

# Guia do Síndico

PRODUTOS & SERVIÇOS | PIRACICABA/SP | EDIÇÃO N° 5



# PARTICIPE DO NOSSO GRUPO DE WHATSAPP GUIA DO SÍNDICO



Aponte a câmera do WHATSAPP para o  
QR CODE e seja bem vindo ao nosso grupo  
GUIA SÍNDICO PIRACICABA



Caros colegas síndicos e síndicas, gestores e gestoras de condomínios e associações.

Espero encontrar-los todos bem.

É com muita alegria e satisfação que entregamos a vocês nossa 5º edição do Guia do Síndico Piracicaba e como sempre com novidade. A desta vez é de que a partir de 2022 nossa publicação passa a ser semestral, como você está vendo, rs!

Aproveito o espaço para agradecer aos nossos parceiros que confiaram no nosso projeto BOX DO SÍNDICO que levou até vocês um formato diferente de divulgação. Esperamos que todos vocês tenham gostado e aprovado nossa ideia.

Mais uma edição com conteúdo informativo totalmente exclusivo, produzido por parceiros e colegas que tem vivenciado o dia a dia da vida em condomínio.

Também ficamos muito felizes em poder contribuir com o sucesso da 5º Feira dos Condomínios e do Bem Viver que aconteceu no Espaço Beira Rio no dia 21 de setembro. Nossos parabéns ao Bruno Chamochumbi e toda sua equipe da MBM pela bela organização do evento. Aproveito para destacar que trouxemos nesta edição uma cobertura completa do que aconteceu por lá.

Aproveito para informar com EXCLUSIVIDADE que em 2023 tem mais Feira dos Condomínios e Guia do Síndico juntos. Aguardem!

Agradecemos a todos nossos parceiros, tanto aos novos que chegam para esta edição quanto ao mais antigos que tem possibilitado tornar o Guia do Síndico realidade.

Obrigado aos síndicos que têm retribuído das mais diversas formas com dicas, sugestões e feedbacks positivos sobre nosso trabalho.

Desejo a todos mais uma ótima leitura.

Deus abençoe a todos!

Rodolfo Pagotto  
*Diretor Geral do Guia do Síndico e Síndico Profissional*



*foto: Alexandre Gaiad*

# MATÉRIAS:

1	Editorial
13	Como avaliar e escolher uma empresa de terceirização de serviços
16	A mediação como estratégia para a paz no condomínio
18	A lei geral de proteção de dados (LGPD) aplicada nos condomínios
20	Desvio de função, o que é e como o condomínio deve se proteger?
22	Não confunda lucro com geração de receita extra
24	Obrigatoriedade das associações de terem contabilidade
32	As coisas mudaram, e agora?
38	Numa conversa, por acaso, os interlocutores se dão conta de que ambos já foram síndicos
48	Síndico, quer descomplicar sua gestão?
52	Se liga na dica de economia - Contratos
53	Teste de estanqueidade, qual a importância?
56 e 57	Lei facilita mudança de destinação de prédios, salas comerciais e apartamentos.
59 a 63	Cobertura da 5º edição da Feira dos Condomínios e do Bem Viver

## ENCONTRE AQUI O QUE PRECISA:

### ADMINISTRAÇÃO

7,8,9,10 e 11	Administração de ccondomínios
23	AVCB
12	Cobertura de férias para porteiros e faxineiras
12	Controle de acesso e portaria
17	Consultoria condominial
26	Digitalização de Livros de Prestação de Contas
12	Facilities - Gerenciamento de Serviços
16	Mediação de conflitos
12	Processo de seleção de funcionários
17	Redução de custos
14,15	Seguro contra vazamentos em unidades autônomas
14,15	Seguro condominial
14,15	Seguro para unidade autônoma
24	Serviços contábeis
17	Síndico Profissional
12	Terceirização de serviços de limpeza
12	Terceirização de serviços de manutenção predial
12	Terceirização de serviços de portaria e controle de acesso
12	Terceirização de serviços de jardinagem
12	Terceirização de serviços de vigilância patrimonial
12	Terceirização de serviços de zeladoria

## CASHBACK

- 41 Cashback para condomínios  
41 Dinheiro de volta para condomínios

## GARANTIDORA

- 19 Antecipação de 100% da receita;  
19 Adiantamento de recursos para reforma (mediante análise);  
19 Cobrança de taxas em atraso sem custos para o condomínio;  
19 Cobrança amigável;  
19 Cobrança jurídica;  
19 Cursos de formação para síndico profissional  
19 Emissão de boletos;  
19 Fornecimento de relatórios mensais para acompanhamento da inadimplência;  
19 Parcelamento de débitos para os condôminos inadimplentes.

## INFRA-ESTRUTURA

- 33 Abastecimento de gás  
34,35 Automação predial  
34,35 Cibersegurança  
53 Conversão de sistema de gás  
44,45 Consultoria para instalação de gerador  
33 Distribuidora de gás GLP a granel  
64,65 Elevadores  
23 Implantação de AVCB/CLCB  
49 Instalação de ar condicionado  
27 Instalação de calhas  
27 Instalação de coberturas metálicas  
34,35 Instalação de controle de acesso  
34,35 Instalação de CFTV  
53 Instalação de equipamentos a gás  
44,45 Instalação de gerador  
53 Instalação de rede de gás  
27 Instalação de rufos e pingadeiras  
23 Instalação hidráulica  
64,65 Modernização de elevadores  
34,35 PABX digital  
25 Pintura predial  
34,35 Portaria virtual  
64,65 Reforma de elevadores  
25 Textura em fachada

## OBRAS E REFORMAS

27	Cobertura metálica de garagens
23	Elétrica - instalações
36	Impermeabilização de reservatório de caixa d'água
36	Impermeabilização para telhados
53	Instalação de aquecedores à gás
23	Instalação de sistema de alarme de incêndio
53	Laudos e vistorias de rede de gás
23	Laudos e vistorias em obras civis
21	Locação de andaimes
21	Locação de equipamentos
21	Locação de ferramentas
44,45	Locação de geradores
21	Locação de máquinas
23	Obras - construção e reformas
23	Pequenos reparos
49	Projetos ar condicionado
23	Projetos arquitetônicos
23	Projetos bombeiro
23	Projetos engenharia
39	Projetos de paisagismo
53	Projetos de rede e gás
23	Projetos de sistema de combate à incêndio
23	Recuperação predial
41	Rede de fornecedores para codomínios
27	Reforma de telhados
25	Restauração de concreto aparente
23,25	Restauração de fachada
25	Restauração de pastilhas
25	Serviços em fachada
25	Sistema de ancoragem
23,25	Tratamento de trincas
25	Vistorias: imagens, percussão e drones

## PRODUTOS EM GERAL

49	Aparelho ar condicionado
54,55	Capachos personalizados
54,55	Canaletas de eva
28,29	Descartáveis
39	Equipamentos para jardinagem
50,51	Equipamentos de academia
42,43	Equipamentos para pintura
39	Ferramentas para jardinagem
42,43	Ferramentas para pintura
54,55	Fita antiderrapante
33	Gás GLP a granel
39	Insumos para jardim
42,43	Insumos para pintura
28,29	Limpeza pesada
53	Mangueira de gás
28,29	Material de limpeza
42,43	Material para pintura
42,43	Material para proteção em pintura
64,65	Peças para elevadores e plataformas
50,51	Peças para equipamentos de academia
44,45	Peças para geradores
39	Plantas em geral para jardim e paisagismo
31	Produtos de aromatização de ambientes
28,29, 31	Produtos de limpeza e higiene
42,43	Produtos para pintura
54,55	Protetores de elevadores
54,55	Protetores de para-choque
54,55	Protetores de piso
54,55	Tapetes personalizados
54,55	Tapetes sanitizantes
39	Terra para jardim
42,43	Tintas em geral
42,43	Tintas térmicas
28,29	Sacos de lixo
39	Vasos e arranjos
39	Viveiro com diversas espécies

