

Revista **SÍNDICO** EM PAUTA

ANO 1 - EDIÇÃO 2
TRIMESTRAL - MARÇO/24

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Síndico,
Aqui você encontrará
fornecedores para
todos os tipos de
serviços, desde
limpeza e manutenção
até jardinagem e
segurança.

Acesse o site

www.sindicoempauta.com.br
e confira em fornecedores!



EXPEDIENTE

DEPTO. DE COMUNICAÇÃO E MKT

Agência Cardoso Comunicação e MKT
CNPJ: 27.393.458/0001-04
11 9.7314-6012 ☎
priscila@agenciacardoso.com.br

Responsável pela editoração e arte.

DEPTO. MKT / VENDAS

Alfredo Ramos
11 9.9832-1331 ☎
contato@sindicoempauta.com.br

Responsável pela impressão,
comercialização e distribuição desta
revista.

PARA ANUNCIAR

SAC: 11 9.9832-1331 ☎
contato@sindicoempauta.com.br
www.sindicoempauta.com.br

Edição Trimestral
Ano 1 - Número 2
Revista: 200 x 280 mm
1.000 exemplares

Distribuição gratuita para os síndicos dos
condomínios da região de:

**JUNDIAÍ | VÁRZEA PAULISTA | CAMPO
LIMPO PAULISTA | JARINU | ITUPEVA
ITATIBA | CABREUVA | MORUNGABA
LOUVEIRA**

As informações veiculadas nos anúncios
publicados nesta revista, e em outros
canais de comunicação como site e
redes sociais da **REVISTA SÍNDICO EM
PAUTA**, são de inteira responsabilidade
do anunciante.

www.sindicoempauta.com.br



O CARNAVAL ACABOU O ANO COMEÇOU, E AGORA SINDICO?

O ano começou a engrenar e com ele, surgem novas oportunidades de inovação para os condomínios. Independentemente de porte e setor de localização do condomínio, criar eventos e campanhas são os principais diferenciais para os Síndicos.

Muito além de resultados, o que está em jogo é gerar novidades, aquele prazer de trazer algo inédito para o condomínio, surpreendendo os moradores e conquistando empatia de todos.

Em segundo lugar está a Identidade própria. Completam as demais posições do ranking: Relevância no Serviço, Cuidados com os funcionários e preservação do meio ambiente.

De acordo com pesquisas divulgadas, o tema Sustentabilidade será sempre primeiro da lista das cinco principais atuações para os condomínios na atualidade. A pesquisa mostra que, os condôminos estão atentos à questão ambiental, exigindo mais posicionamento dos seus administradores.

Apesar de difícil, este é um bom momento para inovar. As limitações de tempo, espaço e deslocamento fizeram com que muitos profissionais utilizassem essa força mental e produtiva para se reinventar, tentar o novo e proporcionar ações ao invés de lamentações.

Vale reforçar que tendências nada significa se você não usá-las para melhorar o nosso ambiente de convivência. Portanto, absorva essas tendências, leve-as para sua equipe, compartilhe, discuta, debata e conspire.



Alfredo Ramos
Comercial e Marketing



Nossos SERVIÇOS

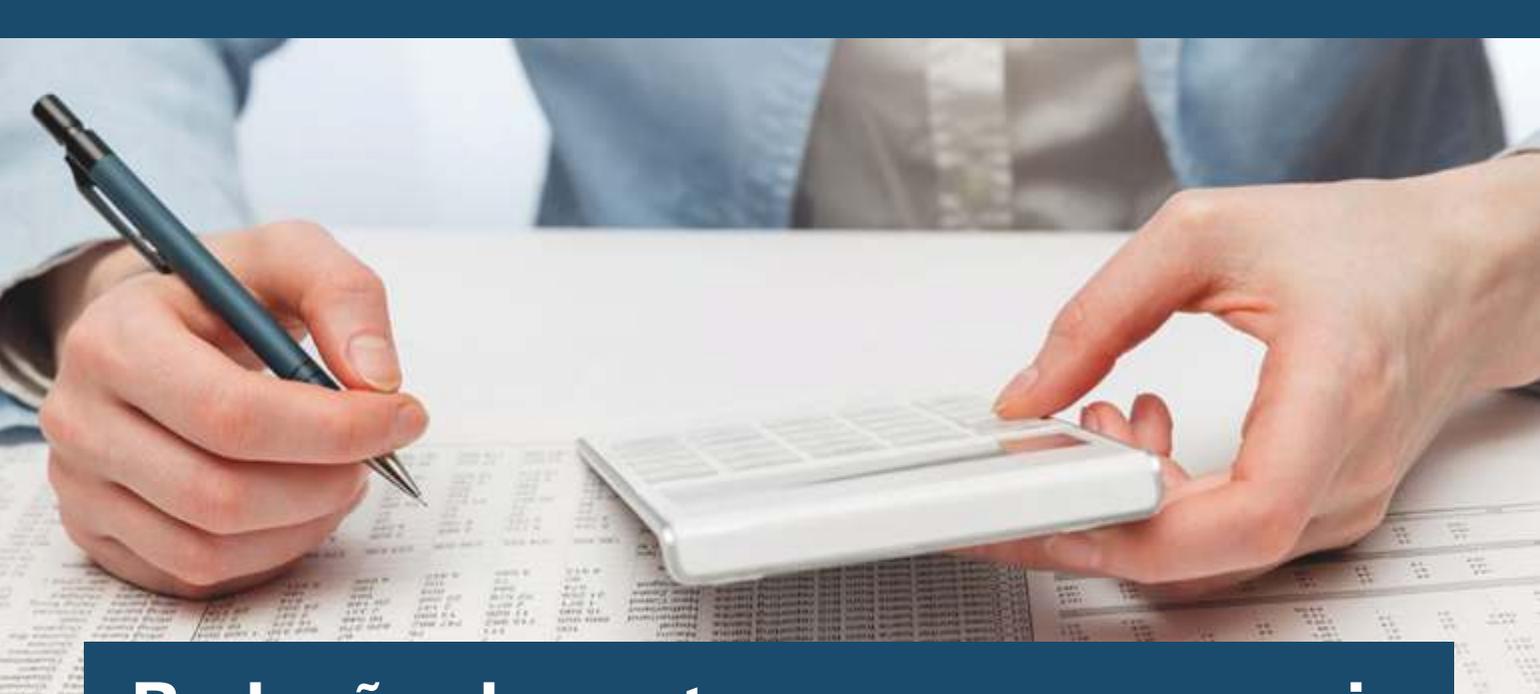
Solicite orçamento
para LOGOTIPO, SITE
ou GESTÃO de REDES
SOCIAIS conosco!

