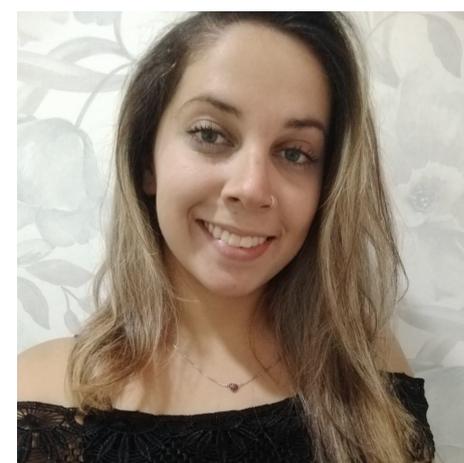
Convocação de Assembleias; Representação ativa e passivamente praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns; Prestar contas à Assembleia anualmente e quando exigidas; Elaborar orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; Cumprir e fazer a Convenção, Regulamento Interno e deliberações de Assembleia; Conservar e guardar as partes comuns, zelando pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; Realizar o seguro da edificação, dentre outras.



Já as responsabilidades criminais são aquelas decorrentes das responsabilidades civis e morais não cumpridas, como: Falta de seguro para o condomínio. Se acontecer um incêndio e causar alguma lesão a condomínios, a esfera será civil e criminal.

Também há o crime de apropriação de fundos do condomínio e de verbas previdenciárias de funcionários, com penas de até cinco anos de reclusão. Também, os crimes de injúria, difamação e calúnia geram consequências graves, podendo gerar sua responsabilidade até mesmo diante do abalo emocional, causando condenação com danos morais.

Assim, é de importante rigor destacar que o síndico tem a obrigação de se inteirar de suas responsabilidades como administrador do condomínio, devendo estar ciente que é responsável por este, e por essa razão está sujeito à responsabilização civil e criminal 🏢



Dr^a. Catarina de Oliveira Ferreira
Advogada da Cabral Advogados Associados.



PRÊMIO LÍDER
EMPRESARIAL
GUARULHOS



10.12.2019 / ÀS 19H00
ESPORTE CLUBE VILA GALVÃO
AV. JÚLIO PRESTES, 99 - VILA GALVAO, GUARULHOS - SP

EVENTO DE PREMIAÇÃO / JANTAR DE GALA
A MAIS AUTÊNTICA PREMIAÇÃO EMPRESARIAL DA CIDADE
UMA NOITE SÓ COM OS MELHORES!

O Prêmio Líder Empresarial Guarulhos premiará, de forma merecida e autêntica, os verdadeiros líderes que agregam valor ao mundo empresarial e crescimento da segunda maior cidade do estado de São Paulo. Serão 25 homenageados em uma noite de muito glamour e destaque, reunindo personalidades seletas, autoridades, grandes empresas e empresários. Diversas categorias serão premiadas: *Melhor empresa, destaque empresarial, personalidade social, melhor academia, Força Armada, Serviço aeroportuário turismo, gráfica, segurança, mercado, eventos, restaurante, entre outros.*

saiba mais

www.facebook.com/premioliderempresarial
www.premioliderempresarial.com.br

PROGRAMA

Prêmio Líder Empresarial Guarulhos 2019

Estreia

Quarta - Feira, 13 de Novembro, às 15hs

 LIVE /SINCOMERCIO.GUARULHOS

 /SINCOMERCIOGUARULHOSPLAY

Iniciativa

SINCOMERCIO 
FecomercioSP REGIONAL GUARULHOS

Realização

QP
QUALITY PUBLICIDADE
GRÁFICA & COMUNICAÇÃO VISUAL


Mídia Kitcom®
Comunicação

SACADA

GLASS

APAIXONADOS POR CADA DETALHE
DO ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS

VIDROS COM ALTA RESISTÊNCIA?
É SÓ NA SACADA GLASS.

