

Guia do Síndico

PRODUTOS & SERVIÇOS | PIRACICABA/SP | EDIÇÃO N° 6



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 mais uma vez encontrá-los todos bem.

É com grande satisfação que apresentamos a mais recente edição do Guia do Síndico e já aproveito para contar a todos a grande novidade para 2023, este ano teremos 3 edições.

E tem mais, você agora pode nos seguir no INSTAGRAM em @oguiadosindico para saber das novidades e pode participar do nosso grupo de WhatsApp EXCLUSIVO que vai trazer muitas promoções exclusivas para você síndico.

Mais uma vez trazemos temas relevantes e de interesse de todos vocês síndicos, abordando assuntos que vão desde a segurança até a redução de despesas.

Entre os temas desta edição, destacamos a agenda de feiras de condomínio em Piracicaba que está a todo vapor este ano, também abordamos o tema da conta pool, alertando os síndicos sobre os perigos de assumir tal responsabilidade.

Vamos falar da capacitação dos porteiros que contribui com a minimização os riscos de invasões aos condomínios e das diferenças entre 2 perfis de síndicos: o administrador e político.

A mediação de conflitos e a LGPD são novamente temas da nossa edição, e como o futuro já chegou, apresentamos a automação condominial e o reconhecimento facial como tecnologias que vieram para ficar nos condomínios, tornando a gestão mais eficiente e segura.

Vamos discutir sobre a importância da guarda de documentos, do fundo de manutenção de fachada assim como a individualização de água e uma matéria bem bacana sobre o vínculo oculto de obra.

Por fim falamos a respeito da violência que os síndicos vêm sofrendo uma matéria bem legal sobre a adequação dos grupos de WhatsApp à LGPD.

Esperamos que esta edição seja útil e informativa para todos vocês. Agradecemos aos nossos parceiros e colaboradores que tornaram possível mais esta publicação. Desejamos uma ótima leitura a todos!

Deus abençoe a todos!

Rodolfo Pagotto

Diretor Geral do Guia do Síndico e Síndico Profissional



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

MATÉRIAS:

| | |
|---------|--|
| 1 | Editorial |
| 8 | Feiras de condomínio em Piracicaba |
| 10 e 11 | Conta pool, um risco desnecessário que o síndico não precisa correr |
| 14 | Síndico administrador ou síndico político? |
| 18 | Como o treinamento dos porteiros pode minimizar os riscos de invasão aos condomínios |
| 22 | Como a mediação de conflitos pode ajudar você síndico |
| 24 | O futuro já chegou com a automação condominal |
| 26 | Reconhecimento facial: Tecnologia que veio para ficar nos condomínios |
| 28,29 | Como a guarda de documentos pode ajudar seu condomínio |
| 32,33 | Fundo de manutenção de fachada, não tem? Está esperando o que para ter? |
| 35 | Ecoville dicas |
| 40,41 | Individualização de água |
| 45 | Vício oculto de obra |
| 47 | Violência contra síndico, uma triste realidade |
| 48,49 | A LGPD e os grupos de whatsapp em condomínios |
| 56 | Cashback para condomínios, mais uma forma de reduzir despesas no seu condomínio |

ENCONTRE AQUI O QUE PRECISA:

ADMINISTRAÇÃO

| | |
|------------|--|
| 9,12,13,15 | Administração de condomínios |
| 16,17 | Alimentação de funcionários |
| 23 | Cobertura de férias para porteiros e faxineiras |
| 23,25 | Controle de acesso |
| 61 | Consultoria condominal |
| 30 | Digitalização de Livros de Prestação de Contas |
| 7 | Eventos para síndicos |
| 23,25 | Facilities - Gerenciamento de Serviços |
| 30 | Guarda de documentos |
| 23 | Portaria presencial |
| 23 | Processo de seleção de funcionários |
| 61 | Redução de custos |
| 21 | Seguro contra vazamentos em unidades autônomas |
| 21 | Seguro condominal |
| 21 | Seguro para unidade autônoma |
| 61 | Síndico Profissional |
| 25 | Software de gestão para síndicos |
| 23 | Terceirização de serviços de limpeza |
| 23 | Terceirização de serviços de manutenção predial |
| 23 | Terceirização de serviços de portaria e controle de acesso |
| 23 | Terceirização de serviços de jardinagem |
| 23 | Terceirização de serviços de vigilância patrimonial |
| 23 | Terceirização de serviços de zeladoria |
| 15 | Treinamento de porteiros |