* (valores especiais para
anunciantes ou síndicos)

SITE
FOLDER
REVISTA
LOGOTIPO
CATÁLOGO
GOOGLE ADS
IDENTIDADE VISUAL
VÍDEOS FEITOS POR (IA)
CRIAÇÃO DE CONTEÚDO
CAMPANHA PUBLICITÁRIA
GERENCIAMENTO DE REDES SOCIAIS
DESENVOLVIMENTO DE EMBALAGENS
ENTRE OUTROS

www.agenciacardoso.com.br





Redução de custos com a assessoria técnica condominial contínua.

Dize que “vale mais prevenir do que remediar” é repetir um ditado conhecido, mas infelizmente pouco visto na área condominial quando se busca qualidade nas manutenções prediais.

Do mesmo jeito que fazemos a manutenção do nosso carro e do nosso corpo (o famoso check-up) nós também devemos fazer a manutenção dos nossos imóveis.

Fazer as inspeções prediais dos edifícios ou listar todos os problemas da edificação muitos já fazem atualmente, mas quais seriam os próximos passos? Como o gestor predial, síndicos ou empresas conduzem as ações de manutenção em suas edificações? Como prolongar a vida útil dos empreendimentos pelo menor custo e evitar gastos desnecessários? O principal objetivo das inspeções prediais é a identificação de anomalias logo no seu início para que os gestores possam ter tempo hábil para realizar as manutenções e reparos necessários sem causar maiores prejuízos materiais ou riscos aos usuários. A maior questão é o que fazer após identificar todos estes problemas? Como resolver? É aí que entra a Assessoria Técnica Condominial Contínua de Engenharia.

Essa prática vem se fortalecendo cada vez mais no mercado de gestão de condomínios por trazer grandes resultados e resolver os problemas das edificações de fato. Quando apresento um laudo de Inspeção Predial em assembleia ou ao gestor predial, é muito comum ver estampado no rosto centenas de dúvidas de como irão implementar as ações necessárias para resolver todas aquelas anomalias listadas. É nessa hora que cabe um contrato de Assessoria Técnica Condominial de Engenharia.

Normalmente os contratos são dimensionados conforme a necessidade do cliente. São contratos com valores fixos mensais onde é estimada uma carga de hora técnica necessária, e através de visitas e reuniões regulares, assessoramos os condomínios nas contratações de empresas de manutenção ou de reformas e obras de engenharia necessárias para reabilitação dos sistemas prediais.

Costumo dizer que atualmente não são apenas os síndicos e proprietários que se realizam com estes contratos, mas as administradoras de condomínios e os escritórios de advocacia da área condominial são os mais

favorecidos, visto que não precisam mais se desgastar com memoriais técnicos de obras de reformas incompletas nem com distrato e processos judiciais que se acumulavam devido obras inacabadas. Todas essas preocupações são abarcadas pelos contratos de Assessoria de Engenharia Condominial.

A manutenção preventiva é sem dúvida mais econômica do que a corretiva. Se você, síndico ou gestor, está buscando reduzir custos de manutenção a longo prazo na edificação e resolver suas falhas nos sistemas construtivos existentes, precisa sem sombra de dúvida, contratar uma Assessoria Técnica Contínua para sua edificação, para trabalhar lado a lado a Administradora ou Síndico Profissional e apoiar o seu Assessor Jurídico na condução das ações, de preferência capacitados e com expertise diferenciada como os associados do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Fonte:
Darkson Fonseca Jr.
Engenheiro Civil

SEGURO CONDOMÍNIO

A Evoluseg Corretora de Seguros trabalha com todas as modalidades de Seguro Condomínio, tais como:

- Comercial • Residencial • Misto
- Horizontal e Vertical

COBERTURA

- Incêndio / queda de raio / explosão / queda de aeronaves / fumaça;
- Responsabilidade civil condomínio + síndico / Danos Morais;
- Responsabilidade civil - guarda de veículos de terceiros + portões automáticos;
- Responsabilidade civil empregador;
- Danos elétricos;
- Vendaval / granizo / tornado / impacto de veículos;
- Quebra de vidros, anúncios / letreiros, espelhos e mármore;
- Desmoronamento total/parcial;
- Roubo e furto qualificado dos bens do condomínio;
- Tumultos / greves / lock-out;
- Vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers);
- Alagamento e inundação;
- Incêndio / Queda de raio / Explosão - condôminos;
- Vida em grupo - funcionários;

NOSSOS SERVIÇOS

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| FINANCIAMENTO DE VEÍCULO | SEGURO RESIDENCIAL |
| SEGURO AUTOMOTIVO | SEGURO DE MOTO |
| SEGURO DE VIDA | RESPONSABILIDADE CIVIL |
| SEGURO EMPRESARIAL | SEGURO DE CONDOMÍNIO |

**NOSSAS COTAÇÕES SÃO
EXTREMAMENTE
PERSONALIZADAS E ATENDEM
100% AS NECESSIDADES
DE CADA CLIENTE.**

SEGURO SOB MEDIDA

**Cotação rápida
nas 40 principais
Seguradoras do
mercado.**



19 9.7416-7651 ☎

evolusegcorretora@gmail.com

Rua Holanda, 59 - Jd. América - Paulínia/SP



ELETRON

ENERGIA SUSTENTÁVEL

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO SPDA

O Brasil é um país com grande incidência de raios, isso se deve a sua condição de localização geográfica e sua condição climática tropical. Por consequência disso, também é o país com maior número de mortes por descargas atmosféricas.

Tratamos o assunto como uma coisa muito séria e muitas vezes é tratada como uma ação secundária pelas empresas e autoridades. O SPDA é a forma mais eficaz de proteger não só as pessoas e os

animais, como também proteger toda a instalação elétrica, seja da sua empresa ou da sua residência.

Não ter um sistema de proteção contra descargas atmosféricas funcionando de maneira adequada, pode ser entendido como uma negligência pelas seguradoras e correr um risco grande não só de prejuízo financeiro e material, mas principalmente risco de vida.