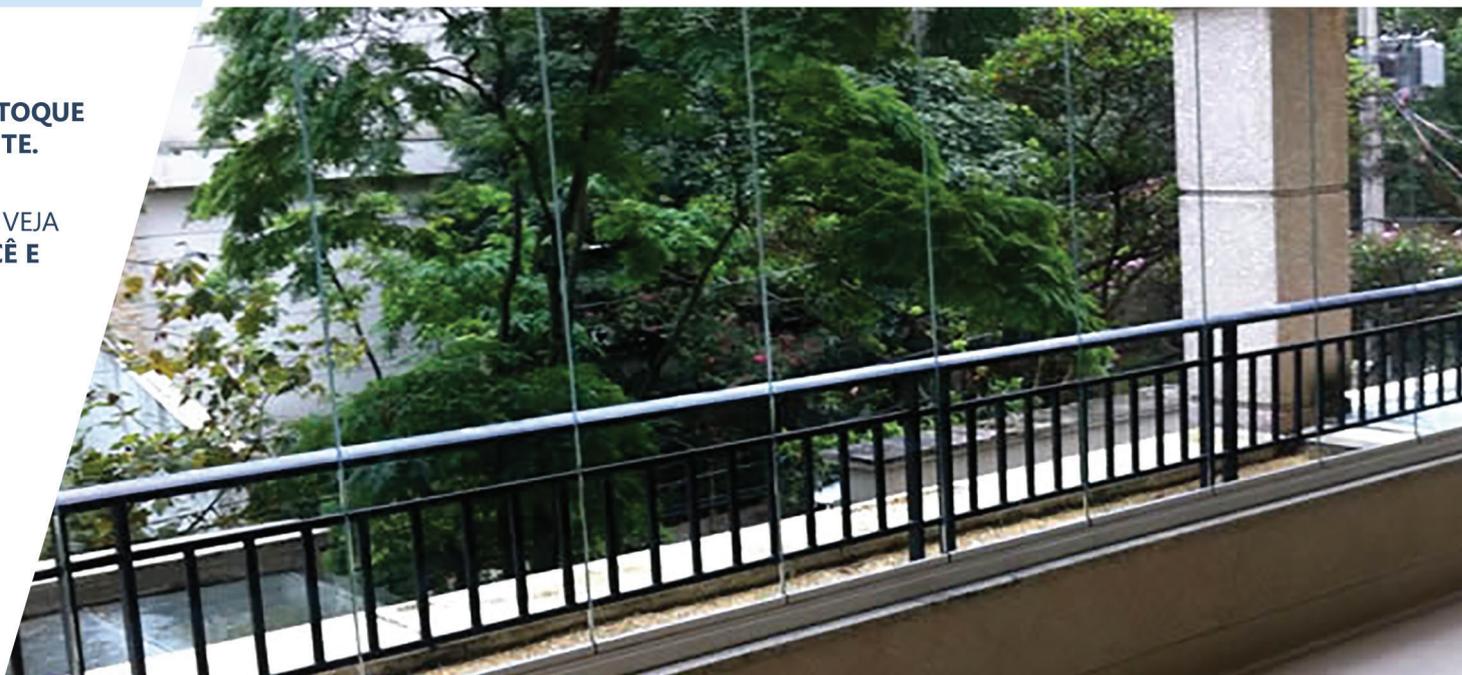
TRAZEMOS CONFORTO COM UM **TOQUE**
MODERNO PARA O SEU AMBIENTE.

ENTRE EM CONTATO CONOSCO E VEJA
O QUE PODEMOS FAZER POR **VOCÊ E**
SUA FAMÍLIA!

5 ANOS DE GARANTIA
EMITIMOS ART
TEMOS LAUDO FALCÃO BAUER

SACADA
GLASS

R. CÔNEGO ARAÚJO MARCONDES, 107 -
LIMÃO - SP
(11) 3855-5540
WWW.SACADAGLASS.COM.BR



A IMPORTÂNCIA DO SÍNDICO NOS CONDOMÍNIOS

Dia 30 de novembro, comemora-se o dia do síndico. Já virou tradição nos meios de comunicação a utilização da data para tratativas de assuntos relacionados ao segmento condominial, o que não deixa de ser muito interessante e benéfico, afinal, para ficar em um único fato, a vida em condomínios tem se tornado uma realidade cada vez mais crescente nas famílias brasileiras. De forma natural, essa demanda tem exigido de todos — moradores e prestadores de serviços — condutas mais racionais e imparciais para o bem comum.

Como síndico, sirvo-me deste espaço para refletirmos sobre dores e prazeres inerentes ao cargo a partir de um simples desafio: “encontre um síndico que nunca tenha pensado em abandonar a profissão”. Certamente há de se encontrar, mas chamo a atenção pelo fato de ser uma rara exceção. Por quê?



Welenson Castro
Síndico profissional.

Cito os exemplos não por dramatismo, mas para levantar a bandeira do respeito e não apenas por isso: também pela necessidade de união que há de se ter entre os colegas de profissão inclusive como um antídoto para redução desse fardo que carregamos, afinal, já virando a página para os prazeres da profissão, é maravilhoso ter a oportunidade de fazer gestão para famílias cujo pano de fundo está o sonho da casa própria ou mesmo o fato de fazer cumprir regras gerais para que a convivência em comunidade seja saudável, portanto, mais feliz e duradoura.