# SERVIÇOS EM GERAL

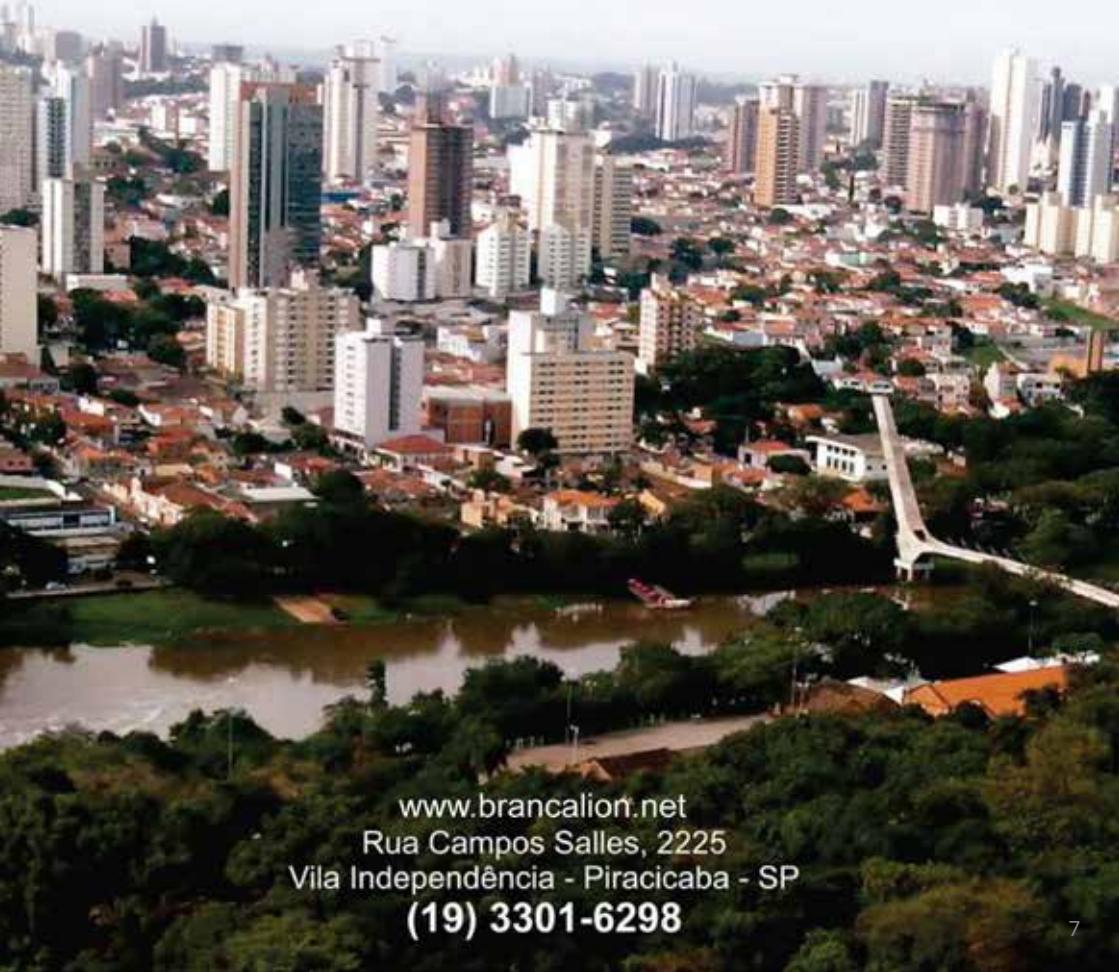
50,51	Assessoria esportiva
23	AVCB
33	Fornecedor de gás GLP a granel
36,37	Controle de pragas
36,37	Descupinização
36,37	Desentupimento
37	Desobstrução de rede esgoto
36,37	Desinsetização
36,37	Desratização
36,37	Hidrojateamento
49	Higienização de ar condicionado
23	Lavagem de sacada
46,47	Lava rápido
36,37	Higienização de caixa d'água
36,37	Limpeza de caixa d'água
36,37	Limpeza de caixa de gordura
36	Limpeza de calhas e coifas
44,45	Limpeza de tanque de geradores
12	Limpeza esporádica de área comum
21	Locação de andaimes
21	Locação de equipamentos
21	Locação de ferramentas
21	Locação de máquinas
46,47	Manobristas em prédios comerciais
46,47	Manobristas em prédios residenciais
49	Manutenção de ar condicionado
27	Manutenção de calhas, rufos e pingadeiras
25	Manutenção de concreto aparente
44,45	Manutenção corretiva de geradores
50,51	Manutenção de equipamentos de academia
64,65	Manutenção de elevadores
25	Manutenção de fachada
23	Manutenção de painéis elétricos prediais
25	Manutenção de pastilhas
27	Manutenção de telhados
23	Manutenção elétrica
23	Manutenção hidráulica
23	Manutenção predial
44,45	Manutenção preditiva de geradores
44,45	Manutenção preventiva de geradores
23	Manutenção sistema de combate a incêndio
34,35	Portaria virtual
34,35	Reconhecimento facial
23	Renovação de AVCB/CLCB
53	Teste de estanqueidade
12	Tratamento de piso
27	Troca de calhas, rufos e pingadeiras
44,45	Troca de óleo e filtros de geradores



# BRANCALION

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

A serviço do viver coletivo



[www.brancalion.net](http://www.brancalion.net)  
Rua Campos Salles, 2225  
Vila Independência - Piracicaba - SP  
**(19) 3301-6298**

# Há 33 anos líder no mercado de Administração de Condomínios

**Pelo 4º Ano consecutivo Top OF Mind**



Os serviços de excelência vieram se aprimorando ao longo do tempo, sendo a primeira administradora de condomínios de Piracicaba, hoje a Bevi figura como uma das principais empresas do ramo.

O destaque se deu em meio a uma administração familiar, que passa de geração para geração e não para de crescer.

A Bevi possui serviços próprios e conta com sistema on e off, além de todo respaldo necessário para o mercado local.

Essa parceria de sucesso tem conquistado os clientes e reafirmado a posição de liderança da Bevi.

**Nos acompanhe pelas redes sociais**

[@bevicondominios](https://www.instagram.com/bevicondominios)

# Conheça nossas soluções:



*Serviços Contábeis,  
financeiro e RH próprios*



*Contratação de serviços  
individuais*



*Assessoramentos nas assembleias  
(presencial e virtual)*



*Assistência jurídica própria*



*Aplicativo completo (reservas de  
salões, comunicação com portaria  
e responsável legal, comunicados,  
pasta digital e outros)*



*Atendimento on e off e  
contato direto com a CEO*

**Temos uma oferta especial para  
você que é novo ou já fez parte do  
Grupo Bevi!**

O aniversário é nosso mais quem ganha é você!  
Entre em contato em nosso Whatsapp para saber mais!

Entre em contato e garanta seu presente.  
(19) 95321-5555 - Whatsapp



Administração de condomínio digital  
e Consultoria Imobiliária

**© (19) 95321-5555**

**Acesse o  
nossa site**



# UMA VERDADEIRA REVOLUÇÃO NA GESTÃO CONDOMINIAL



REMESSA E RETORNOS  
BANCÁRIOS



PLANO DE CONTAS



GESTÃO DAS DESPESAS  
RECORRENTES



GESTÃO DE INADIMPLÊNCIA,  
ACORDOS E PROCESSOS



PASTA DE PRESTAÇÃO  
DE CONTAS ONLINE



PREVISÃO  
ORÇAMENTARIA





[www.rcaadministradora.com](http://www.rcaadministradora.com)

19 2534-2915 | 19 99318-6494

[rca@rcaadministradora.com.br](mailto:rca@rcaadministradora.com.br)

Manoel Ferraz de Arruda Campos, 565  
Sala 46, Piracicaba - SP

# TERCEIRIZAÇÃO E RECRUTAMENTO DE MÃO DE OBRA.

Sua empresa cada dia mais versátil e produtiva!



Acesse nosso site,  
leia o QR CODE



Rua Moraes Barros, 1216 | Centro | Piracicaba | SP | 19 2532.6750



## COMO AVALIAR E ESCOLHER UMA EMPRESA TERCEIRIZADA



Para terceirizar os serviços de portaria e limpeza no seu condomínio, leve em consideração alguns fatores importantes antes de contratar a empresa.

É essencial realizar uma pesquisa no mercado, uma dica é procurar empresas que tenham tradição na área, que estejam estabelecidas na cidade e que tire de forma clara e transparente todas as dúvidas necessárias.

Solicite também as certidões da empresa terceirizada, sendo as principais:

- Certidão Conjunta de Débitos relativa a Tributos Federais
- Certidão FGTS
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas

Após ter analisado e comparado algumas empresas, é necessário ter uma boa conversa para entender o que deverá ser feito no trabalho futuro e como será medido o resultado deste acordo.

Nessa etapa, você deve deixar claro suas necessidades e quais objetivos pretende alcançar, qual ou quais funções pretende terceirizar no condomínio e, principalmente, qual o perfil de profissional que deseja.

Com todos esses itens bem estabelecidos, a empresa terceirizada conseguirá designar o funcionário ideal para prestar o serviço que você procura.

É importante ter um contrato que estabeleça os direitos e deveres da terceirizada, delimitar o tempo do contrato, como ele vai cobrir as necessidades do acordo entre as empresas, como será a comunicação e feedback de serviços, e quem é o responsável por sanar dúvidas e resolver problemas.

Procure a ajuda de um especialista em contratos neste momento.

É essencial que você acompanhe de perto o trabalho realizado pelo profissional terceirizado para garantir que o serviço esteja sendo realizado da melhor forma ou até mesmo para ver quais pontos podem ser melhorados.

Uma das formas de se fazer isso é agendar reuniões periódicas com a supervisão da empresa terceirizada, e expor o que está sendo visto. Destaque tanto os pontos negativos quanto os positivos, pois é importante a empresa conhecer os erros que podem estar sendo cometidos para remediar-los e também contrapor o bom trabalho que está sendo desenvolvido pela nova equipe.