☎ 11 9.7427-8466
✉ contato@eletronservicos.com.br
🌐 www.eletronservicos.com.br

📍 @eletron_energia
📍 Rua Geraldo Oliveira, 259 - Jd. Arpoador
Francisco Morato/SP - CEP: 07.945-040



GRUPO GADE
SEGURANÇA E SERVIÇOS

O Grupo Gade oferece
soluções em projetos de:

- SEGURANÇA ■
- MONITORAMENTO ■
- RECEPÇÃO E PORTARIA ■
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO ■
- JARDINAGEM ■
- ZELADORIA ■

12
ANOS

DE EXCELÊNCIA
EM ATENDIMENTO





CERCAS ELÉTRICAS

Nos dias de hoje, com o crescimento da criminalidade, a segurança é uma preocupação diária para muitos síndicos. Com isso a instalação de cercas elétricas passou a ser uma necessidade para a proteção do condomínio. A cerca elétrica é uma forma de impedir a invasão de intrusos e proteger condomínios residenciais e também os comerciais. A Cerca Elétrica, funciona enviando pulsos elétricos de alta tensão através de fios condutores instalados ao redor da propriedade, que quando tocados, esses pulsos (choques) são

inofensivos, mas extremamente desconfortáveis, criando assim uma barreira eficaz contra intrusos, garantindo a proteção contínua da propriedade. A instalação da Cerca Elétrica, deve ser feita por uma equipe especializada, para garantir satisfação no funcionamento e adaptada para as necessidades de cada condomínio e com isso oferecer a máxima proteção. Juntamente com a cerca elétrica, pode ser instalado um sistema de alarme integrado e controle remoto opcional, os clientes têm total controle sobre sua

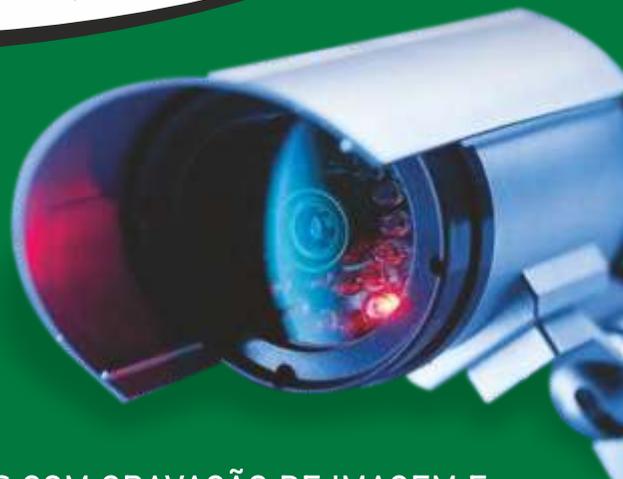
segurança. A instalação de cerca elétrica proporciona tranquilidade aos condôminos, sendo eficaz evita roubos e vandalismo em propriedades. As cercas elétricas representam um investimento altamente eficaz em segurança. Contrate a KRGB Cercas e Elétricas, uma empresa que conquistou a confiança e que pode ser conferida nos mecanismos de avaliação da internet. Comprometida, sempre com seus clientes, a KRGB fornece serviço de alta qualidade. Contrate a KRGB e tenha tranquilidade.

Instalação de Cercas Elétricas

 (11) 93231-5828 / (11) 94084-1119
 contato@krgb.com.br



SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA



CÂMERAS COM GRAVAÇÃO DE IMAGEM E
ACESSO DAS IMAGENS VIA INTERNET

CONTROLE DE ACESSO DE VAGAS DE
GARAGEM / VISITANTES / FUNCIONÁRIOS

ALARMES

PROTEÇÃO PERIMETRAL - REDE LAMINADA
CERCA ELÉTRICA RESIDENCIAL E INDUSTRIAL
CONCERTINA

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

SERVIÇOS DE PORTARIA PRESENCIAL
INSTALAÇÃO E MONITORAMENTO DE ALARMES

INSTALAÇÃO E MONITORAMENTO DE CFTV
(CIRCUITO FECHADO DE TV)

SERVIÇOS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
ZELADORIA

LIMPEZA PÓS-OBRAS

11 3395-7618 | 11 9.7415-4617☎

comercial@grupolinseg.com.br

R. Rua Rangel Pestana, 1006 - Centro - Jundiaí/SP



A recuperação da inadimplência Condominial

Não é de hoje que a despesa condominial tem sido postergada pelos condôminos, já que o orçamento doméstico está ainda mais apertado desde a pandemia, circunstância potencializada devido o atual Código Civil ter limitado a multa moratória em 2% (dois por cento), consideravelmente menor do que, por exemplo, dos encargos cobrados pelo cartão de crédito.

E então, o que fazer?

Primeiramente, a cobrança extrajudicial ostensiva é o ponto de largada, visto que um morador com dificuldades financeiras certamente tem outras contas para pagar, e na maioria das vezes posterga o pagamento do condomínio em virtude de sua baixa multa moratória, privilegiando, por exemplo, a dívida de cartão de crédito, com seus juros abusivos.

Assim, o primeiro ponto é não dar

margem para que o débito condominial caia no esquecimento, a cobrança amigável via mensagem eletrônica e postal, são eficazes e dão retorno rápido ao caixa do prédio, porém ainda assim existirão devedores persistentes, e o melhor remédio para esses é um “tom extra” na cobrança, o que se faz por intermédio de advogados.

A rotina do escritório no atendimento de diversos condomínios, mostra que os devedores quando cobrados por advogados, aproximadamente 70% (setenta por cento), quitam o débito, outros 30% (trinta por cento) continuarão inadimplentes, e serão processados junto ao Poder Judiciário.

Deste modo, sabendo o legislador do impacto negativo de uma alta inadimplência em um Condomínio, para possibilitar a recuperação desse crédito de maneira mais rápida, fez boas

alterações no Código de Processo Civil, atualmente em vigor, onde as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial.

Assim, caso as cobranças amigáveis feitas por advogados não surtam efeito, agora é possível propor a ação de execução das cotas em atraso, onde o devedor/morador é citado para pagar o débito em 3 dias, sob pena de ter os bens penhorados, no caso, o imóvel gerador da dívida, ainda que seja o único imóvel do devedor, e mais, o devedor ainda pode ter o nome negativado junto aos órgãos de proteção ao crédito. Essas medidas judiciais, quando aliadas com atuação eficaz de escritório jurídico especializado no assunto, derrubam, vertiginosamente a inadimplência do condomínio.