CASHBACK

61,62
61,62

INFRA-ESTRUTURA

| | |
|-------------|--|
| 25 | Automação de condomínios |
| 38,39 | Automação predial |
| 27 | Backup online |
| 25 | Biometria |
| 27 | Cabeamento estruturado |
| 38,39 | Cibersegurança |
| 53 | Conversão de sistema de gás |
| 50,51 | Consultoria para instalação de gerador |
| 27 | Data center latte |
| 64 | Elevadores |
| 27 | Infraestrutura de ti |
| 57 | Instalação de ar condicionado |
| 23,25,38,39 | Instalação de câmeras |
| 25 | Instalação de cancelas |
| 25 | Instalação de cerca elétrica |
| 23,38,39 | Instalação de controle de acesso |
| 23,38,39 | Instalação de cftv |
| 53 | Instalação de equipamentos a gás |
| 50,51 | Instalação de gerador |
| 53 | Instalação de rede de gás |
| 25 | Instalação de pabx |
| 23 | Instalação de reconhecimento facial |
| 64 | Modernização de elevadores |
| 38,39 | Pabx digital |
| 31 | Pintura predial |
| 25 | Portaria autônoma |
| 38,39 | Portaria virtual |
| 64 | Reforma de elevadores |
| 27 | Segurança de rede |
| 27 | Servidores |
| 31 | Textura em fachada |

OBRAS E REFORMAS

| | |
|-------|---|
| 27 | Cabemaneto estruturado |
| 42 | Impremeabilização de reservatório de caixa d'água |
| 42 | Impremeabilização para telhados |
| 53 | Instalação de aquecedores à gás |
| 53 | Laudos e vistorias de rede de gás |
| 50,51 | Locação de geradores |
| 57 | Projetos ar condicionado |

| | | |
|--------------------------|-------|---|
| | 46 | Projetos de paisagismo |
| | 53 | Projetos de rede e gás |
| 60,61 | 31 | Rede de fornecedores para codomínios |
| | 31 | Restauração de concreto aparente |
| | 31 | Restauração de fachada |
| | 31 | Restauração de pastilhas |
| | 31 | Serviços em fachada |
| | 31 | Sistema de ancoragem |
| | 31 | Tratamento de trincas |
| | 31 | Vistorias: imagens, percussão e drones |
| PRODUTOS EM GERAL | | |
| | 57 | Aparelho ar condicionado |
| | 25 | Biometria |
| 25,27 | 27 | Câmeras |
| 58,59 | 27 | Capachos personalizados |
| | 27 | Cancela |
| 58,59 | 27 | Canaletas de eva |
| | 27 | Central de laço |
| | 44 | Cloro para piscina |
| | 27 | Chaveiro de acesso |
| 36,37 | | Descartáveis |
| 44,46 | | Equipamentos para jardinagem |
| 54,55 | 27 | Equipamentos de academia |
| | 25,27 | Equipamentos de segurança |
| | 44,46 | Facial |
| 58,59 | | Ferramentas para jardinagem |
| 44,46 | | Fita antiderrapante |
| | 44,46 | Insumos para jardim |
| | 44 | Insumos para piscina |
| 36,37 | 53 | Limpeza pesada |
| | 36,37 | Mangueira de gás |
| | 64 | Material de limpeza |
| 54,55 | | Peças para elevadores e plataformas |
| 50,51 | | Peças para equipamentos de academia |
| | 46 | Peças para geradores |
| | 36,37 | Plantas em geral para jardim e paisagismo |
| | 44 | Produtos de limpeza e higiene |
| | 44 | Produtos para limpeza de piscina |
| | 44 | Produtos para tratamento de piscina |
| 58,59 | | Protetores de elevadores |
| 58,59 | | Protetores de para-choque |
| 58,59 | | Protetores de piso |
| 58,59 | | Tapetes personalizados |
| 58,59 | | Tapetes sanitizantes |
| 44,46 | | Terra para jardim |
| 36,37 | | Sacos de lixo |
| 44,46 | | Vasos e arranjos |
| | 46 | Viveiro com diversas espécies |