*Vanessa Petta, CEO da Seletiva  
Contato: (19) 2532-6750*

# COMO EXPLICAR AO CONDÔMINO QUE O SEGURO DO CONDOMÍNIO NÃO COBRE VAZAMENTO ORIGINADO NA UNIDADE?

Chegou a oportunidade que você, síndico, precisava para eliminar de vez as dores de cabeça de seus condôminos que ainda não possuem o Seguro Proteção Residencial

O único seguro que oferece cobertura contra danos causados pela **ruptura de encanamentos e vazamento das tubulações** no apartamento em questão, nos apartamentos vizinhos e até nas áreas comuns do condomínio.

planos a partir de  
**24,20**  
mensais



**Pedro de Linardo**  
19. 98111-4888

[www.planalseg.com.br](http://www.planalseg.com.br)



Av. Com. Luciano Guidotti, 1070 Sala 17  
Higienópolis - Piracicaba / SP  
19. 3447-2000 Ramal: 4730



## CONFIRA AS COBERTURAS



### VAZAMENTO DE TUBULAÇÕES

Limites R\$ 6.982,00 para danos a unidade segurada e R\$ 30.938,00 na unidade de seus vizinhos.



### MORTE ACIDENTAL E INVALIDEZ PERMANENTE POR ACIDENTE

O seguro garante uma indenização ao(s) beneficiários(s) ou ao próprio segurado.  
Limite R\$ 12.640,50



### INCÊNDIO, QUEDA DE RAIOS E EXPLOSÃO

Garantia nos prejuízos causados aos bens do imóvel.  
Limite 139.033,00



### ASSISTÊNCIA 24H

Serviços como chaveiro, encanador, eletricista para reparos emergenciais no apartamento.



LEIA O QR CODE  
E CONTRATE  
AGORA MESMO

## A MEDIAÇÃO COMO ESTRATÉGIA PARA PAZ NO CONDOMÍNIO



A convivência dentro de um condomínio evidencia diferenças e potencializa conflitos das mais diversas naturezas. Ocorre que, tratando-se de um lugar de onde saímos e para onde retornamos todos os dias, um clima de beligerância jamais se mostra adequado, contrapondo-se, inclusive, à paz e harmonia que se busca dentro da escolha feita por morar em um condomínio. A hostilidade e a falta de diálogo são poderosos aliados da discórdia, e naturalmente incompatíveis com a tão almejada paz.

Neste contexto, as técnicas de Mediação, que, por definição, destinam-se ao restabelecimento das relações e do diálogo, podem ser muito bem-vindas e de fundamental importância na condução dos conflitos que emergem diariamente nas relações entre vizinhos, visitantes e prestadores de serviços, visando uma convivência respeitosa.

Frente a um conflito estabelecido, para além de medidas judiciais, os métodos alternativos de solução de conflitos (MASC's) surgem como alternativas para uma solução pacífica e, dentre eles, destaca-se a Mediação (devidamente regulamentada pela legislação vigente, no Código de Processo Civil e na Lei 13.140/15). Seu objetivo principal é o restabelecimento do respeito entre as partes e a construção de solução que propicie ganhos mútuos, onde os envolvidos, conduzidos por um Mediador, consigam enxergar os problemas por outro prisma em um contexto mais amplo.

Resultados efetivos podem ser atingidos quando um síndico, dotado dos conhecimentos e técnicas que fundamentam a Mediação, não atua como incentivador de conflitos, mas sim como um pacificador, fazendo com que vizinhos (e demais envolvidos) se tolerem, se compreendam, podendo contar com o auxílio de um Mediador, quando necessário. Em se tratando de uma convivência tão próxima, as alternativas que fortalecem a cultura de paz e solucionem os conflitos com economia e rapidez, merecem destaque e escolha. A MedeN te ajuda com isso!

### *Mediadoras Privadas*

*Sócio fundadoras da MedeN Mediação e Treinamentos.*  
*Instagram: @meden.mediacao*



PRECISA  
DE  
AJUDA  
NA SUA  
GESTÃO?

**19-989055888**



**RODOLFO PAGOTTO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL

# A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS APLICADA NOS CONDOMÍNIOS.



Você que é Síndico ou Administrador de Condomínios, preste atenção neste artigo, pois, ele lhe ajudará a compreender a aplicação da LGPD para condomínios.

Você já se questionou como o condomínio que você mora, trabalha ou simplesmente visita trata e protege seus dados pessoais?

Na maioria das vezes focamos as atenções sobre a aplicação da LGPD apenas para empresas privadas ou mesmo para o setor público e acabamos que por nos esquecer que SIM, os Condomínios também devem observar e estarem adequados à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Segundo a Resolução CP/ANPD nº 2 de 27/01/2022, os Condomínios são considerados "Agentes de Tratamento de Pequeno Porte" gozando, portanto, de flexibilizações e benefícios de tratamento jurídico diferenciado, como por exemplo o fato dos Condomínios não necessitarem possuir e indicar um Encarregado de Proteção de Dados, também chamado de "DPO", não obstante, deverá alternativamente o Condomínio estruturar e monitorar um efetivo "Canal de Comunicação" com o titular dos dados pessoais (moradores, colaboradores, prestadores de serviços, visitantes e outros).

Há condomínios com poucas unidades e, portanto, poucos moradores, fato este que demandará um "Projeto de Adequação" mais abreviado e reduzido, não obstante, há também condomínios de grande porte, assemelhando-se a uma pequena cidade, neste caso, o "projeto de adequação" notadamente deverá estar à altura de corresponder às necessidades, expectativas e porte deste condomínio.

Recomendamos àqueles que devem se adequar à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, incluindo os condomínios, à procurar uma Consultoria Especializada e que realmente tenha capacidade de estruturar e gerir o chamado "Programa de Privacidade e Proteção de Dados", desenhando de forma específica e customizada o projeto de adequação necessário à ser implementado, sempre de acordo com as estruturas e necessidades existentes, evitando, assim, penalizações com multas e sanções administrativas que podem e serão impostas na eventualidade de haver qualquer tipo de transgressão aos dados pessoais tratados.

*Ramon Sena de Oliveira é advogado,  
especialista em Direito Digital e Diretor Jurídico na Consultoria  
em Privacidade e Proteção de Dados pessoais "Orcys Group".  
Contatos: (19) 993073868 e [ramon@orcys.com.br](mailto:ramon@orcys.com.br).*



# O Síndico Hudson Garcia explica como zerou a inadimplência dos seus condomínios.

A inadimplência de alguns condôminos prejudicava todo o condomínio, por isso o Hudson procurou formas de reduzir a inadimplência e ter controle sobre as finanças. Após contratar a Garantia Condominial, ele declarou:

*“Garantir as receitas em 100% é o sonho de todo síndico. Encontramos a solução ideal, onde, não somente temos a garantia do recebimento das taxas condominiais e o atendimento profissional adequado, com rapidez e eficiência, mas, também, e o mais importante: temos a confiança de um parceiro de negócios.”*

A Garantia Condominial é um serviço que reduz a zero a inadimplência do condomínio, pois antecipa 100% das taxas condominiais. Quer saber mais como funciona? Entre em contato e receba uma proposta sem compromisso!

**Solicite sua proposta!** (11) 95960-7399 / (11) 97120-9328 / [www.spcondo.com.br](http://www.spcondo.com.br)

Enviaremos um  
presente para  
você! Basta ler  
esse QR CODE.



**SP CONDO**  
Garantia Condominial

Aqui temos prazo curto e credibilidade.  
Essa empresa faz parte da   
[www.redegarantidora.com.br](http://www.redegarantidora.com.br)



*Aqui você **aluga** tudo que precisa:*



**casa**  
*do*  
**construtor**  
*O lugar para alugar*

## DESVIO DE FUNÇÃO

### o que é e como o condomínio deve se proteger?



O desvio de função ocorre quando uma pessoa é contratada para um cargo e durante sua jornada de trabalho lhe são atribuídas funções que não estão no escopo da sua posição, ou seja, o colaborador acaba fazendo o trabalho que deveria ser feito por outros profissionais e não recebe por essa função. Esse tipo de situação pode gerar conflitos, desmotivação e também processos judiciais, fique atento!

E não confunda acúmulo de função com desvio de função.

Esses dois conceitos geram dúvidas. O acúmulo de função ocorre quando o colaborador é contratado para exercer uma função e, além das atividades atinentes ao cargo, desenvolve mais outras. (ex. zelador que retira o lixo)

Já no desvio de função, o colaborador exerce uma função totalmente diferente da qual foi contratado. (ex. faxineiro que trabalha como porteiro)

Quando ocorre o acúmulo de função pode-se regularizar a situação alterando o contrato do colaborador com as novas funções e dar o percentual de adicional correspondente a 20% do respectivo salário contratual, no mínimo.

Agora que você já conhece a diferença entre o acúmulo e o desvio de função, veja em quais situações o desvio pode se configurar:

- Plano de cargos e salários não definidos;
- Contrato de trabalho mal elaborado e que não leva em consideração as leis trabalhistas e os acordos coletivos dos sindicatos das categorias;
- Registro dos colaboradores feito de forma errada e sem cobrir o piso salarial da função;
- Não treinar os líderes (zelador, líder de equipe ou gestor de condomínio) para essas situações e também não manter uma comunicação com seus colaboradores.

Leve sempre esses pontos em consideração até porque, para contratar um funcionário você precisa estar em conformidade com as leis e pagar o devido salário. converse com sua administradora sobre este assunto.