CONHEÇA NOSSAS REDES SOCIAIS



☎ 11 3105-0328

✉ contato@ericoantonio.adv.br

📷 @ericoantonioadv

🌐 erico-antonio-advocacia

🌐 www.ericoantonio.adv.br





A Solução mais Completa do Mercado

PORTARIA REMOTA
PORTARIA AUTÔNOMA
PORTARIA AUTOGERENCIADA

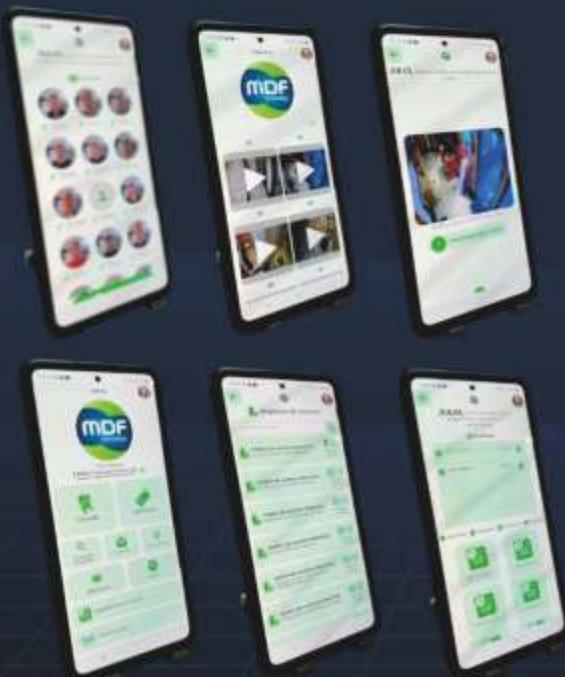
Prédios Residências, Condomínios Horizontais,
Prédios Comerciais, Galpões, Indústrias e Airbnb



Escaneie o
QR CODE

**SUPER
PROMOÇÃO!**

CONTRATANDO
36 MESES
**PAGUE
APENAS 32**



- Listagem dos usuários do imóvel ✓
- Monitoramento de câmeras - CFTV ✓
- Controle de dispositivos de acesso ✓
- Cadastro de pets com fotos ✓
- Registros de acessos dos usuários ✓
- Gestão de reservas de áreas ✓

SOLICITE UMA COTAÇÃO

www.mdftechnology.com.br



ENTRE EM CONTATO CONOSCO



11 93334-3093



Laudo da Energia Elétrica

Quando e por que fazer ?

Quando somos bem jovens dificilmente pensamos em fazer algum exame de saúde preventivo. Muitos só vão ao médico quando sentem alguma dor ou algo em alguma parte do corpo não está funcionando bem. Conforme a idade vai passando, a consciência (e a preocupação) aumenta.

Com as edificações acontece o mesmo. Muitos síndicos e gestores de manutenção, seja pela falta de conhecimento ou de recursos não fazem o devido monitoramento periódico da rede elétrica.

Como as instalações nem sempre dão sinais claros (sintomas) de que algo não está funcionando bem, quando esses sinais se tornam visíveis normalmente já há alguma deterioração dos condutores ou equipamentos e a intervenção pode ter grande urgência, aumentando os riscos e os custos. Outro problema da falta de um

monitoramento periódico é o aumento das perdas. Uma pequena sobrecarga, mesmo que não esteja oferecendo risco iminente para a segurança aumenta as perdas por aquecimento.

O desgaste do isolamento dos condutores pode desperdiçar energia com fugas de corrente. Por isso o consumo deve ser monitorado ao longo do tempo, por profissional qualificado, o Gestor da Energia, que é bem diferente do profissional instalador ou da manutenção.

O Gerenciamento ou Gestão da Energia Elétrica, também conhecido internacionalmente como Energy Management, requer instrumentos de medição e habilidades específicos, além de experiência nessa área.

Um aumento repentino do consumo ou mesmo o aumento gradativo e constante podem

indicar fugas e superaquecimentos por sobrecargas ou mau contato nas conexões elétricas.

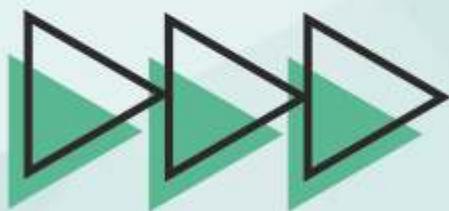
Os testes e a periodicidade necessários são definidos caso a caso após um Diagnóstico Energético inicial.

A Análise da Curva de Carga e a Termografia são fundamentais para uma Gestão da Energia Elétrica adequada.

Se a sua edificação nunca fez um Diagnóstico Energético ou já tem muitos anos do último trabalho, não perca tempo. A segurança e a eficiência energética da sua rede elétrica depende disso !

Fonte:

Eng° Adriano Pascoal
Especialista em Gestão da
Energia Elétrica



**LOJAS E
SERVIÇOS**

**BARES E
LANCHONETES**

RESTAURANTES

**RUA JOSÉ ROBERTO BASILE BONITO, 50
CENTRO DE JUNDIAÍ**
(esquina da Av. União dos Ferroviários)



Carro Elétrico: Seu Condomínio está preparado?

O carro elétrico já é uma realidade. E em breve provavelmente você também terá um.

Assim como aconteceu com outras tecnologias disruptivas, como os CDs, que substituíram os discos de vinil e a iluminação a LED, que está acabando com praticamente todos os outros tipos de lâmpadas, o carro elétrico também terá seus preços despencando nos próximos anos, conforme forem ganhando escala de produção.

Silenciosos e menos poluentes, os números no Brasil já chamam a atenção. São cerca de 1000 eletropostos, como são chamadas as estações de recarga.

O maior corredor com postos de carregamento para veículos elétricos na América Latina é nosso, o Corredor da Via Dutra, que liga Rio de Janeiro e São Paulo, as duas maiores cidades do país.

Para "abastecer" em casa é preciso um carregador específico chamado wallbox. Utiliza uma tomada trifásica e entrega mais energia em menos tempo. O equipamento custa atualmente

cerca de R\$ 7 mil.

A fonte trabalha com tensão de 127 V ou 220 V e o carregamento dura de 12h a 36h.

Já nos eletropostos os carregadores são de duas potências: o de 22 kW carrega a bateria do carro elétrico em 40 minutos e o de 50 kW em "apenas" 20 minutos. O próprio motorista conecta o cabo ao veículo.

A resolução da Agência Nacional de Energia Elétrica, ANEEL 819/2018 permite àqueles que queiram investir em eletropostos cobrar pelo serviço, o que deve acelerar esse crescimento.

Quanto aos Condomínios a grande questão é se o carregador deve ser ligado no medidor do apartamento do dono do carro ou no medidor de serviço.

Pode parecer mais sensato que a recarga de cada carro elétrico seja faturada diretamente na conta de energia do apartamento do proprietário do carro, mas isso causa um grande problema: se todos chegarem do trabalho

tradicional, em horário comercial e quiserem colocar o carro para recarregar ali entre as 17 e 19 horas? Irá certamente sobrecarregar o alimentador geral do Condomínio e provocar um apagão.