SERVIÇOS EM GERAL

| | |
|----------|--|
| 54,55 | Assessoria esportiva |
| 42 | Controle de pragas |
| 42 | Descupinização |
| 42 | Desentupimento |
| 42 | Desinsetização |
| 42 | Desratização |
| 42 | Hidrojateamento |
| 57 | Higienização de ar condicionado |
| 43 | Jardinagem |
| 42 | Higienização de caixa d'água |
| 42 | Limpeza de caixa d'água |
| 42 | Limpeza de caixa de gordura |
| 42 | Limpeza de calhas e coifas |
| 50,51 | Limpeza de tanque de geradores |
| 57 | Manutenção de ar condicionado |
| 25 | Manutenção de cancelas |
| 25 | Manutenção de cerca elétrica |
| 27 | Manutenção de computadores |
| 31 | Manutenção de concreto aparente |
| 50,51 | Manutenção corretiva de geradores |
| 54,55 | Manutenção de equipamentos de academia |
| 64 | Manutenção de elevadores |
| 31 | Manutenção de fachada |
| 31 | Manutenção de pastilhas |
| 25 | Manutenção de pabx |
| 50,51 | Manutenção preditiva de geradores |
| 50,51 | Manutenção preventiva de geradores |
| 43 | Paisagismo |
| 23,38,39 | Portaria virtual |
| 23,38,39 | Reconhecimento facial |
| 23 | Telepresença |
| 53 | Teste de estanqueidade |
| 50,51 | Troca de óleo e filtros de geradores |

Expediente

COMERCIAL: Rodolfo Pagotto • DIAGRAMAÇÃO: Juliana Mesquita - [@aldeiahumdesign](https://www.aldeiahumdesign.com.br)
TEXTOS: Rodolfo Pagotto • PRODUÇÃO GRÁFICA: Gráfica Rio Pedrense

Quer anunciar? Fale conosco pelo email oguiadosindico@gmail.com

Quer sugerir pautas? Fale conosco pelo email oguiadosindico@gmail.com

Siga-nos em nossas redes sociais: **Instagram @oguiadosindico**



Participe do nosso grupo EXCLUSIVO
de WHATSAPP do Guia do Síndico



TODAS AS INOVAÇÕES PARA A PROFISSIONALIZAÇÃO E EXCELÊNCIA EM SUA GESTÃO CONDOMINIAL

ABORDADOS EM 2 DIAS DE FEIRA!



PALESTRANTES CONFIRMADOS

ARIANE PADILHA



Curadora Sindexpo,
Psicóloga, Professora,
consultora e síndica
profissional da Fator G
Condomínios.
Palestra: Os caminhos
para uma Gestão de
Excelência

MICHELE LORDÉLO



Contadora, CEO do Grupo
Lordélo de Contabilidade,
especialista em Auditorias e
Consultorias com Compliance
e Governança para
Condomínios.
Palestra: *Auditória como
diferencial na segurança
e qualidade da Gestão.*

JOSÉ JULIO PEREIRA



Atuação por mais de 30
anos em empresas e
consultoria, no Brasil e
na Ásia. Especialista em
tecnologia.
Palestra: *Mitos e
Verdades da
Portaria Remota*

FÁBIO BARLETTA



Advogado especialista
em direito condominial
Autor dos livros "Gestão
Condominial Eficiente"
e "Os segredos do
síndico de sucesso".
Palestra: *Sucesso e
Excelência!*