*Rodolfo Pagotto  
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico,  
dúvidas e sugestões, pode me chamar  
no whatsapp (19) 9890-55888*

**ELABORAÇÃO DE PROJETO DE SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO COM APROVAÇÃO JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO**

**PROJETO, INSTALAÇÃO E RENOVAÇÃO DE AVCB/CLCB JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO**

**MANUTENÇÃO NO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO (HIDRANTES, ALARMES E OUTROS)**

**INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE ALARME DE INCÊNDIO**

**MANUTENÇÃO HIDRÁULICA E ELÉTRICA**

**OBRAS DE MELHORIA EM ÁREA COMUM**

**MANUTENÇÃO DE FACHADA**

**PEQUENOS REPAROS**



**CONTATO: (19) 99728-6439 / (19) 3375-6204**

Eng. Civil Resp.: EDVALDO JOSÉ RAMOS - CREA-SP 506127224/D

## NÃO CONFUNDA LUCRO COM GERAÇÃO DE RECEITA EXTRA



Os condomínios têm como finalidade cuidar dos interesses comuns dos proprietários, não há lucro.

Para ser considerado Simples Nacional, Lucro Presumido ou Lucro Real, a pessoa jurídica precisa gerar algum tipo de renda, e condomínios não fazem parte de nenhum regime tributário, ou seja, o condomínio não pode ter lucro.

Isso é o que ouvimos com frequência, que o condomínio não pode ter lucro, mas essa informação precisa ser mais bem explicada porque senão dá-se o entendimento de que o condomínio não pode receber valor algum que não o da taxa condominial.

Com o aumento da inadimplência em função da pandemia e com todas as mudanças ocorridas nas rotinas dos condomínios, uma saída que muitos síndicos encontraram para amenizar este problema de caixa foi viabilizar outras maneiras de gerar renda extra.

Um exemplo que está em alta hoje são os minimercados que retornam um percentual das vendas para o condomínio, e isso é legal, cabendo ao síndico definir em assembleia com os condôminos qual será o destino deste recurso, se permanece no fluxo de caixa para reduzir a taxa ou se cria um fundo de melhorias (importante neste caso definir as regras de uso deste fundo).

Sendo assim, se você síndico está passando hoje por problemas nas contas e não sabe mais onde trabalhar suas despesas, comece a pensar em formas de gerar renda extra no condomínio.

As opções são inúmeras, além da já citada temos aquelas voltadas ao meio ambiente como venda de reciclados e óleo de cozinha, outras opções são a locação de espaço para outdoors, locação de terraço para antenas de telecomunicação e mais recentemente apareceu a opção de cashback no qual você síndico adquiri produtos e serviços necessários ao condomínio e recebe de volta um percentual do valor de compra.

As opções estão aí, seja criativo, converse com os moradores, administradora e mãos à obra.



*Rodolfo Pagotto  
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico,  
dúvidas e sugestões, pode me chamar  
no whatsapp (19) 9890-55888*

## OBRIGATORIEDADE DAS ASSOCIAÇÕES DE TEREM CONTABILIDADE.



Há quem acredite que condomínios e associações de moradores são a mesma coisa, por suas estruturas serem semelhantes, como portaria, equipe de manutenção, sistemas de segurança, áreas comuns e a divisão de despesas entre seus moradores. No dia-a-dia, morar em qualquer um desses muda pouca coisa. Entretanto, existem diferenças importantes na forma como cada modalidade é constituída e usufruída, pois cada uma possui uma legislação específica e que precisam ser esclarecidas.

Uma das dúvidas mais comuns está no fato da obrigatoriedade ou não da contabilidade e, consequentemente, de ter ou não um Contador devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Contabilidade (CRC) como responsável pela prestação de contas. No condomínio não há qualquer menção na Lei nº 10.406/2002 ou norma contábil que obrigue a fazer contabilidade, mesmo que seja altamente recomendável e prudente que todo o síndico e administradora o faça. Porém, na associação, a Lei nº 9.532/1997 em seus artigos 12 e 15 combinados, estabelece a obrigação "das as associações a manter escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão", ou seja, as Associações de Moradores diferentemente dos condomínios, precisam ter contabilidade. E isso é muito bom, sabe porquê?

A contabilidade executada por profissional ou empresa contábil permite regularizar e verificar toda a documentação que envolve as operações realizadas pela associação, diminuindo consideravelmente os riscos de erros e(ou) fraudes que envolvam, por exemplo, a falta de pagamento de boletos de fornecedores, ausência de recolhimento de guias de tributos, escrituração de documentos fiscais inidôneos, etc.

Assim, uma Associação de Moradores ou Condomínio que realiza sua contabilidade, além de se tornar mais organizado do ponto de vista patrimonial, econômico e financeiro, gera mais segurança e confiabilidade a todos, síndico, dirigentes, condôminos e associados.

**Luciana Geraldi**  
Diretora da Nova Era Assessoria Contábil  
Contato: (19) 3302-2400 • @novaeracontabilidade





# ACMS PREDIAIS

Desde 1995



[www.acmsprediais.com.br](http://www.acmsprediais.com.br)



SERVIÇOS EM FACHADAS  
E INTERIORES



PINTURAS E TEXTURAS



CONCRETO APARENTE:  
MANUTENÇÃO E RESTAURAÇÃO



PASTILHA:  
MANUTENÇÃO E RESTAURAÇÃO



VISTORIAS: IMAGENS,  
PERCUSSÕES E DRONES



SISTEMAS DE ANCORAÇÃO  
NR18 e NRB16325-1

FACILITIES e SERVIÇOS PREMIUM

ESTAMOS PRONTOS PARA TE ATENDER



(19) 3413.0203



(19) 99726.6273



marcelo@acmsprediais.com.br



Av. Dona Lídia, 785 - Piracicaba | SP





Que em 1 HD de 1TB  
cabe arquivos  
de uma sala com 245m<sup>3</sup>?



**SÍNDICO,  
QUER DEIXAR SUA GESTÃO AINDA  
MAIS TRANSPARENTE?**

# **Livro de Prestação de Contas DIGITAL**

**CADA VEZ MAIS A  
TRANSPARÊNCIA  
DAS CONTAS SE  
TORNA  
IMPRESCINDÍVEL**

Fale com a gente que vamos  
te ajudar.

[WWW.DIGICOMDIGITALIZACAO.COM.BR](http://WWW.DIGICOMDIGITALIZACAO.COM.BR)  
 [DIGICOMPIRACICABA@gmail.com](mailto:DIGICOMPIRACICABA@gmail.com)  
 (19)9890-55888



**DIGICOM**



SERVIÇOS METÁLICOS

## TELHADOS

## MANUTENÇÃO DE TELHADOS

## CALHAS

## RUFOS E PINGADEIRAS

## COBERTURAS METÁLICAS

✉ rj\_assarice@hotmail.com

🌐 R & R Serviços Metálicos

📱 renato\_assarice

**Renato Jr.**  
(19) 9 9755-1240



POSSUÍMOS TODAS  
AS CERTIFICAÇÕES  
E DOCUMENTOS  
OCUPACIONAIS



## QUEM SOMOS?

Somos a maior e primeira franquia de produtos de limpeza do Brasil! Ecoville Brasil possui mais de 280 operações no país e um catálogo com mais de 250 produtos da linha própria, para uso doméstico e industrial. Somos especialistas na área da limpeza, buscando sempre ter um bom relacionamento com os nossos clientes. Profissionais treinados e capacitados para um excelente atendimento.

## ATENDEMOS DIVERSOS SEGMENTOS:

Condomínios, hospitais, mecânicas, usinas, clínicas, petshops, restaurantes, metalúrgicas, escolas, escritórios, residencias, lojas, conveniências etc...



- Água sanitária
- Álcool
- Alvejante
- Amaciante
- Aromatizante de ambientes
- Cera líquida
- Desengraxante automotivo
- Desincrustante alcalino
- Desinfetante
- Detergentes
- Difusor de aromas
- Lava autos
- Lava louças
- Lava roupas
- Limpa alumínio
- Limpa caixa de gordura

- Limpa canil
- Limpa carpete
- Limpa pedras
- Limpa pisos
- Limpa porcelanato
- Limpa vidros
- Limpa tudo
- Lustre-móveis
- Multiuso
- Pedra sanitária
- Perfume de ambiente
- Sacos de lixo
- Sabão em pasta
- Sabonete líquido
- Silicone gel
- Tira-limo
- Toalhas e papel higiênico,
- descartáveis e muito mais!!!