Já existem, para isso, soluções com controle da demanda elétrica e rateio do consumo e essa sim deverá ser a solução padrão nos Condomínios quando os proprietários de carros elétricos chegarem à casa da dezena.

É importante também analisar a curva de carga da unidade para identificar em quais horários existem picos de demanda e evitar o carregamento nesses períodos, evitando assim sobrecargas no sistema elétrico e possíveis desligamentos.

Fonte:

Engº Adriano Pascoal
Especialista em Gestão da
Energia Elétrica



PORTAL DO TREVO
S E G U R A N Ç A & S E R V I Ç O S

PROJETOS ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIO

**Segurança Eletrônica e Terceirização de Serviços
para Condomínios, Empresas e Indústrias.**

Câmera no Elevador



Centrais de alarme | Centrais Eletrificadas
Câmeras de segurança: (Tecnologia em HD)
com gravação e acesso remoto das imagens.
Proteção perimetral: Concertina - Rede Laminada.
Controle de acesso: biometria e cancelas.
Portaria | Controlador de Acesso
Vigia pontual | Zeladoria | Limpeza
Portaria Virtual: (60% de economia do
seu condomínio.
Manutenção preventiva e corretiva
(contratos para condomínio e empresas).
Monitoramento eletrônico de alarme 24h e
gerenciamento de eventos.
Monitoramento de imagens com gravação e
armazenagem.

Controle de Acesso por Biometria



FALE CONOSCO

11 4527-3130 
comercial@portaldotrevo.com.br



Casos de incêndios reforçam o Papel crucial dos bombeiros Civis na prevenção de acidentes.

Incêndios históricos como os que aconteceram nos edifícios Joelma e Andraus, há mais de 50 anos, foram fundamentais para a revisão das regras de segurança predial. No entanto, casos recentes, como os que atingiram galpões por todo o país no último ano trazem à tona a relevância da atuação dos bombeiros civis na prevenção de acidentes em condomínios corporativos, shoppings, indústrias, centros logísticos e hospitais.

Segundo dados do Instituto Sprinkler Brasil, foram noticiados pela imprensa 2041 incêndios estruturais em todo o Brasil, somente em 2022. O levantamento indica ainda que os locais mais atingidos são estabelecimentos como lojas, shopping centers e supermercados, totalizando 379 registros.

Este número poderia ser maior se os empreendimentos não contassem com a expertise e o olhar atento desses profissionais para agirem rapidamente em situações de emergência, envolvendo incêndios, acidentes e

demais eventos críticos, o que reduz danos na infraestrutura dos espaços e, principalmente, protege vidas.

É por isso que podemos considerar os bombeiros civis como verdadeiros heróis da segurança. São eles que adotam medidas proativas para evitar situações de risco, como os treinamentos que costumamos ver e participar nos condomínios que trabalhamos. Eles também realizam inspeções regulares, treinamento contínuo e conscientização da comunidade. Por meio de simulações, por exemplo, os bombeiros civis capacitam os condôminos a terem práticas seguras e a adotarem um papel ativo e responsável em ocorrências de risco, construindo, assim, uma comunidade mais segura e consciente.

Vale destacar, ainda, que o profissional precisa contar com o apoio dos síndicos proprietários e demais colaboradores dos condomínios para a prevenção de acidentes, como os incêndios. Manter atualizado o Auto de

Vistoria do Corpo de Bombeiros, realizar a manutenção dos extintores e manter as rotas de fuga sempre livres são algumas das responsabilidades dos síndicos. Na mesma medida, moradores e visitantes dos espaços devem se atentar ao descarte correto de bitucas de cigarro, à retirada dos eletrônicos das tomadas, à orientação de crianças sobre os riscos de fósforos e isqueiros e ao não armazenamento inadequado de produtos inflamáveis.

A importância dos bombeiros civis é tamanha que há municípios como São Paulo que estabelecem a obrigatoriedade da presença destes profissionais em shoppings, casas de eventos, hipermercados, campi universitários, grandes lojas de departamento e áreas públicas ou privadas com mais de 1 mil pessoas.

Fonte:

Vinícius Freitas

Diretor de Operações do Grupo GR

A JMR oferecem a você uma **solução completa** para a sua **segurança** e do seu **patrimônio**.

Portaria/Controle de Acesso
Limpeza e Conservação
Zeladoria
Jardinagem
Bombeiro Civil



JMR

 (11) 96076-0249

 @jmr_serviços

A **Virtuale** é especializada na sua **segurança** com **alta tecnologia** e custo que **cabe no bolso**.



Portaria virtual
Sistema de alarmes
Cerca elétrica
Monitoramento 24h
Controle de acesso
CFTV Digital

 (11) 96076-0249

 @virtuale_portariaremota



Síndicos estão mais jovens e ficam no cargo por menos tempo.

A maior rotatividade permite que haja uma maior oxigenação na gestão, fazendo com que o novo síndico traga novas ideias e novas formas de gestão.

O perfil dos síndicos em São Paulo apresentou uma mudança considerável nos últimos anos. De acordo com um levantamento realizado este ano pela administradora de condomínios Lello e divulgado pela Exame, atualmente 45% dos síndicos têm entre 46 e 60 anos e permanecem no cargo por um tempo médio entre dois e quatro anos. Para fins de comparação, em 2019 o índice de síndicos com mais de 60 anos era de 43% e sua permanência no cargo era de seis anos, em média.

Para além da faixa etária e tempo de gestão, a pesquisa também deu conta de analisar o segmento profissional dos síndicos fora do ambiente condominial. As três profissões com maior porcentagem são empresários (20%), administradores de empresas (15%) e aposentados (13%). Outra tendência apontada pelo levantamento é que 68% dos síndicos são homens e 32%, mulheres.

Para a advogada Christiane Furtari Angelo Afonso, especialista em direito imobiliário e vice-presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais, o estudo traz dados interessantes considerando, principalmente, a tendência de rotatividade do cargo. “A maior rotatividade permite que haja uma maior oxigenação na gestão, fazendo com que o novo síndico traga novas ideias e novas formas de gestão, o que muitas vezes acaba por não ocorrer quando o síndico é reeleito sucessivas vezes”, afirma.

Nesse cenário, Dra. Christiane explica que existem dois perfis, o do síndico orgânico, que é uma pessoa moradora do condomínio,

e o síndico profissional, que pode ser alguém terceirizado e com formação específica na área. Um aspecto relevante, também destacado pela pesquisa, é o percentual de síndicos profissionais estar aumentando com passar dos anos: de 11% em 2019 para 13% em 2023. Mesmo assim, 87% dos síndicos paulistanos são moradores de seus condomínios.