SÉRGIO GOUVEIA



Administrador de empresas com MBA em
finanças condominial e influenciador no
perfil @derepentesíndico no Instagram
e no Youtube, Sérgio Gouveia busca
trazer as ferramentas do mundo
corporativo para o mundo condominial
Palestra: *Remuneração variável: o
merecido bônus do síndico que
entrega resultados*



(51) 98166.3965

SEJA UM EXPOSITOR



SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS DE

PIRACICABA E REGIÃO

VEM AÍ A 1ª EDIÇÃO DA

SINDEXPO

FEIRA DE NEGÓCIOS PARA CONDOMÍNIOS

4 A 5 DE AGOSTO DE 2023

PARQUE DO ENGENHO CENTRAL DE PIRACICABA

A SindExpo, maior feira de negócios para condomínios do Brasil acontece a mais de 7 anos e estará presente pela PRIMEIRA VEZ em PIRACICABA-SP.

Serão 2 dias de inovação, geração de negócios, muito conhecimento E INFORMAÇÕES PRIVELIGIADAS do mercado CONDOMINIAL

SÍNDICO, sua inscrição é GRATUITA

doação de 1kg de alimento não perecível

Visite nosso site www.sindexpo.com.br

PATROCÍNIO OURO:

REALIZAÇÃO:





FEIRAS DE EXPOSIÇÃO AQUECEM O MERCADO DE CONDOMÍNIO DE PIRACICABA EM 2023

Piracicaba se prepara para receber dois eventos no segundo semestre deste ano, um deles inédito, voltados para síndicos de condomínios. A SINDEXPO será realizada no Engenho Central nos dias 04 e 05 de agosto e a Feira do Condomínio e Bem Viver, que chega à sua 6º edição acontecerá no Espaço Beira Rio nos dias 22 e 23 de agosto. As feiras de negócios serão uma oportunidade única para que os profissionais da área possam se atualizar sobre as últimas tendências do mercado e conhecer novas soluções e tecnologias para a gestão de condomínios.

Tivemos ainda no período de fechamento desta edição o evento Café com Síndico, que chegou à sua 3º edição em Piracicaba e foi realizado no dia 15 de abril, no Eventus Buffet. Durante os dias de feira, os síndicos terão a oportunidade de visitar stands de empresas especializadas em serviços e produtos para condomínios, além de participar de palestras e workshops com especialistas da área. Os eventos serão realizados em locais estratégicos da cidade, com fácil acesso e infraestrutura completa para receber os participantes.

A participação em feiras de negócios é fundamental para que os síndicos estejam sempre atualizados e preparados para enfrentar os desafios da gestão condominial. Além de possibilitar a troca de experiências entre os profissionais, as feiras são um espaço para conhecer novas soluções e tecnologias, que podem trazer grandes benefícios para o dia a dia da administração de um condomínio.

Portanto, se você é síndico de um condomínio em Piracicaba ou região, não perca essa oportunidade única de participar desses eventos. Agende já em sua agenda as datas e locais das feiras (Feira do Condomínio e Bem Viver no Espaço Beira Rio e a SINDEXPO no Engenho Central) e esteja preparado para se atualizar e conhecer as novidades do mercado condominial.

Lembre-se: investir em conhecimento é sempre um excelente negócio!

Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico



Piracicaba

BRCondos leva tecnologia e transparência para a gestão dos síndicos de Piracicaba.

Solicite uma proposta para o seu condomínio!



(19)99685-9999

Av. Independência, n.º 1840 - sala 511.
Alemães, Piracicaba - SP, 13419-155



CONTA POOL, UM RISCO DESNECESSÁRIO QUE O SÍNDICO NÃO PRECISA CORRER!

Como síndico, uma das suas principais responsabilidades é gerir as finanças do condomínio de forma transparente e eficiente. Para isso os síndicos contratam uma administradora de condomínios, que deve oferecer serviços especializados de gestão financeira e administrativa.

No entanto, é importante estar ciente de que algumas administradoras podem utilizar uma prática chamada conta pool, que consiste em uma conta bancária compartilhada por diversos condomínios que são gerenciados pela mesma administradora e por um mesmo banco. Apesar de parecer uma solução prática e vantajosa para a gestão financeira, a conta pool pode apresentar riscos significativos para os condomínios e para o síndico.