Aliás, o simples ato de ouvir e ter a oportunidade de trabalhar cada questão a ponto de transformar um problema em solução ou mesmo entregar um resultado positivo é de uma benção que vai além das próprias questões materiais. Para todos.

O assunto é extenso, mas é oportuna a breve reflexão inclusive para que possamos caminhar juntos, afinal, o síndico é a figura que representa os condôminos e ninguém chega a lugar algum sozinho, independentemente do local e profissão 🏢

Primeiro, porque é uma profissão que, apesar de amparada por leis e ter clara as definições acerca de seus deveres e responsabilidades, acaba pagando, de alguma forma, pelo contraditório de não ter sua devida regulamentação. Depois, pelos próprios fardos carregados na rotina, o que não é uma exclusividade do síndico, mas, no geral, de todos os profissionais que cumprem gestões para a sociedade, em suma, porque, culturalmente, não estamos ainda prontos para buscar entender o que se passa por trás de cada decisão e achamos que as respostas para questões complexas são fáceis de encontrar, sem contar o senso de imediatismo sobre o qual vivemos hoje.

Enfim, nessa toada o caminho percorrido dá conta de que guardamos para nós os problemas e mal conseguimos compartilhá-los pelo mesmo motivo: no geral, “não vão entender o que se passa, pois, a resposta para as determinadas e diversas questões é sempre simples e/ou não será compreendida”; “basta fazer isso ou por que ainda não fez aquilo”; por outro lado, “eu quem pago seu salário para me dar essa solução” e por aí vai.



DINHEIRO NÃO TRAZ FELICIDADE! SERÁ?

Uma coisa é certa, quando se trata da vida condominial, a falta de dinheiro pode trazer muitos problemas

Imagine um edifício sem os recursos necessários para suas despesas básicas. Imagine serviços essenciais, como controle de acesso, limpeza e manutenções preventivas, deixarem de ser realizados por falta de dinheiro. Adicione a isso, as contas ordinárias de consumo, impostos, seguros e outros compromissos financeiros para a manutenção e conservação da edificação.

Sem falar da assessoria de profissionais especializados como administradoras, engenheiros, técnicos, advogados e outros que não apenas resolvem problemas, como, principalmente, colaboram com sua expertise para que o condomínio não incorra em prejuízos por falhas administrativas, decisões equivocadas ou falta de investimentos mínimos necessários.

Não dá para ser feliz no condomínio sem dinheiro. Por isso, que todos têm que colaborar para assegurar a nossa “feliz coletividade”.

O rateio das despesas do condomínio tem o propósito de prover os recursos para o bom andamento da vida condominial. Proporcionando a todos os condôminos o conforto, a segurança, o bem-estar e a valorização do seu patrimônio.

Esse é o melhor dos mundos da experiência de viver em condomínio. Mas, e quando apenas parte dos condôminos participa assiduamente desse rateio e o condomínio sofre com o drama da inadimplência?

Primeiramente, precisamos entender que o maior prejudicado com a inadimplência é o condômino adimplente, pois, quando paga em dia, ele tem a expectativa de receber todos os serviços, comodidade e qualidade que o condomínio deveria lhe proporcionar. Mas, a falta de recursos por conta de altas taxas de inadimplência, inviabilizam a boa administração do condomínio e acabam por tornar a experiência condominial num verdadeiro pesadelo.

O imóvel como um todo sofre depreciação, pois a falta de manutenção e de melhorias denigrem o condomínio e derrubam o preço dos imóveis, causando uma perda real do patrimônio. Restando a administração, a frustração de gerir crises, não alcançando o mínimo de realização de seus objetivos por melhor que seja o seu planejamento. Ou seja, a falta de dinheiro castiga o condomínio.

Assegurar os recebimentos das taxas condominiais são responsabilidade do síndico (conforme Art. 1.348, inciso VII do Código Civil) “Compete ao síndico... cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas”.

Contudo, ele não precisa fazer isso diretamente, nem bater de porta em porta para cobrar os seus vizinhos, mas deve contratar uma empresa especializada para gerir a cobrança das taxas condominiais e garantir o controle da sua inadimplência. E em especial, para aqueles condomínios com percentual de inadimplência superior a 15% é recomendável a contratação de empresas de cobrança garantida de receita.