“O síndico, seja ele orgânico ou profissional, deve atuar da mesma forma que o faria numa empresa, a fim de trazer resultados positivos, controlar os gastos, manter a inadimplência sob controle e trabalhar para que o resultado final do período seja superavitário”, indica a advogada.

Responsabilidades legais

É importante destacar que do ponto de vista jurídico, o Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002) atribui aos síndicos algumas responsabilidades legais para execução do cargo, que são:

- I – convocar a assembleia dos condôminos;
- II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII – cobrar dos condôminos as

suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX – realizar o seguro da edificação.

De encontro a essas obrigatoriedades, a advogada salienta também que cabe ao síndico manter os condôminos informados acerca dos trabalhos que vêm sendo desenvolvidos na habitação, além de manter a boa relação com a administradora: “Cabe à administradora gerar informações de forma tempestiva, de modo a subsidiar o síndico no processo decisório. Neste sentido, a administradora é como se fosse o braço direito do síndico no que tange às questões administrativas e financeiras do condomínio”.

Vale ressaltar também sobre a manutenção do conselho fiscal, que deve ser um órgão funcional, não figurativo. A advogada finaliza dizendo que esse conselho deve analisar as finanças do condomínio, dando parecer sobre as contas do síndico, a fim de manter a regularidade e ordem das pendências financeiras e, se necessário, tomar as devidas providências.



Fonte: O Globo



Bem estar, Segurança, Organização e Decoração para o seu Condomínio.



- Hall de Entrada
- Elevador
- Salão de Festa
- Piscinas
- Espaço Pet
- Academia
- Portaria
- Tapete em Vinil (capacho)
- Tapete Secante
- Tapete em Fibra de Coco
- Piso Emborrachado
- Piso para áreas úmidas
- Grama Sintética Decorativa
- Capa para Elevador

@japi_tapetesecapachos
www.distribuidor.coperkap.com.br/jundiaí2
Jundiaí/SP

11 9.5125-3702 ☎



Conheça alguns de nossos SERVIÇOS

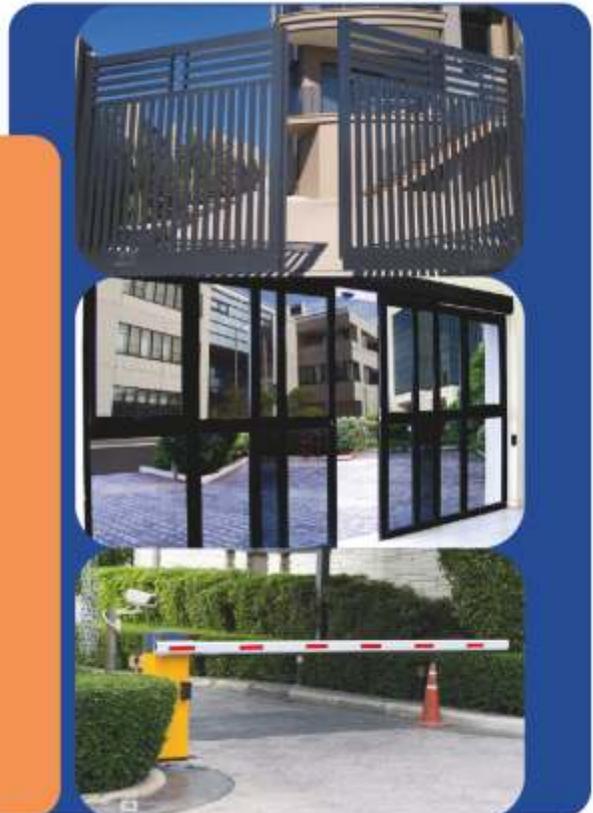
Automatização de portões

Portas automáticas

Cancela
controle de acesso

 (11) 93231-5828 / (11) 94084-1119

 contato@krgb.com.br



A ARBORIZAÇÃO URBANA EM CIDADES COMPACTAS

Cabe aos planejadores estudar formas de integrar o ecossistema arbóreo urbano, as vias e os edifícios.

As condições microclimáticas diurnas são afetadas especialmente pela radiação solar, e o microclima em áreas específicas das cidades tem efeitos bastante perceptíveis, sobretudo no que diz respeito ao conforto térmico.

Para lidar de forma adequada com futuras condições climáticas urbanas, planejadores paisagistas e empreendedores imobiliários precisam de informações confiáveis sobre as condições que afetam as mudanças no microclima, a fim de criar um componente de desenho urbano adequado à implantação do ambiente construído, da vegetação urbana e da arborização das ruas.

A aplicação de soluções baseadas na natureza nas cidades, para mitigar os efeitos nocivos do superaquecimento urbano, e tornar as cidades mais resilientes às ondas de calor, ganhou a atenção de urbanistas e pesquisadores nas últimas décadas. Neste contexto, projetos de arborização viária apropriadamente elaborados podem tornar-se ferramentas úteis para planejar o clima da vizinhança, resolvendo as interações entre edifícios, árvores, sistema viário e atmosfera.

Para melhor compreender esses efeitos, pesquisadores do Instituto de Ciências Ambientais da Universidade Autônoma de Barcelona, na Espanha, desenvolveram estudo para avaliar os efeitos da arborização das ruas no microclima em cidades compactas, onde a alta

densidade de moradores urbanos e as intensas atividades de tráfego exigem que os planejadores urbanos se concentrem no desenho urbano para melhorar a regulação térmica.

Foram realizadas medições na cidade de Barcelona durante o verão, em dias sem nuvens, ao longo de duas ruas paralelas com diferentes densidades de árvores, mas geometria semelhante, registrando fluxos de radiação ascendentes e descendentes, temperatura e umidade do ar. Esses dados foram usados para avaliar os impactos combinados da vegetação e das construções no microclima urbano.

Na comparação das temperaturas do ar observadas ao nível dos pedestres entre as duas ruas, foram observadas temperaturas do ar até 2,7°C mais altas na rua com baixa densidade de árvores, em comparação com aquela com árvores mais densas.

Dependendo das condições do vento, foi observado um aumento considerável da temperatura da superfície do pavimento, obtendo-se na rua com menor densidade arbórea temperaturas máximas diurnas em torno de 10°C superiores àquelas medidas na rua com maior densidade arbórea.

Foi constatado um maior fluxo de radiação de ondas curtas (de origem solar) na rua com menor densidade arbórea em comparação com a outra (150W/m²). A temperatura das paredes dos edifícios chegou a ser aproximadamente 2°C inferior nas ruas com mais árvores.