 **19. 99193.5585** **19.3377.5030**[amanda@ecovillepiracicaba.com.br](mailto:amanda@ecovillepiracicaba.com.br)

# Síndico, é hora da diversão

Para ver as respostas,  
entre no nosso grupo  
de whatsapp



Guia do  
**Síndico**



## HORIZONTAIS

- 3 - Que sobe e desce no condomínio
- 4 - Relacionado ao gás
- 6 - Animal peçonhento que preocupa a todos
- 9 - Lei geral de proteção de dados
- 12 - Um dos 4 C's que aterrorizam os síndicos
- 13 - Sem ela o condomínio deteriora
- 14 - Tipo de despesa cobrada somente dos proprietários
- 15 - (...) de carro elétrico, nova tendência nos condomínios

## VERTICAL

- 1 - Novo sistema de controle de acesso
- 2 - Assembleia que tem mais quórum
- 5 - Documento do condomínio
- 7 - A vida dele não é fácil
- 8 - Usado pelo síndico para punir ocorrências
- 10 - Função que tem sido substituída pelo virtual
- 11 - Contribui para redução das contas de energia



**Produtos de Higiene e Limpeza.**  
Inovando para um mundo sustentável.



**Despertando Sensações.**  
Aromatizantes e Difusores para ambientes, sabonetes,  
água de lençol e água de passar.



Rua Natale de Negri, 223 - Parque Prezotto, Piracicaba/SP - CEP: 13420-518

Telefones: (19) 3426.0760 - (19) 3411.0486 - (19) 9.9305-7634

[www.isopoly.com.br](http://www.isopoly.com.br) - [isopoly@isopoly.com.br](mailto:isopoly@isopoly.com.br)



## AS COISAS MUDARAM, E AGORA?

Nos últimos 3 anos fomos colocados a prova e a evolução no mercado, bem como os impactos na gestão condominial, na tecnologia e nos novos serviços transformaram bastante o dia-a-dia dentro dos condomínios, mas e a partir de agora, como ficam as coisas?

É notório que o síndico sai valorizado deste período por ter conseguido promover mudanças necessárias, num período curto de tempo, sendo o dínamo de experiências e valores agregados ao condomínio.

As tendências se tornaram realidade muito antes do que se imaginava, as assembleias virtuais se consolidaram, as tecnologias e serviços se agregaram aos condomínios com os lockers, portarias remotas, mini lojas, carregadores de veículos elétricos, coworking nos condomínios e muitas outras soluções foram implantadas.

Mas e agora? Será que continuaremos neste ritmo acelerado de mudanças? Se sim, até quando? E o que mais podemos esperar? Ou passaremos por um período de adaptação?

Uma coisa é certa, moradores e novos comportamentos devem permear a atenção dos síndicos no centro das ações a serem tomadas de agora em diante, porque uma nova escala de desejos e necessidades pré e pós-pandemia se estabeleceu. Esse é o início de uma nova era em que você, síndico, é o protagonista.

Neste momento em que as rotinas já voltaram ao normal, mas que a tecnologia e a interatividade tem tomado conta de muitos processos, o síndico precisa tomar posse do papel de humanizador dos espaços, promotor das ações de incentivo a convivência coletiva para contrapor com este lado negativo da tecnologia que tem feito as pessoas se interagirem apenas pelo digital.

Muitas experiências já eram promovidas por síndicos antes da pandemia, e agora esse cuidar da coletividade, das relações interpessoais precisa se tornar uma prática mais ativa nas rotinas dos síndicos para que o condomínio cumpra seu papel de ser um local onde duas ou mais pessoas convivam harmoniosamente em coletividade.



*Rodolfo Pagotto  
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico,  
dúvidas e sugestões, pode me chamar  
no whatsapp (19) 9890-55888*



## Por que instalar Gás GLP em meu condomínio com a **MASTERGÁS**?



**Segurança na  
instalação;**



**Acompanhamento  
técnico constante;**



**Serviços sob  
demanda;**



**Abastecimento  
contínuo.**



**Uma empresa comprometida  
com seu atendimento!**

**Ative o QR Code e  
faça seu orçamento!**





# PORTARIA VIRTUAL

*INSTALAÇÃO DE CONTROLE  
DE ACESSO E CFTV*

**AUTOMAÇÃO  
PREDIAL**

*AUTOMAÇÃO RESIDENCIAL*

*PABX DIGITAL*

**CIBERSEGURANÇA**

 Safe



[facebook](#)

*Para mais informações:  
(19) 9-8233-0969  
(19) 3041-0886  
[contato@safeportariavirtual.com.br](mailto: contato@safeportariavirtual.com.br)*



## CAMINHO LIVRE

OS SERVIÇOS QUE SEU  
CONDOMÍNIO PRECISA

DEDETIZAÇÃO

DESRATIZAÇÃO

DESCUPINIZAÇÃO

DESENTUPIMENTO

LIMPEZA DE FOSA

HIDROJATEAMENTO

IMPERMEABILIZAÇÕES

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



BRASIL  
**FROTA NOVA**  
ICB

PLANTÃO **24**

— FALE CONOSCO —  
**19 3371-5910**

**19 97407-4425**  
**Pietro**

[WWW.CAMINHOLIVREPIRACICABA.COM.BR](http://WWW.CAMINHOLIVREPIRACICABA.COM.BR)



# INSECT PRAG

DEDETIZAÇÃO



HIGIENIZAÇÃO.



DESOBSTRUÇÃO  
REDE DE ESGOTOS.



CONTROLE DE PRAGAS.

- RESERVATÓRIOS DE ÁGUA
- CAIXAS D' ÁGUA

- DESENTUPIMENTOS COM HIDROJATO.
- DESENTUPIMENTOS DE SANITÁRIOS.
- DESENTUPIMENTOS DE CANOS DE ESGOTO
- LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA A VÁCUO.

- DEDETIZAÇÃO
- DESRATIZAÇÃO
- DESCUPINIZAÇÃO
- DESINSETIZAÇÃO
- CONTROLE INTEGRAL DE PRAGAS.

ENTRE EM CONTATO:



19 9 7152-1601

19 9 98008766

INSECT PRAG

Atuando desde 2016.  
Para o seu bem estar, saúde  
e segurança.

## NUMA CONVERSA, POR ACASO, OS INTERLOCUTORES SE DÃO CONTA DE QUE AMBOS JÁ FORAM SÍNDICOS.

Depois disso, tudo muda, uma confiança mútua invade a cena e dissolve a tensão. Agora, eles sabem que sua discussão vai ter o respaldo do bom senso, partilham uma experiência comum que os transformou. A provação passou e estão num padrão mais profundo de compreensão do funcionamento da sociedade humana.

Pertencem a uma irmandade que comunga a cura de muitas ilusões. Eles foram síndicos e sobreviveram. Por momentos, o foco da discussão se perde, contam seus casos passados, experiências entre o bizarro e o anedótico. A fala fica um tanto catártica, afinal, similares às neuroses de guerra, existem as neuroses de síndico. Estão compartilhando experiências difíceis e, não menos importante, vendo se o parceiro está falando a verdade. Sim, existem os falsos ex-síndicos, pessoas que não viveram o martírio e querem se fazer passar por sábios. Querem a carteirinha da nossa legião sem ter feito esse serviço militar. Mas é só deixar falar, quem nunca passou pelo front logo se denuncia. É impossível enganar um síndico veterano.

Eu sei porque já fui síndico, várias vezes, sempre a contragosto, e tenho meu cartão de sócio. Frequentei as reuniões do grupo de apoio para quando estamos prestes a surtar, por isso colaborei com a caixa de pensão para os que enlouqueceram em serviço. Sei dos símbolos herméticos da nossa fraternidade, recebo os boletins, os bônus de descontos em ferragens, ganhei o software que calcula exatamente os sobrepreços dos orçamentos, o programa que prevê o dia certo da reunião de acordo com os biorritmos e TPMs dos moradores, mas não conto nossos segredos nem empresto nosso arsenal. Quer saber? Quer ter? Vai ser síndico e espera o convite de um grão-mestre.

Só um síndico percebe que um xixi de cachorro no corredor envolve uma semiologia ecológico-política e sua resolução requer a intervenção firme de quem poderia ser mediador da ONU. Dizem que a política é a arte do possível, sim, mas, no caso do síndico, com todos contra. Não existe piedade nem compaixão pelo síndico. Todos são solidários até que estoura um cano, cai um disjuntor, empreira o portão. Subitamente a retaguarda some. Ser síndico é uma aula de solidão.

Ser síndico é a experiência administrativa mínima, mas permite ganhos máximos em aprendizado político, gerencial e financeiro. Por isso, e um tanto mais, somos céticos quando alguém chega com ideias sociais ingênuas, professa a suposta bondade humana, ou acreditar na naturalidade da convergência sobre resultados quando existe ganho comum. Naquele momento, você sente estar na frente de alguém que nunca botou a mão na graxa das experiências sociais. Então, eu pergunto: - Você já foi síndico?