Essa modalidade de cobrança condominial não apenas assegura a eliminação do problema da inadimplência e falta de dinheiro na conta do condomínio, como também proporciona uma nova forma de gestão condominial com provisão orçamentária. Isto é, aquilo que é considerado e previsto no orçamento é provisionado e garantido como receita certa no caixa do condomínio 🏠



Ailton Tertuliano
Gestor, Palestrante, Cronista
e Mobilizador Social.
Consultor Empresarial da GN
Editorial & Negócios.

Eis aí uma alternativa que vale a pena considerar. Pois, não importa a forma como encaramos a vida, quando se trata do viver em condomínio, a máxima do “dinheiro não traz felicidade” não funciona. Pelo contrário, para a vida condominial, o dinheiro traz felicidade, sim senhor! 🏠

(11) 4803.3979

GRUPO
ROIT

Rua Vera, 176
Jd. Santa Mena
Guarulhos/SP

Ofecemos toda a gama de serviços relacionados a manutenção predial, portaria, limpeza e serviços gerais para condomínios, através de porteiros, controladores de acesso, auxiliares de manutenção, zeladoria e auxiliares de limpeza devidamente treinados e qualificados para cada função de um condomínio.

Suporte 24 horas sem custo adicional, através de câmera integrada e dispositivos de alarme silencioso (botão de pânico)

Conheça a Lei Geral de Proteção de Dados

Entrará em vigor em 2020, a Lei Federal nº 13.709, mais conhecida como a Lei Geral de Proteção de Dados

A nova lei criou regras para proteger os dados pessoais que nós, consumidores, fornecemos para as empresas, seja para efetuarmos nossas compras, utilizarmos o serviço de atendimento ao cliente e etc, visando preservar os direitos fundamentais de liberdade e privacidade de seus consumidores.

Hoje em dia, nossos dados têm altíssimo valor econômico. Pois, com base nos dados coletados, as empresas concentram seus esforços para marketing, publicidade e também de criação de novos produtos, de maneira assertiva e eficaz.

Você deve estar se perguntando: qual a ligação dos condomínios com essa lei, já que não são fornecedores de bens ou serviços? Veremos a seguir.

Ao visar maior segurança dos condomínios, foram estabelecidos procedimentos de identificação, estes, que coletam dados pessoais, fotos e, até, biometria de seus moradores e visitantes.

Com a nova lei entrando em vigor, os condomínios deverão se adequar as regras trazidas, de forma a garantir que seja realizado o tratamento adequado dos dados coletados, para que não ocorra vazamento ou compartilhamento dos mesmos.

A lei existe e em breve entrará em vigor, prevendo penalizações para o seu descumprimento. Portanto, é essencial o conhecimento e adequação dos condomínios aos seus termos.

Dessa forma, os condomínios serão afetados na medida em que terão maiores responsabilidades e precisarão investir em programas de segurança e capacitação de seus funcionários que terão acesso aos dados coletados, para que não sejam violadas as diretrizes da nova lei.



Frisa-se que os titulares deverão ter informações claras e acessíveis a respeito da finalidade e da duração do armazenamento dos dados fornecidos, sendo estas, obrigatoriamente, fornecidas pelos coletores, neste caso, porteiros e recepcionistas.

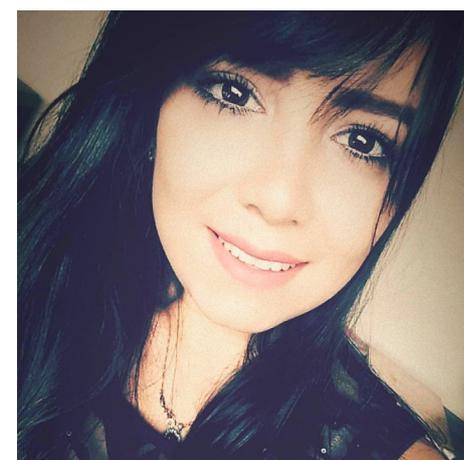
A portaria deverá ser o local mais afetado do condomínio e, desta forma, é de extrema importância um bom treinamento dos colaboradores para que não haja resistência dos seus moradores e visitantes e o condomínio possa se adaptar de forma eficaz, evitando assim, qualquer sanção advinda da nova lei.

Essas adequações poderão levar alguns meses, diante da complexidade. Sendo assim, os condomínios devem começar imediatamente os investimentos e acelerar seus treinamentos para evitar sofrerem as penalidades previstas na lei.

A Lei Geral de Proteção de Dados chega para inovar e trazer maior segurança das nossas informações pessoais, visto que é inevitável fornecê-los, até mesmo para morar ou visitar um condomínio.

Tem-se a nova lei como medida extremamente positiva, com maior controle, proteção de direitos e resguardando de publicidade e uso indevido dos dados pessoais.