Os pesquisadores concluíram que

o principal mecanismo que induz o resfriamento térmico das ruas deriva do sombreamento das superfícies do solo, especialmente no caso de materiais artificiais como asfalto e concreto, que possuem alta retenção de calor, e o correspondente redirecionamento de calor latente via transpiração.

O conforto térmico humano pode ser estimado principalmente a partir das condições meteorológicas ao redor do pedestre, ou seja, a temperatura do ar, a pressão do vapor d'água, a velocidade do vento e a temperatura radiante média. O estudo avaliou também o impacto das árvores nesse quesito.

Os resultados apresentados indicam que a arborização das ruas produz efeitos positivos claros na radiação e na temperatura do ar. Esses efeitos podem alterar as condições meteorológicas percebidas por um pedestre e melhorar seu conforto térmico.

Os efeitos positivos da arborização viária no microclima são bastante evidentes, mas cabe aos planejadores estudarem as melhores formas de fazer a integração perfeita entre o ecossistema arbóreo urbano, as vias e os edifícios, a fim de obter os melhores resultados possíveis dessa combinação, especialmente para os espaços urbanos que necessitam maior compatibilidade.

Fonte:

Claudio Bernardes

Vice-presidente do Secovi-SP

QUEM SOMOS!

Planejamos e executamos projetos customizados e integrados de segurança para nossos clientes. Utilizamos o que existe de mais moderno em segurança eletrônica, diagnosticamos as vulnerabilidades e atuamos na melhoria social do entorno, oferecendo uma solução completa e eficiente de segurança.



SEGURANÇA, COMODIDADE E PRATICIDADE PARA SUA FAMÍLIA

Monitoramento
24h

PABX

Manutenção
Preventiva

Controle de
Acesso

CFTV

Locação de
Equipamento

Portaria
Autônoma

Portaria
Virtual Remota

Clamima

Distribuidora Jundiaí

PRODUTOS DE LIMPEZA | HIGIENE
DESCARTÁVEIS | EMBALAGENS | ACESSÓRIOS EM GERAL
Clamima o Shopping da Limpeza em Jundiaí!



ATACADO
E VAREJO!

FRETE
OFF!



Solicite agora um orçamento sem compromisso.
Pedido mínimo R\$ 150,00. (À consultar dependendo a região).
Entregas em Jundiaí e + 16 cidades, custo zero.
Condições especiais de pagamento. (Sujeito a análise de crédito).
Rua Atilio Vianelo, 158 – Vianelo – Jundiaí/SP

 (11) **98941-0796**
 11 4806-3435



www.clamima.com.br | vendas@clamima.com.br

 (11) 97206-9447



Casa do Locador

Modernize sua Administração com
Locação de Equipamentos.
Praticidade e facilidades que só a
Casa do Locador oferece pra você.

 (11) 4526-4439  Casa do Locador  @casadolocador



PRATICIDADE & COMODIDADE

DE UM JEITO QUE VOCÊ NUNCA VIU!

- Custo **ZERO** para o condomínio.
- **CASHBACK** e **VANTAGENS EXCLUSIVAS**.
- Mais de **1200** itens disponíveis e pão francês fresquinho.
- Parceria com **GRANDES MARCAS**.
- **Aceitamos:** Cartões de débito, crédito, vouchers e PIX.
- Tecnologia para **bebidas +18**.
- Totens com **telas grandes**.
- **Mix de produtos** personalizado e preço justo.

📞 Contato: (11) 91112-1080 ✉️ contato@nossomercadobrasil.com.br
🌐 www.nossomercadobrasil.com.br 📷 [leia o QR Code e fique por dentro](#)



EXTINFORD

- Extintores de incêndios novos
- Recarga em extintores de incêndios
- Sinalização de emergência
- Instalação de extintores e sinalização
- Hidrantes - Mangueiras e Acessórios
- Fitas antiderrapantes
- Iluminação de emergência
- Alarmes de incêndios
- Projetos (elaboração e execução)
- Treinamento de brigada de incêndio
- Ensaio na rede GLP com ART (teste de estanqueidade)
- AVCB / CLCB com ART

11 9.4979-3124 📞

11 4522-5910

extinford@gmail.com
www.extinford.com.br





Como agir em caso de **VIOLÊNCIA DOMÉSTICA** em condomínios?

Nos últimos meses os principais portais de notícias têm estampado cenas de violência explícita em condomínios, seja entre moradores, de morador contra síndico ou de morador contra funcionários.

Seja verbal ou física, todo e qualquer tipo de violência deve ser levada a registro pela vítima, para a devida punição, registro esse que deve ser acompanhado de provas como testemunhas, imagens disponibilizadas a partir de ofício requisitório da autoridade policial e exames periciais a serem determinados conforme cada caso, para que a materialidade fique evidenciada).

No caso de ofensas verbais há que se ter especial atenção quanto ao enquadramento penal, de modo que a vítima não perca seu direito de ação na esfera criminal. Os delitos de injúria, calúnia e difamação se processam apenas mediante queixa-crime, ou seja, é uma ação privada e que deve ser proposta diretamente pela vítima no Poder Judiciário no prazo de seis meses da data do conhecimento da autoria.

Nesse caso o registro do Boletim de Ocorrência, embora possa ser feito, se torna desnecessário, pois não é o instrumento hábil a dar início à ação penal por esses crimes. Será necessário a vítima contratar um advogado ou procurar a Defensoria Pública para fazer valer seu direito.

Atentemos para a exceção no caso do crime de injúria racial, que é a ofensa praticada em razão de raça, cor, etnia, deficiência, idade ou religião, em que apenas o registro do Boletim de Ocorrência e a representação da vítima dentro do prazo de seis meses, serão suficientes para que o agressor seja processado criminalmente.

O síndico, ao contrário do que muitos moradores pensam e cobram, não é obrigada a colocar a própria vida em risco para separar uma briga ou conter um agressor. De igual forma, o porteiro, o zelador, o vigilante e os demais colaboradores não podem e devem atuar nesses casos, dada a natureza de suas funções que são controle de acesso, conservação e guarda patrimonial, respectivamente.

Salientamos que alguns estados e municípios sancionaram leis que impõem aos condomínios o dever de acionarem as autoridades policiais para atendimento às situações de violência doméstica praticadas contra mulheres, crianças, idosos ou deficientes, mediante simples indício e ainda que ocorram dentro das unidades autônomas (apartamentos ou casas), sob pena de multa administrativa.