Um dos principais riscos da conta pool é que, caso a administradora tenha problemas financeiros ou cometa alguma irregularidade na gestão das contas, todos os condomínios que compartilham a conta podem ser prejudicados. Isso pode gerar uma grande dor de cabeça para o síndico e para os moradores do condomínio, que terão que lidar com questões financeiras complexas e imprevistas.

Outro risco da conta pool é a falta de transparência na gestão financeira do condomínio. Como a conta é compartilhada com outros condomínios, pode ser difícil identificar as despesas e receitas específicas do seu condomínio, o que pode dificultar a prestação de contas e gerar dúvidas e conflitos entre os moradores.

Por esse motivo, é importante que os síndicos considerem outras opções de gestão financeira e analisem muito bem a utilização da conta pool caso se depare com uma administradora que utilize este serviço. Uma opção é contratar uma administradora que ofereça serviços de gestão financeira individualizada para cada condomínio, garantindo que as contas do condomínio sejam gerenciadas de forma independente e transparente.

Cabe ao síndico avaliar as opções disponíveis e escolher a melhor solução para a gestão financeira do condomínio. É importante lembrar que a transparência e a eficiência na gestão financeira são fundamentais para manter a harmonia e a tranquilidade no condomínio, e que a escolha errada pode gerar problemas e conflitos desnecessários, além da responsabilidade que o síndico tem sobre a prestação de contas.

Em resumo, embora a conta pool possa parecer uma opção interessante para a gestão financeira de condomínios, ela apresenta riscos significativos que podem trazer problemas para os síndicos e moradores do condomínio. Por isso, é importante considerar outras opções de gestão financeira e buscar soluções que ofereçam maior transparência e segurança na gestão das contas do condomínio. Cabe ao síndico avaliar as opções disponíveis e escolher a melhor solução para garantir a tranquilidade e a harmonia no condomínio.

*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*

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

19 2534-2915 19 99318-6494

rca@rcaadministradora.com.br

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



SÍNDICO ADMINISTRADOR OU SÍNDICO POLÍTICO?

Como sabemos, o cargo de síndico é de grande responsabilidade e exige diversas habilidades. Dentre elas, podemos destacar o perfil administrativo e o perfil político, cada um com suas particularidades.

O síndico administrativo tem como foco principal a eficiência da gestão do condomínio. Ele se dedica às questões financeiras, às manutenções e à contratação de mão de obra, buscando soluções práticas e objetivas para os problemas do condomínio. É fundamental que ele tenha conhecimento sobre as leis que regem o funcionamento de condomínios, evitando problemas legais que possam prejudicar o coletivo.

Por outro lado, temos o síndico político, que se preocupa em construir uma imagem positiva junto aos moradores para se manter no poder. Ele pode priorizar ações que possam melhorar sua popularidade, buscando conquistar votos para se reeleger nas eleições seguintes. Em condomínios em que há muita polarização e disputa política, um síndico político pode ser mais eficiente na resolução de conflitos.

No entanto, é importante ressaltar que independente do perfil, o síndico deve sempre ter uma postura ética e transparente em suas ações, visando o bem-estar e a segurança dos moradores do condomínio. Além disso, é fundamental que o síndico tenha compromisso com o condomínio e com seus moradores, sempre buscando o melhor para o coletivo.