Inovação, segurança e legislação caminham juntas na proteção dos cidadãos, trazendo mudanças positivas para a nossa sociedade que se informatiza e evolui a cada dia 🏠



Bianca Alba Costacurta
Advogada da Pelegrinelli e Padoan Sociedade de Advogados.

Perfil Gestão empresarial

Perfil Gestão Empresarial, fundada desde 1995, vem com êxito, dedicando às prestações de serviços. Atuando no assessoramento consultivo e preventivo, sempre de forma coerente, segura e inovadora.

Informações:

 (11) 9.5395.4614
 (11) 4969.0709

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
- ASSESSORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA
- ASSESSORIA FINANCEIRA
- ASSESSORIA JURÍDICA

contato@perfilempresarial.com.br
www.perfilempresarial.com.br

Av. Tiradentes, 3.267 - Sala 11 - Bom Clima - Guarulhos/SP



Portaria com qualidade de segurança

(11) 2446-2654

Av. Santos Dumont, 617 - Cumbica - Guarulhos - SP
Antunes (11) 99823-7769 diretoria@servpol.com.br
Jose Roberto (11) 99593-1562



PORTARIA 24 HORAS



RECEPÇÃO



INSTALAÇÃO DE
CAMERAS E ALARME



LIMPEZA



MOTOBOY



JARDINS VERTICAIS EM APARTAMENTO



Já está mais do que comprovado: morar próximo de áreas verdes traz enormes benefícios para a saúde. Porém, infelizmente, em grandes centros urbanos este contato não é possível.

Uma boa alternativa para quem não mora em locais com áreas verdes, sem espaço para cultivar um belo jardim em casa ou no apartamento, é optar pelo cultivo vertical de plantas — os chamados jardins verticais. Você pode montar o seu com vasos ou prateleiras, formando um grande painel. Use sua criatividade!

Antes de montar seu jardim, é necessário estar atento às espécies de plantas que melhor se adaptam ao clima e iluminação. Verifique a incidência do sol na parede escolhida, pois essa tarefa é muito importante para a escolha do tipo de planta adequada.



As espécies para esse tipo de arranjo se dividem em três categorias:

Sol pleno: gostam de receber luz diariamente, quando os raios solares estão mais fortes, como aspargos, russélias e lambaris;

Meia sombra: preferem o sol de fim de tarde, como samambaias, bromélias e peônias;

Sombra: podem ser cultivadas em locais sem a incidência direta de luz, como suculentas, lírios da paz e clorófitos.



Acerte na irrigação, mantendo o substrato (mistura de matéria orgânica e terra) úmido e fresco. Para não errar na mão, mantenha duas regas por semana no verão e uma no inverno.

Faça poda de crescimento periodicamente, tire galhos, folhas secas e doentes, ramos que se cruzam ou que raspam um no outro. Isso vai estimular e até orientar o crescimento saudável das plantas.

Para garantir que as plantas fiquem bem em uma estrutura vertical (pallets, aramados e outros), um substrato especial deve ser utilizado no lugar de terra, prefira substratos de boa qualidade à base de fibra de coco ou turfa importada. É bem difícil acrescentar ou repor o substrato nesses jardins, e esses materiais possuem maior durabilidade.

A adubação também é muito importante. Aplique os nutrientes no borrifador junto com a água, isto é encontrado em supermercados e floriculturas. Você também pode optar por substratos que já vem com adubos. Quando são regados, liberam aos poucos pequenas quantidades de fertilizantes.

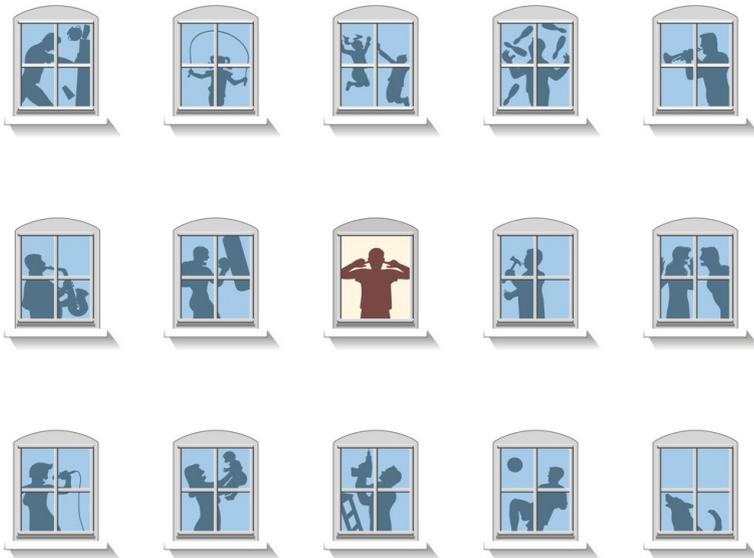
Ter plantas em casa traz uma porção de benefícios aos seus moradores: o ar fica mais limpo, a temperatura fica mais fresca, a quantidade de poeira que entra diminui e até o barulho que vem das ruas é bloqueado. Alguns minutos por dia contemplando um jardim podem ser revigorantes. Você pode aumentar esse poder de relaxamento, investindo em plantas aromáticas, por exemplo, a lavanda. Também podem ser utilizadas ervas e temperos 🌿