*Mario Corso, jornalista e escritor*

*\*Matéria republicada com autorização do Grupo RBS.*

*Originalmente publicada em 23 de setembro de 2015.*

# VENDA CORPORATIVA

*Um atendimento diferenciado para condomínios!*



## +

# DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA!

**LOJA COM MAIS DE 5000M<sup>2</sup> E 7000  
ITENS PARA VOCÊ ESCOLHER**

- Frutíferas e mudas cítricas.
- Sítio com produção própria.
- Móveis demolição e alumínio.
- Bancos de madeira e cimento.
- Paisagismo: projeto e execução.
- Adubos, defensivos, irrigação, terra e pedras.
- Equipamentos para manutenção de jardim, máquinas e ferramentas.
- Palmeiras, árvores, cercas vivas, trepadeiras e plantas ornamentais.
- Vasos de cerâmica, cimento, fibra de vidro, polietileno e vietnamita.
- Entregamos em toda a região.
- Consultoria (tiramos suas dúvidas).
- Cobrimos preço da concorrência



*Tudo para seu jardim num único lugar*

📞 (19) 998645381

📍 Rua 23, nº 549 - Esq. av. 13 - Jd Rio Claro

✉️ @gardencerri vendacorporativa@gardencerri.com.br



# O QUE ANDAM DIZENDO DOS SÍNDICOS POR AÍ

(MEMES DA INTERNET)





SÍNDICO, A RESPONSABILIDADE ESTÁ EM SUAS MÃOS

## ENCONTRE PRODUTOS E SERVIÇOS AVALIADOS PELA COMUNIDADE DE SÍNDICOS



INDIQUE EMPRESAS DE CONFIANÇA  
para fazerem parte da plataforma

DINHEIRO DE VOLTA  
direto na conta do condomínio

PROCESSO TRANSPARENTE  
através da Plataforma online

RECEBA CASHBACK  
mensalmente dos produtos e serviços consumidos

Totalmente GRATUITO  
para o seu condomínio!

CADASTRE-SE



Aponte a câmera  
do celular para o  
QR CODE

[www.cashcon.com.br](http://www.cashcon.com.br)  
O primeiro cartão de cashback para condomínios

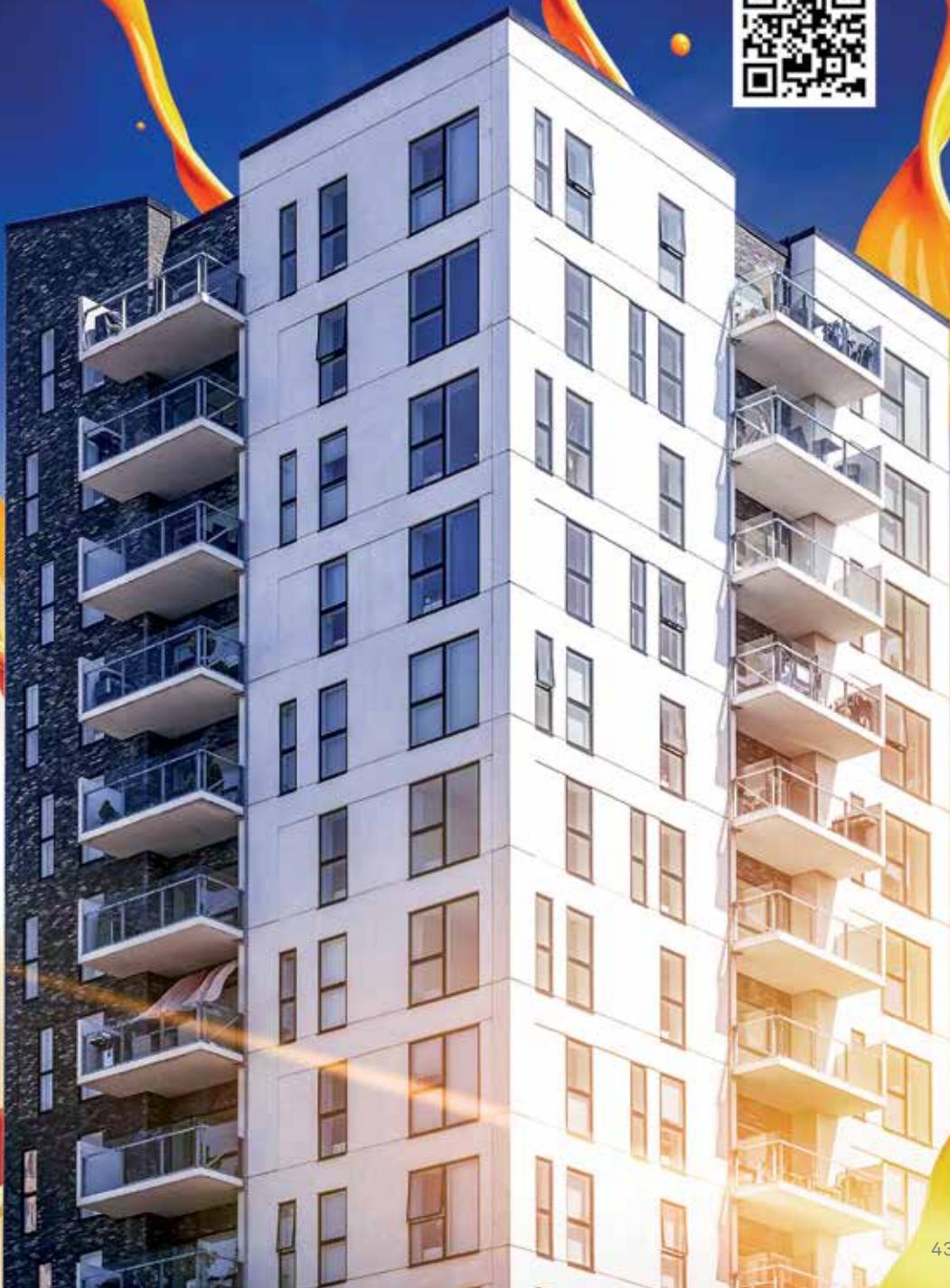
# Renove seu condomínio com a Acefer.

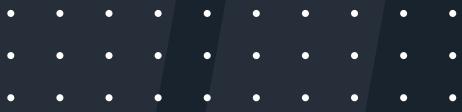
Só na Acefer você encontra a maior variedade de tintas, acessórios e marcas para renovar o visual do seu condomínio.

Conte com uma assessoria completa e especializada. Vem pra Acefer!

**Acefer**  
Tintas

 [grupoacefer](https://www.facebook.com/grupoacefer)  
 [acefertintas](https://www.instagram.com/acefertintas)  
[www.acefer.com.br](http://www.acefer.com.br)





## **PRECISO FAZER A MANUTENÇÃO PREVENTIVA DO MEU GERADOR?**

Geradores são uns dos **equipamentos mais preciosos** para diversos segmentos e para que o seu funcionamento esteja sempre em perfeitas condições de operação, é essencial a execução de **manutenções preventivas programadas**, rotinas e planos bem estruturados com a intensão de prevenir ou inibir potenciais problemas no gerador, **evitando indisponibilidades e paradas não programadas**.

Falha do motor, vazamentos de combustível e água, peças danificadas, contaminação no tanque e combustível, são **contratempos mais comuns** quando o **gerador não passa por cuidados constantes**. Lembrando que o serviço vai muito além de apenas a limpeza do gerador e seus componentes, é necessário também **testes de operação para analisar** como está sendo a distribuição de energia elétrica e a sua segurança.

- ✓ **REMANUFATURA E RETROFITTING DE EQUIPAMENTOS;**
- ✓ **COMÉRCIO DE PEÇAS E EQUIPAMENTOS;**
- ✓ **MANUTENÇÕES PREVENTIVAS OU CORRETIVAS;**
- ✓ **ASSISTÊNCIA TÉCNICA EMERGENCIAL 24 HORAS;**



📍 **Piracicaba - SP, Brasil**  
✉ **[contato@allenergy.com.br](mailto: contato@allenergy.com.br)**



*Fale com a All Energy!*



# COMO ? QUANDO E PORQUE ?

As **manutenções preventivas ou corretivas** devem ser executadas por **profissionais capacitados e empresas especializadas**. É preciso ficar atento as orientações do fabricante e informações técnicas para realização das manutenções, visto que o não cumprimento das normas pode **danificar o gerador**. É necessário ter **planejamento e conhecer bem as necessidades de cada cliente**.

Por exemplo, a troca de óleo e filtros está entre as principais **manutenções preventivas**, deve ser executada **anualmente ou a cada 250 horas de operação** do gerador. Dentre outras **manutenções preventivas** estão: substituição do filtro de ar, líquido de arrefecimento, limpeza de tanque, diálise do combustível, abastecimento, teste de isolação do alternador, etc.

O corte no fornecimento de energia está entre os problemas que mais causam **prejuízos em empresas de todos os setores**. Manutenções corretivas tem o custo mais elevado, podendo chegar a **cem vezes a mais** do valor da preventiva. Ao analisar o estado de seus acessórios, peças e nível de combustível, por exemplo, é possível **determinar com antecedência** um imprevisto com o gerador, fazendo seu conserto rapidamente e **evitando os custo e transtornos** quando o equipamento quebra.

Independente do ambiente onde o gerador está instalado, **sua performance deve ser eficiente** para conseguir suprir a demanda do local. **O máximo desempenho** para o fornecimento de energia só é possível com um bom **plano de manutenção preventiva**.

Agora que você já conhece a **importância da manutenção preventiva**, entre em contato conosco e encontre a **solução ideal para seu segmento**. Somos uma empresa que segue os mais rígidos padrões de segurança, qualidade e manutenção.



**ATENDIMENTO PERSONALIZADO**



**MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA**



**QUALIDADE CERTIFICADA**



Acesse nosso site!



[www.allenergy.com.br](http://www.allenergy.com.br)

Realize seu orçamento!