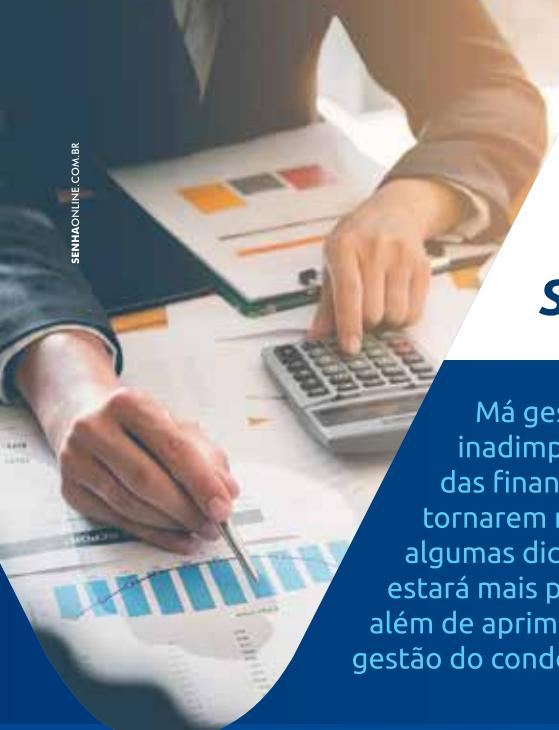
Na hora de escolher o perfil do síndico, os moradores precisam levar em conta as necessidades do condomínio. Em condomínios em que há muitos problemas administrativos, um síndico administrativo será a melhor escolha. Já em condomínios em que há muita polarização e disputa política, um síndico político pode ser mais eficiente na resolução de conflitos.

Por fim, é importante destacar que o síndico não deve se limitar a um único perfil. É possível unir as habilidades do síndico administrativo e do síndico político, buscando sempre o melhor para o condomínio e para seus moradores.

Mas e aí, com qual perfil você se identifica mais?

Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico

DICAS PRÁTICAS PARA ORGANIZAR AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO



Má gestão das receitas e despesas e inadimplência são as principais causas das finanças de um condomínio se tornarem negativas. No entanto, seguindo algumas dicas a seguir, o síndico (a) estará mais preparado para as adversidades, além de aprimorar processos financeiros na gestão do condomínio.



1 Analise os registros anteriores

Busque ter em mãos todos os dados do condomínio e confira se existe algum valor que não foi registrado, se existem contas em aberto e se estão atrasadas, se os pagamentos foram feitos corretamente e se o valor depositado confere com o balancete apresentado.

2 Planejamento e reserva

Separe as despesas fixas (aqueles de todos os meses) das despesas variáveis (aqueles esporádicos), e tenha, ainda, um valor reservado para emergências que possam surgir. Em um condomínio elas são mais comuns do que se imagina.

3 Cobrança da inadimplência

Os inadimplentes acabam interferindo no controle feito pelo síndico. Portanto, mantenha um histórico dos condôminos para saber quais podem ou não atrasar.

**GESTÃO
ESTRATÉGICA E
ASSESSORIA
PERSONALIZADA**





VR Alimentação

Levar alimentação de qualidade com mais liberdade de escolha para o trabalhador da sua empresa.

É DA NOSSA CONTA.

VANTAGENS

PARA SUA EMPRESA:



Facilidade: Pedidos 100% online, agendamento de datas e valores creditados no cartão.



Praticidade: Pagamentos, relatórios e muito mais no Portal VR.



Segurança: Atende aos acordos sindicais e adequada ao PAT (Programa de Alimentação do trabalhador - Lei 6.321/76).

PARA O TRABALHADOR:



Comodidade: Cartão aceito nas principais maquininhas de cartão.



Liberdade: Escolha das refeições e dos estabelecimentos na rede Alimentação.



Inovação: Aplicativo para consultar saldo, extrato, promoções, pagamento por QR Code, cartão digital e muito mais.



São mais de 1000 pontos em Piracicaba entre restaurantes, mercados, açougue, padarias muito mais, CONFIRA!



portal.vr.com.br/portal/app/rede-credenciada/

**Guia do
Síndico**



**Fale com nossa equipe e conheça as vantagens que os
trabalhadores do seu condomínio podem ter.**

Atendimento via whatsapp

**Aponte a câmera para o QR code
e fale com a gente.**



COMO O TREINAMENTO DOS PORTEIROS PODE MINIMIZAR OS RISCOS DE INVASÃO AOS CONDOMÍNIOS



A presença de porteiros capacitados é um fator crucial para garantir a segurança dos moradores em condomínios, em especial diante do aumento dos índices de furtos e roubos. Os porteiros capacitados não só têm conhecimento sobre medidas de segurança, mas também sabem identificar comportamentos suspeitos e são treinados para agir em situações de emergência, como incêndios, desastres naturais e atos de violência.