O que você está esperando para fazer o seu???



Angela Ramires
Arquiteta e Urbanista.

O BARULHO



o fator se torna mais delicado. Antes de tomar qualquer partido administrativo, deve-se realizar uma conversa informal e cordial para evitar conflitos entre vizinhos. Neste sentido, eu agendo uma conciliação, em que poderão sentar e ter a oportunidade de expor este problema.

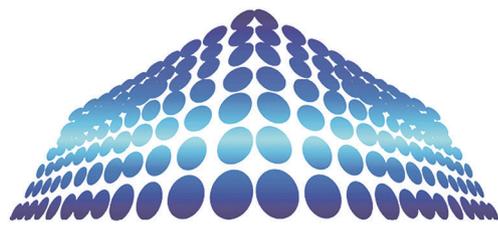
Essa situação é extremamente comum em condomínios e pode acontecer até por causa da falta de isolamento acústico na construção. Para evitar brigas, é recomendável que as partes busquem soluções alternativas, como restringir o horário desse tipo de ruído, ou mesmo colocar tapetes ou carpete para abafar e isolar os sons.

Para ajudar na gestão do síndico, temos um grupo de apoio de 97 síndicos, onde foi feita a divulgação do Café da Manhã da ASSINCON. A finalidade do grupo também é ajudar no dia a dia da área condominial 🏠



Adriana Delazari
Síndica profissional,
administrando sete condomínios,
com mais de mil apartamentos.

Hoje, o maior desafio do síndico é gerado pelo incômodo do vizinho “de cima e/ou de baixo”. O síndico procura manter as regras do Regulamento Interno para manter a coletividade entre os moradores, e quando o barulho é de criança ou cachorro,



TRACON

Especialista nos mais diversos serviços e assessoria condominial.



“O nosso agradecimento àquele que resolve conflitos, cria soluções, zela e cuida do que é de todos. Sua dedicação, compromisso e empenho, deixam a vida em condomínio sempre melhor.”

Uma homenagem da Tracon para todos os síndicos neste dia 30 de novembro.

(11) 2279-4197

[/traconoficial](https://www.facebook.com/traconoficial)

www.tracon.com.br

tracon@tracon.com.br

Rua Humberto Brochini, 48, Bela Vista - Guarulhos - SP

PLANEJAMENTO E GESTÃO DA MANUTENÇÃO PREDIAL

Os condomínios estão maiores, mais altos e mais evoluídos, oferecendo mais conforto e benefícios aos moradores. Hoje, há uma gama de opções de lazer e serviços dentro do condomínio, que cabem ao síndico fazer a sua gestão, além da edificação em si e os seus sistemas básicos, tais como distribuição de água, energia e infraestrutura de telefonia, coleta de água de chuva e residuais, etc.

É de vital importância que a edificação funcione perfeitamente, pois ao comprarmos um apartamento, adquirimos junto o sonho de usufruí-lo na sua plenitude, incluindo as áreas comuns. E em plenas condições de segurança para os moradores, visitantes e funcionários.

A realização das manutenções de forma adequada, garantem o pleno funcionamento do empreendimento, com segurança e com o menor custo possível. Assim, as manutenções podem ser divididas em três categorias:

- **Preditiva:** é aquela que ocorre com um prazo determinado de uso, baseado em estudos prévios, normalmente informados pelo fabricante, no manual do usuário. Por exemplo: a troca de óleo de um carro, ao atingir certa quilometragem ou tempo de troca, o que ocorrer primeiro;

- **Preventiva:** ocorre após a realização de Inspeções de condição, na qual detecta-se que algum componente já não atende às condições mínimas de operação. Por exemplo: retirando a vareta do óleo do motor do carro, detectando que está com viscosidade inadequada e formação de grumos;

- **Corretiva:** acontece após a falha ou dano de algum equipamento, prejudicando a sua operacionalidade, até mesmo, ocasionando a sua parada completa, quebra. Por exemplo: o motor do carro fundiu por falha na lubrificação.