(19) 99339-8801

# VALET PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E EVENTOS

EQUIPE ESPECIALIZADA | EQUIPAMENTOS DE PONTA

**PRESENTE NOS MAIORES CENTROS  
COMERCIAIS DE PIRACICABA**

CREDIBILIDADE E CONFIANÇA PARA O SEU EVENTO



**PARKING**

Serviços de Estacionamento

19 3374.6968



**EM PIRACICABA**

**Trio by Lindenberg** - R. Prof. Luiz Curiacos, 109 - Cidade Jardim  
**Head Tower** - Av. Independência, 1840 - Alemães  
**Splendor Office** - R. Tiradentes, 1200 - Centro  
**HFC** - Av. Barão de Valença, 741 - Vila Rezende



# LAVA RÁPIDO COMPLETO PARA O SEU VEÍCULO



## SEU VEÍCULO LIMPINHO E HIGIENIZADO COM A SEGURANÇA QUE VOCÊ PRECISA!

SOMOS APAIXONADOS POR CARROS COMO VOCÊ!

AGENDE O SEU HORÁRIO:

**19 3374.6968**



**Avenida Barão de Valença, 741 - Vila Rezende | Piracicaba**

(em frente ao Hospital Fornecedores de Cana)

**Segunda a Sexta - 7h às 17h**

## SÍNDICO, QUER DESCOMPLICAR SUA GESTÃO?



É preciso buscar o equilíbrio entre as partes e o bom senso sempre é o melhor caminho, mas para isso o síndico precisa conhecer melhor os perfis comportamentais para comunicar-se de forma mais assertiva e empática, usar a Inteligência emocional para facilitar a conciliação e o meio termo entre as partes. Precisa ter ferramentas para tomar decisões mais acertadas.

Para estar preparado nesse momento de grandes mudanças, é preciso ter conhecimento básico em recursos humanos, administração, direito e contabilidade.

A mente do condômino mudou, o síndico deve buscar: menos desgaste, mais valorização do seu trabalho, melhora da saúde mental para lidar com grandes desafios e usar muito da tecnologia para facilitar a comunicação e diminuir o tempo no relacionamento com os condôminos e administradora. Estar antenado do que se tem no mercado de tecnologia e implantar no seu condomínio, dar feedbacks para os moradores sempre, prestar sempre contas e usar de fotos e vídeos para mostrar o que está sendo feito. Fundamental boa comunicação entre síndico e administradora.

Não há mais espaço para desperdício. Então se faz necessário, buscar fontes de energia sustentável, fazer campanhas para conscientizar moradores a economizarem energia elétrica, rever o uso de elevadores, analisar constantemente balancete para ver o que mais pode fazer para diminuir gastos, cuidar da inadimplência. Negociar índice de correção (IGPM).

As pessoas querem viver experiências, então se pergunte sempre: qual impacto essa ação vai gerar na experiência de viver nesse condomínio? E como fazer para que essa experiência seja percebida?

Portanto, o papel do síndico de hoje é: Implantar ideias, objetivando economia sem comprometer a qualidade de vida dos moradores. ALINHAR O PREVISTO COM O REALIZADO!

Nunca ser reativo, se programar, antecipar as coisas e buscar inovar sempre.

*Elaine Curiacos*

*terapeuta, mentora coach, palestrante comportamental e motivacional  
Instagram: @elainecuriacos • whatsapp: (19) 997816711*



fmcthemodynamics

## PROJETOS DE CLIMATIZAÇÃO PERSONALIZADOS MANUTENÇÃO EM SISTEMA DE AR CONDICIONADO E BOMBAS DE CALOR

### PLANOS DE MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E CONTROLE (PMOC) PARA AMBIENTES CLIMATIZADOS ...

... conforme lei nº 13.589/2018, que visa garantir a todos edifícios de uso público ou coletivo com ambientes climatizados artificialmente, que possuam uma empresa responsável técnica para garantir a higiene e performance dos equipamentos de ar condicionado instalados.



 **FMC**  
Thermodynamics  
**019-3433-6870**

Valorize o preço do seu imóvel!

MONTE A ACADEMIA  
NO SEU CONDOMÍNIO  
com quem é especialista  
no assunto!



E AINDA GARANTA  
BEM-ESTAR E ECONOMIA  
AOS MORADORES!

(19) 3434-6011 | (19) 99783-1123  
Rua São João, 121 - Piracicaba



Montamos o projeto  
personalizado em 3D

Temos equipamentos  
variados para atender as  
necessidades de cada  
projeto

Fazemos a montagem e a  
manutenção preventiva

Mais de 140 academias  
montadas em condomínios  
de Piracicaba e região



**M U V E**

[/muveequipamentos](https://www.instagram.com/muveequipamentos)

# se liga na dica ECONOMIA

## CONTRATOS

Dentro de um condomínio existem diversos serviços obrigatórios que precisam ser realizados, como por exemplo a limpeza dos reservatórios de água. Cada município tem sua legislação vigente, mas via de regra são obrigatórias a realização de 2 limpeza por ano.



**NOSSA DICA DE ECONOMIA** é para nestes casos de serviços obrigatórios buscar sempre negociar com as empresas um contrato anual, no qual o condomínio incluirá dentro do objeto de contrato os serviços definidos e negociará o parcelamento em 12 vezes.

Desta forma as empresas recebem mês a mês sobre o serviço executado e para o condomínio é melhor para a previsão orçamentária, pois você síndico já sabe mês a mês o valor fixo de suas despesas.

**NEGOCIAÇÃO** - Desta forma você síndico pode negociar com a empresa por descontos e benefícios no serviço porque a empresa tem o interesse de manter o contrato para o próximo ano.

E lembre-se, na negociação planejada quem dá as cartas é você, a palavra final é sua. Tenha isso em mente e você conseguirá boas negociações, mas procure estabelecer uma metodologia ganha-ganha, afinal se não for bom para o prestador ele pode fazer o serviço de forma mal feita ou não querer renovar com você e seu condomínio.

GOSTOU DAS DICAS?

Quer sugerir uma para nós?

Mande uma em-mail para:

[oguiadosindico@gmail.com](mailto:oguiadosindico@gmail.com)

Guia do  
Síndico

## TESTE DE ESTANQUEIDADE, QUAL A IMPORTÂNCIA?



Teste de estanqueidade, é a inspeção realizada nas instalações de gás GLP/GN do condomínio para verificar se há vazamento. Nesta inspeção é obrigatório a emissão do Laudo e ART.

O Laudo e ART devem ser emitidos e assinados por um engenheiro mecânico registrado no CREA, e que seja qualificado e especialista em instalações do sistema de gás, assim com seu know how, avaliar e testar se toda instalação e acessórios estão funcionando de maneira correta e conforme as normas NBR 15526, NBR 13103, NBR 13523 e legislação vigentes.

O teste de estanqueidade tem validade de 12 meses, e além dessa obrigação anual também é um documento exigido pelo Corpo de Bombeiros para a emissão ou renovação do AVCB (CLCB).

Saiba que negligência, imperícia e imprudência podem ser motivos para que as seguradoras não paguem o sinistro: Ex: Acidentes ocasionados por peças vencidas; Cilindros em local inapropriado; Laudos e ART vencidos.

Então na hora de escolher um profissional pesquise sobre ele, pois a segurança de todos da edificação está em questão. Analise se de fato tem qualificação e é especialista no quesito Rede de Gás e Equipamentos a Gás, para atestar que de fato todos os itens e normas serão aplicadas durante a inspeção.

Na realização dos testes é importante que sejam realizadas as vistorias internas nas unidades (apartamentos), pois assim é inspecionada se as instalações internas estão conforme exigência das normas e se não comprometem a segurança do condomínio. Na maioria das vezes são nas vistorias internas que as irregularidades são encontradas, erros nas instalações, itens de segurança não instalados e vazamentos nas instalações após a válvula de bloqueio do gás.

Portanto a realização do teste de estanqueidade além de obrigatório é a manutenção preventiva para que pequenos vazamentos e ou irregularidades não venham causar possíveis acidentes e explosões.

André Brunelli

CEO da CVT Gás, engenheiro mecânico e segurança do trabalho

CREA/SP 5069706584 • contato: (19) 99219-7175

# VOCÊ SABIA QUE NÓS TEMOS MUITOS PRODUTOS QUE PODEM SERVIR NO SEU CONDOMÍNIO?

Capachos em vinil emborrachado  
e também em carpete  
PERSONALIZADO ou LISO

Protetores e tapetes  
de elevadores  
feitos sob medida.  
Acompanha bolsa para  
armazenamento.



Canaletas E.V.A. para  
pilares de garagem.  
Fazemos aplicação



Protetores E.V.A. para  
garagem.  
Fazemos aplicação



DESDE 2002 PRODUZINDO  
E DISTRIBUINDO PARA TODO  
BRASIL.



VENDA e INSTALAÇÃO  
Grama sintética  
Ideal para parquinhos e  
áreas infantis.

Fitas antiderrapantes e  
autoadesivas para  
rampas e escadas  
Fazemos aplicação

(19) 9 8143-2339

(19) 3422-2881

Rua Saldanha Marinho,  
1328 - Piracicaba

[www.flemingtapetes.net.br](http://www.flemingtapetes.net.br)

[vendas.tapetes@terra.com.br](mailto:vendas.tapetes@terra.com.br)

@FlemingTapetes

/FlemingTapetesPersonalizados





## LEI FACILITA MUDANÇA DE DESTINAÇÃO DE PRÉDIOS, SALAS COMERCIAIS E APARTAMENTOS.

Agora ficou mais fácil alterar a destinação de apartamentos, salas comerciais e até edifícios inteiros. A lei sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro determina que a mudança na finalidade dos imóveis depende da aprovação de dois terços dos condôminos. A regra anterior exigia o apoio da unanimidade dos moradores.