Com treinamentos frequentes, os porteiros podem atualizar seus conhecimentos e estar sempre preparados para lidar com novas ameaças e desafios. Eles podem aprender, por exemplo, sobre novas tecnologias de segurança, como câmeras de vigilância e sistemas de alarme, além de aprimorar habilidades de comunicação e resolução de conflitos.

Além disso, porteiros capacitados podem atuar como agentes de prevenção de crimes. Sua presença ostensiva ajuda a inibir a ação de criminosos e a promover um ambiente mais seguro para todos. Eles podem alertar os moradores sobre possíveis riscos e, com seu conhecimento técnico, podem sugerir medidas preventivas que podem evitar incidentes indesejados.

Em um condomínio, os porteiros são responsáveis por receber e controlar o acesso de visitantes, entregadores e prestadores de serviços. Eles são os primeiros a interagir com as pessoas que entram no local, o que significa que podem detectar rapidamente comportamentos suspeitos. Com treinamentos adequados, eles podem identificar com mais precisão quem são as pessoas que devem ter acesso ao condomínio e quais são as atividades que são permitidas.

Investir em treinamentos para porteiros é, portanto, uma medida importante para garantir a segurança dos moradores e reduzir os riscos de roubos e furtos. Além disso, treinamentos regulares também podem ajudar a melhorar a qualidade do serviço prestado pelos porteiros, aumentando a satisfação dos moradores e melhorando a imagem do condomínio como um todo.

Em resumo, é fundamental que os condomínios invistam em treinamentos para seus porteiros. Com conhecimento atualizado e habilidades aprimoradas, eles podem desempenhar um papel crucial na prevenção de crimes e na garantia da segurança de todos os moradores.

*Érika Vanconcelos, diretor da Nexxt Treinamentos
e Rodolfo Pagotto, diretor do Guia do Síndico*

NO 1º TRIMESTRE DE 2023, FURTOS E ROUBOS EM CONDOMÍNIOS

SOBEM 11%

Fonte: SSP (Secretaria de Estado de Segurança Pública)



Sigilo
Absoluto



Metodologia
Comprovada



Garantia de
Qualidade

O seu condomínio não precisa entrar na estatística!

Conheça o treinamento Agente de Portaria da Nexxt, o único treinamento da região capaz de ajudar os porteiros a identificar possíveis ameaças e agir rapidamente em caso de emergência.

**FALE COM A GENTE
PELO WHATSAPP**
 (19) 98703-7454
 (19) 98976-5588

@nexxtreinamentos

/nexxtreinamentos

nexxtreinamentos.com.br

**APRESENTE ESSE
ANÚNCIO E GARANTA UM
DESCONTO EXCLUSIVO**

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





-  **SEGUROS CONDOMÍNIO | VIDA | SAÚDE | AUTO | IMÓVEL**
-  **CONSÓCIOS**
-  **FINANCIAMENTO DE VEÍCULOS**

SOLICITE UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO



Telefones: (19) 3447-2000 

planalseg@planalseg.com.br / www.planalseg.com.br



COMO A MEDIAÇÃO DE CONFLITOS PODE AJUDAR VOCÊ SÍNDICO



A mediação de conflitos em condomínios é uma ferramenta poderosa para lidar com problemas que podem surgir entre os moradores. Isso é particularmente importante em edifícios onde várias pessoas vivem em proximidade, compartilham espaços comuns e têm diferentes expectativas e necessidades.

Existem várias situações comuns em que a mediação pode ser utilizada para resolver conflitos em condomínios. Por exemplo, um problema comum é o ruído excessivo, como música alta, gritos ou latidos de cachorros. A mediação pode ajudar as partes a encontrarem um acordo sobre como reduzir o ruído, por exemplo, estabelecendo horários para tocar música alta ou andar com o cachorro.