Sendo assim, o dever é de toda a comunidade condominial, e não apenas do síndico ou gestor, sendo certo ainda que toda a coletividade poderá ser afetada

em caso de inobservância e consequente punição pecuniária. Em outras palavras, a multa certamente atingirá a todos, pois sairá das contribuições recolhidas por todos e demandará rateio extra, na hipótese de essas não serem suficientes.

De igual forma, a violência e os maus tratos porventura praticados contra animais passou a ser uma preocupação dos legisladores municipais ou estaduais, com igual obrigatoriedade de comunicação pelos condomínios.

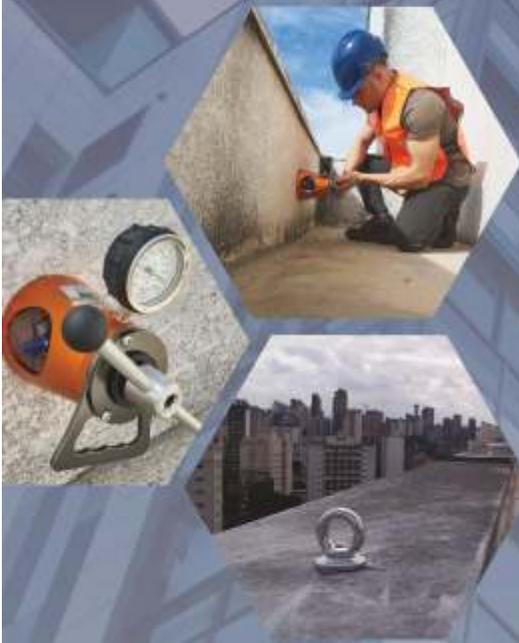
Lembrando que maus tratos não é apenas o ato de infligir castigos físicos, mas o abandono por longos períodos, a falta de higiene, de alimentação e de cuidados que ocasionem sofrimento aos animais de estimação.

Independentemente de lei ou norma, a proteção dos vulneráveis constitui importante avanço civilizatório e não pode ser negligenciada, seja pelo Poder Público, seja pelas coletividades em geral, nas quais os condomínios se inserem.

Fonte:

Daniela Bibiano

Advogada pós-graduada em
Direito Condominial



A VRS junto à FME agora oferece serviços de:

- Projeto e Instalação de ancoragem e linha de vida
- Inspeção e laudo ANUAL em pontos de ancoragem.

**AGENDE SUA VISITA
PARA ORÇAMENTOS**

✉ VRSEPP@TERRA.COM.BR

☎ (11) 97228-7319



ENGENHARIA & GEOTECNIA

19 9.8123-3736 ☎

19 9.8398-9725 ☎

📷 @j2c_engenharia

jl.carneiro@j2c.eng.br

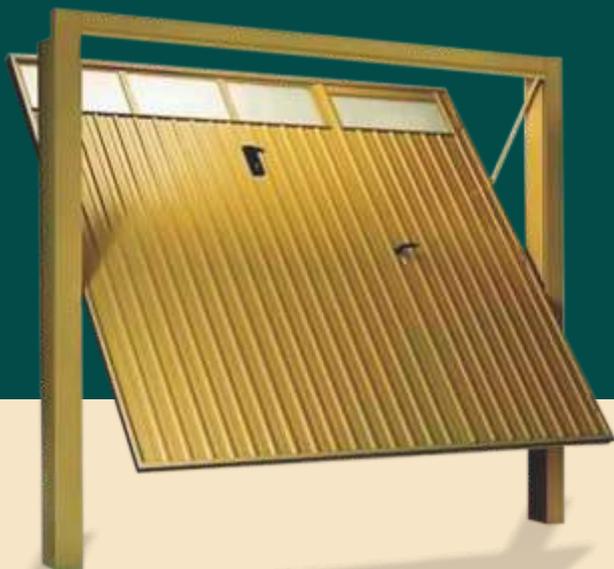
- INSPEÇÕES DE FACHADAS
- INSPEÇÕES EM COBERTURAS
- ANÁLISE DE ESTRUTURAS
- INSPEÇÕES E PROJETOS DE ARRIMO
- ANÁLISE DE ESTABILIDADE DE TALUDES
- ANALISE E PROJETO DE FUNDAÇÕES
- PROJETOS PARA REFORMAS
- CONSULTORIA EM ESTRUTURAS

A J2C Engenharia é constituída por profissionais altamente qualificados e especializados na área de atuação. Com atendimento em todo território Nacional, tem como meta proporcionar aos clientes um atendimento único, superando qualquer expectativa com o alto nível dos laudos e projetos.

TMS

SERRALHERIA

PORTÕES BASCULANTES -
ESTRUTURAS METÁLICAS -
AUTOMAÇÃO -



ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO

11 9.9821-4648 



CONSTRU **saito**
MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO

 (11) 4582-0330  (11) 99664-0770

www.construsaito.com.br
vendas@construsaito.com.br

Av. Antônio Pincinato, 50 - Recando IV Centenário - Jundiaí - SP



DISK PINTURAS JUNDIAÍ

Soluções em Pinturas
Comerciais e Residenciais

11 9.8659-5943 

11 9.7537-9828 

FALE CONOSCO E SOLICITE
UM ORÇAMENTO PERSONALIZADO!

  @diskpinturasjundiai



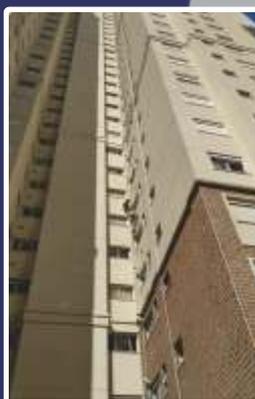
AGÊNCIA C. DOSSA



A MSI ENGENHARIA
OFERECE SERVIÇOS DE PINTURAS
PREDIAIS E GALPÕES EMPRESARIAIS

NOSSOS SERVIÇOS

- RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADA
- MANUTENÇÃO EM FACHADAS DE REVESTIMENTOS CERÂMICO
- HIDROJATEAMENTO DE FACHADA
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TRATAMENTO DE FISSURAS
- CALAFETAÇÃO DE JANELAS



2024

revista
SÍNDICO
EM PAUTA



SIGA NOSSAS REDES SOCIAIS
@sindicoempauta

CADASTRO PARA SÍNDICO!

Síndico, faça seu cadastro no site, www.sindicoempauta.com.br e receba bimestralmente uma edição da revista impressa e digital no endereço de correspondência do seu condomínio e WahtsApp.

Você encontrará soluções inteligentes e viáveis em cada edição, para tornar sua gestão ainda mais eficiente.

**CADASTRE-SE JÁ
E GARANTA TODAS AS EDIÇÕES**