Estes exemplos - **Preditiva - Preventiva - Corretiva** - são bem simples, mas uma edificação possui uma grande complexidade de sistemas e componentes. E todas estas incumbências de manutenção possuem lastro na própria demanda dos moradores e na Legislação e Normas Técnicas vigentes (veja a baixo).

Principais Leis e Normas Técnicas

Destaco as seguintes leis a serem atendidas pelo síndico, na gestão da manutenção do condomínio:

- Lei Federal 4.591/64, a Lei do Síndico;
- Lei Federal 10.402/2002, o Código Civil, notadamente os art. 186, 927 e 942;
- Leis Federais 5.194/1966 e 6.496/1977, que tratam do exercício das atividades de engenharia;
- Lei Federal 12.378/2010, que trata do exercício das atividades de arquitetura;
- Lei Federal 13.425/2017, Lei Kiss, que trata da segurança contra incêndios;
- Lei Estadual Complementar 1.257/2015, que institui o Código Estadual de Proteção Contra Incêndios e Emergências;
- Decreto Estadual 63.911/2018, institui o Regulamento de Segurança Contra Incêndios;
- Lei Municipal 6.046/2004, notadamente o art. 63 e os subsequentes, que tratam da Inspeção Predial.

Também temos as normas técnicas, sendo dentre eles as seguintes de grande relevância:

- **NBR 16280** – Reforma em Edificações;
- **NBR 5674** – Manutenção de Edificações – Requisitos para o sistema de gestão da manutenção;
- **NBR 15575** – Norma de Desempenho das Edificações;
- **NBR 5410** – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- **NBR 5419** – Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

Neste cenário de tal complexidade, o síndico deve se valer de uma consultoria técnica de engenharia que irá auxiliá-lo, garantido os três pilares da manutenção — o pleno funcionamento da edificação e dos seus sistemas, a segurança das pessoas e o custo adequado, e na melhor relação de custo x benefício 🏠



Eduardo Henrique Martins
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho.

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- *ASSESSORIA JURÍDICA PARA SÍNDICOS*
- *COBRANÇA EXTRA JUDICIAL E JUDICIAL*
- *PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLÉIA*
- *ASSESSORIA PARA ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL*
- *AUDITORIA EM CONTRATOS - CONTÁBIL - FINANCEIRA*
- *SÍNDICO PROFISSIONAL*



(11) 2452-4470 / (11) 2457-3576

Rua Otávio Forghieri, 178 – Jd. Gumerindo, Guarulhos/SP

contato@cabraladvogado.com.br / www.cabraladvogadosassociados.com.br



CABRAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

NOSSOS SERVIÇOS

- **LAUDO**
- **VISTORIA
ESTRUTURAL**
- **INSPEÇÃO
PREDIAL**



CERTENGE

LAUDOS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Conheça nossa empresa
e nossos serviços:

certenge.com.br

Tel.: 11 3578 1818
☎ 11 93805 3106

certenge@certenge.com.br
engenharia@certenge.com.br

Siga-nos:   



Fale conosco

Um espaço especial para você poder esclarecer suas dúvidas sobre vivência e segurança nos condomínios. As perguntas foram respondidas pelo Andrey Cabral, presidente da Associação.

Sua participação é muito importante. As perguntas e sugestões serão respondidas na próxima edição. Envie para os e-mails:
jornalismo@midiakitcom.com.br / andrey@assincon.com.br

André Aguiar (Morador)

O condomínio pode proibir o morador de ter um pet? A convenção de condomínio não pode proibir a permanência de animais no interior de apartamentos, pois estaria infringindo o direito de propriedade, que é permitido pela nossa Constituição Federal em seu artigo 5º, XXII. Assim, desde que o animal não causa risco à saúde ou a segurança dos demais moradores e não tire o sossego da vizinhança, sua permanência é permitida, sendo **nula** qualquer convenção do condomínio que proíba a permanência de animais domésticos, por ser inconstitucional.

Bruno Arcanjo Lima (Morador)

O síndico pode aplicar multa sem notificação? Como funciona o valor da multa? Dependendo do que diz a convenção do condomínio, pode-se multar diretamente, sem passar pela fase da notificação, mas todo caso deve ser analisado. O Artigo 1.336 determina que o preço da multa não pode ser superior a cinco vezes o valor da taxa condominial.

Bianca Lima Lacerda (Síndica)

O condomínio pode limitar o número de moradores em um apartamento? O condomínio não pode limitar o número de moradores em um apartamento.