A Lei 14.405, de 13 de julho de 2022 altera o Código Civil e prevê quórum de dois terços para a alteração da convenção do condomínio. Com esta mudança se encerra o ciclo no qual a previsão de aprovação unânime pelos condôminos de determinada matéria, que exigia uma convergência simultânea e integral de vontades, praticamente inviabilizava a tomada das respectivas decisões no âmbito condominial e não privilegiava a vontade da maioria. Deste modo, um único condômino, por menor que fosse sua fração, e por maior que fosse a quantidade das unidades restantes, deteria a prerrogativa de vetar uma mudança posta em votação.

Ainda que a lei permita mudar a destinação de apenas uma unidade do edifício, o proprietário dessa unidade não pode, sequer, convocar uma assembleia sozinho. Somente o síndico ou um quarto dos condôminos é que têm voz ativa para convocar uma assembleia e discutir o assunto.

É preciso considerar também que mudar a destinação de uma unidade residencial para comercial pode representar alguns riscos para os demais moradores. O aumento de botijas de gás dentro da unidade, por exemplo, ou a entrada e saída constante de pessoas estranhas no edifício são riscos aos condôminos, portanto, a lei tem sido vista com muita cautela por parte de alguns síndicos e condôminos.

Na prática, muito pouco tem se falado sobre a mudança de destinação de edifícios ou unidades nos condomínios, por outro lado, poderá ser cada vez mais comum, daqui para a frente, mudar a destinação de equipamentos como quadras, piscinas, áreas de lazer ou mesmo das unidades no térreo dos condomínios fazendo deles lojas podem trazer benefícios para o condomínio de forma geral se bem estudado e executado.

Juristas e advogados acreditam que com a novidade haverá praticamente uma desapropriação privada indireta, o que afetaria o direito de propriedade previsto na Constituição Federal e no Código Civil. Sendo assim, restaria ao condômino em desacordo questionar em juízo a constitucionalidade da redação, por exemplo, aquele que adquiriu uma sala comercial para exploração de uma atividade profissional e formou sua clientela naquele endereço poderá, da noite para o dia, ter modificada a destinação do imóvel para residencial, ficando proibido de desempenhar sua atividade no local”;

Por outro lado, representantes do mercado imobiliário veem com bons olhos a novidade, tendo em vista que o objetivo da nova lei é um tema importante e urgente para o setor, afinal, a diminuição do quórum expurga a tirania da unanimidade para as necessárias atualizações nos empreendimentos existentes e possibilita os movimentos de revitalização de centros urbanos, que hoje sofrem com edifícios muitas vezes abandonas em função desta agora não mais impossibilidade de mudança, essenciais para melhorar a vida e a ocupação das cidades.

Muita água ainda vai passar por debaixo desta ponte, mas esperamos que a nova lei traga mais benefícios que malefícios a comunidade de condôminos.



*Rodolfo Pagotto  
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico,  
dúvidas e sugestões, pode me chamar  
no whatsapp (19) 9890-55888*



**CA\$HCON**  
**responde**



A Cashcon é uma grande NOVIDADE e como tudo que é novo gera dúvidas, então pensamos que seria legal escrever este texto esclarecendo as principais dúvidas que os síndicos têm nos perguntado. Confira a seguir as respostas das nossas FAQ's:

**1 – A CASHCON é uma financeira ou um banco? Ela empresta dinheiro como uma garantidora?**

Não, não somos financeira nem banco e não emprestamos dinheiro porque não somos uma garantidora, somos uma plataforma de pesquisa e avaliação de serviços e lojas de produtos para condomínios.

**2 – Por que CASHCON?**

Cash vem de CASHBACK (dinheiro de volta), que é um dos serviços oferecidos na nossa plataforma e CON vem de condomínios.



**3 – O que é CASHBACK?**

Cashback vem do inglês e significa "dinheiro de volta". Existem diversas modalidades de cashback, nós utilizamos a modalidade que devolve dinheiro na conta do condomínio.

**4 – Sou síndico, quanto pago para participar?**

Os serviços da Cashcon são totalmente gratuitos para os síndicos e condomínios e para participar é muito fácil, basta acessar [www.cashcon.com.br](http://www.cashcon.com.br), se cadastrar e começar a utilizar os produtos e serviços da rede de empresas, sempre informando que você o achou pela Cashcon.



**5 – Gostaria de continuar com meus fornecedores de confiança, como faço?**

É bem simples, dentro da plataforma você pode indicar quais fornecedores gostaria que participasse e nossa equipe vai contatá-los, mas você também pode convidá-los para participar informando que a Cashcon já possui muitos outros condomínios cadastrados.

**6 – E esse dinheiro que vocês depositam na conta do condomínio, é legal?**

Sim, é legal, a Cashcon transfere o dinheiro na conta do condomínio depois de descontar e pagar todos os tributos e taxas que a legislação vigente exige. No caso do condomínio, este dinheiro é repassado como dação e está prevista na Lei nº 10.406/2002 entre os artigos 356 e 359 do Código Civil.

**7 – E como eu posso demonstrar isso para os moradores e administradora?**

Na plataforma você tem acesso a todos as movimentações de cashback do seu condomínio e pode fazer o download do relatório de cashback que demonstra com exatidão todos os valores, datas e de qual empresa aquele cashback veio. Sugerimos inclusive que você envie este relatório para a administradora e peça para que conste no Livro de Prestação de Contas.



[www.cashcon.com.br](http://www.cashcon.com.br)  
O primeiro cartão de cashback para condomínios

Aponte a câmera  
do celular para  
o QRCode.



**CADASTRE-SE!**

Feira dos  
Condomínios  
e do Bem Viver

**A**quinta Edição da Feira dos Condomínios e do Bem Viver, realizado pelo publicitário Bruno Chamochumbi, diretor do MBM Escritório de Ideias, em parceria com a jornalista Cristiane Sanches, surpreendeu à todos. Após dois anos sem o evento presencial devido a Pandemia, essa edição realizada em setembro explorou outros formatos de funcionamento, como a padronização dos stands e maior diversidade entre os setores de serviços e produtos. A proposta principal da Feira, que já tem data programada para 2023, é apresentar uma ampla gama de assistência para o setor condominial, visando a qualidade de vida e economia dos condomínios residenciais e comerciais de Piracicaba e região. No evento, síndicos e empreendedores encontram marcas parceiras para seus projetos. Bruno, membro integrante da organização, destaca o ponto de partida dentro do novo cenário condominial “O que vemos no mercado são tendências cada vez mais voltadas à conveniência, socialização e lazer” Desse modo, em 2022 a Feira do Condomínio e do Bem Viver proporcionou uma belíssima volta tanto para os empreendedores participantes quanto para o seu público. A sexta edição da Feira dos Condomínios e do Bem Viver já tem data marcada, e ocorrerá dia 23/08/2023. Para participar entre em contato com o Escritório MBM pelo número (19)983580130.









Feira dos<sup>™</sup>  
Condomínios  
e do Bem Viver



mbm  
ESCRITÓRIO DE IDEIAS



「 SOMOS LÍDERES  
GLOBAIS EM  
TECNOLOGIA E  
INOVAÇÃO. 」



Nossa área de manutenção acumula a experiência de manter mais de 100.000 equipamentos em toda a América Latina, juntamente com o acesso a uma rede mundial de tecnologia para equipamentos multimarcas. Quer se trate de um novo sistema de última geração ou de um antigo já existente, manteremos o seu elevador, escada ou esteira rolante funcionando com segurança e eficiência.

### **Veja alguns dos benefícios de contratar os serviços da Assistência Técnica TK Elevator:**

- MAX: monitoramento remoto, geramos dados em tempo real sobre o uso, funcionamento e vida útil dos componentes do seu elevador;
- App exclusivo TKE Digital: solicite atendimento de forma prática e rápida;
- Atendimento via WhatsApp;
- Mais de 500 veículos de frota própria combinados com aplicativo para otimização de atendimento;
- Seguro de Responsabilidade Civil;
- Estoque de peças multimarcas;
- Técnicos capacitados em todas as marcas de equipamentos.



Aponte a tela do seu celular e solicite atendimento pelo nosso WhatsApp.

[www.tkelevator.com.br](http://www.tkelevator.com.br)

# MOVE BEYOND



**CA\$HCON**

O primeiro cartão de cashback para condomínios

# SUA PLATAFORMA DE PRODUTOS E SERVIÇOS COM CASHBACK!

**INDIQUE e ENCONTRE**

*produtos e serviços*

*avaliados pela*

**COMUNIDADE de**

**SÍNDICOS**



**CADASTRE-SE E PARTICIPE  
GRATUITAMENTE!**



Aponte a câmera  
do celular para  
o QRCode.

[www.cashcon.com.br](http://www.cashcon.com.br)