Gabriela Oliveira (Moradora)

A árvore do meu prédio caiu em cima do meu carro. Quem paga o conserto? O primeiro passo, o síndico deverá consultar a apólice de seguro e deverá constar a cobertura para vendaval. Toda situação que ocorrer dentro um condomínio, o síndico pode responder. Portanto, fazer um bom seguro irá prevenir futuros problemas.

Flávio Menezes de Souza (Morador)

Ao alugar o apartamento, o proprietário pode continuar usando as áreas de lazer? Neste caso, será necessário verificar a convenção de condomínio ou o Regimento Interno 🏠

Síndico do Mês

“Ser síndico é procurar ouvir, entender e resolver”

Para fortalecer o segmento condominial, a nossa Associação entrevistou a síndica Alessandra Santos, com o objetivo de entender os bastidores e desafios da profissão.



Dia a dia da profissão

A síndica Alessandra Santos administra dois condomínios do Programa Minha Casa Minha Vida — Alta Vista e Centenário III — localizados na cidade de Guarulhos. Para realizar a administração dos dois lugares, ela ressaltou que no começo achava que era difícil, mas no decorrer do tempo viu que não era. “Para administrar os condomínios, eu tenho uma ótima equipe de conselheiros, apoio dos moradores e o auxílio na parte financeira das administradoras”, explicou.

“O síndico é o gestor do condomínio, cabe a ele zelar pela segurança e pelos interesses comuns dos moradores, sendo a sua responsabilidade de manter a organização e segurança do condomínio e dos condôminos”.



Qual é a importância da ASSINCON para Guarulhos? Ela afirmou que a Associação beneficia muito ao levar informações do segmento para toda região metropolitana, pois muito não tem ciência do que é viver em condomínios. “A ASSINCON mostra a realidade do condomínio e dos síndicos”, concluiu. 🏠



CABRAL
IMOBILIÁRIA
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Departamento Jurídico,
Financeiro, Administrativo e Cobrança

Consulte-nos: Temos Síndico Profissional



Rua Otávio Forghieri 178 , sala 3 , Jardim Gumercindo- Guarulhos

☎ (11) 2479-2887

☎ (11) 94500-3937

✉ contato@cabraladministradora.com

🌐 www.cabraladministradora.com

Vidraçaria Real

midia.kit.com



MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA E CERTIFICADA



ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA

ESPELHOS - TAMPOS E LAVATÓRIOS - BOX - MOLDURAS - VIDROS TEMPERADOS

(11) 2408 - 7107

atendimento@vidracariareal.com.br / www.vidracariareal.com.br

Av. Otavio Braga de Mesquita, 622 - Vila Fátima - Guarulhos/SP

Segunda à Sexta: 08:00 às 17:00 / Sábado: 08:00 às 12:00



AFACLEAN

Serviços de Pintura, Alvenarias, Limpeza e Conservação

Deixe que nós cuidamos
da reforma e limpeza para você!

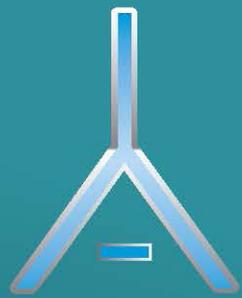
- Pintura Residencial e Comercial
- Acabamentos em Gesso
- Colocação de Pisos e Azulejos
- Serviços de Alvenaria
- Limpeza Residencial
- Terceirização de limpeza e portaria em indústria e comércio

 11.98633.6699
 afaplanejamento@gmail.com
 @afaclean

www.afaclean.com.br

Soluções em serviços de pintura,
alvenarias, limpeza e conservação.

Segunda à Sexta-Feira das 8h às 18h.
Sábado das 8h às 12h.



Aysso Group

Elevadores

VENDA DE EQUIPAMENTOS NOVOS,
PLATAFORMA DE ACESSIBILIDADE
E ELEVADORES.

ATENDIMENTO 24H

Basta telefonar.

EQUIPE ESPECIALIZADA

Engenheiros, Técnicos e Mecânicos Treinados.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

Para todas as marcas de Elevadores.

REFORMAS, ASSISTÊNCIA TÉCNICA MENSAL
E ATUALIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

RELATÓRIOS TÉCNICOS GRATUITOS

**BÔNUS
DE
3 MESES**
PARA NOVOS CLIENTES

CONTRATO DE
CONSERVAÇÃO
À PARTIR DE R\$ 239,90

(11) 2225 - 2801

(11) 2639 - 9796 (24H)

AYSSOGROUP@YAHOO.COM.BR

WWW.AYSSOGRUPELEVADORES.COM.BR