Outra situação comum é o uso de áreas comuns, como churrasqueiras, salões de festas ou piscinas. A mediação pode ajudar as partes a estabelecerem regras claras sobre o uso desses espaços e a encontrarem soluções que atendam às necessidades de todos.

Animais de estimação também podem ser um problema em condomínios, com cães que latem ou gatos que arranham móveis. A mediação pode ajudar as partes a encontrar soluções que permitam que os animais de estimação vivam em harmonia com os vizinhos.

Vagas de estacionamento são frequentemente motivo de conflitos em condomínios, com pessoas estacionando em vagas reservadas ou bloqueando o acesso a outras vagas. A mediação pode ajudar as partes a estabelecerem regras claras sobre o uso de vagas de estacionamento e a encontrarem soluções que atendam às necessidades de todos.

Danos à propriedade também podem levar a conflitos em condomínios, com rachaduras na parede ou vazamentos de água. A mediação pode ajudar as partes a encontrarem soluções para reparar os danos e evitar conflitos futuros.

Ao trabalhar com um mediador, os moradores podem encontrar soluções mutuamente aceitáveis e manter um ambiente harmonioso em seu condomínio. As técnicas comuns de mediação incluem escuta ativa, reformulação, identificação de interesses, geração de opções, negociação, avaliação objetiva, reframe e reunificação. O mediador escolhe as técnicas a serem usadas com base nas necessidades das partes e na natureza do conflito em questão.

Em resumo, a mediação de conflitos em condomínios é uma ferramenta valiosa para resolver problemas entre moradores de forma colaborativa, evitando litígios caros e demorados. Se você é síndico de um condomínio, considere o uso da mediação para lidar com conflitos entre os moradores e manter a harmonia em seu edifício.

*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*



Por que você continua investindo
em uma estratégia de pouco sucesso?

Temos um conjunto de soluções que combina
perfeitamente para cada um de nossos clientes



Segurança



Facilities



Monitoramento de
Alarmes e Imagens



Portaria Virtual

Confira o depoimento de alguns de nossos clientes:

"... a tecnologia combinada aos serviços que o Grupo JI me oferece são de muita qualidade. Elas monitoram por imagens e abrem meu negócio. É segurança para mim e para os meus clientes."

Bia - Proprietária e Chef Pâtissière do 149 Empório do Chocolate.

"meu trabalho é supervisionar o deles! O Grupo JI é altamente adequado a capacita seu time para nos atender perfeitamente. São mais de 8 anos de satisfação."

Alton dos Santos - Supervisor Líder do Shopping Morumbi Town

"O suporte e o acompanhamento que o grupo JI está realizando está sendo de extrema importância para a troca de gestão administrativa do prédio, identificando e ajudando a solucionar problemas e criar melhorias!" Juliana Aguiar - Síndica Edif. Bellagio

Sede:
Rua Iugoslávia, 108 - Parque das Nações
Santo André - SP - CEP 09280-110

• (11) 4472-4233 / 3259-5577

✉ contato@grupojjsolucoes.com.br

🌐 jisegurancaprivada.com.br

Filial Piracicaba:
Av. Independência, 546 Centro
Piracicaba - SP - CEP 13419-160

• (19) 99825-0699

✉ pira@grupojjsolucoes.com.br

🌐 /grupojjsegurança

Journey Job Group



Segurança & Serviços

O FUTURO JÁ CHEGOU COM A AUTOMAÇÃO CONDOMINIAL



A automação condominial é uma tendência cada vez mais forte no mercado imobiliário e vem ganhando força nos últimos anos, impulsionada pelo avanço acelerado da tecnologia em todos os setores. Os condomínios modernos estão cada vez mais equipados com sistemas mecânicos e eletrônicos que otimizam todas as rotinas, trazendo praticidade e eficiência para síndicos, administradoras, conselho fiscal, moradores, proprietários e visitantes.

Os benefícios da automatização de condomínio são muitos e vão desde a economia de tempo e dinheiro na administração, até o monitoramento e controle não somente dos equipamentos físicos, mas de toda estrutura do condomínio, bem como de sua administração. Além disso, a economia financeira também é alcançada graças à diminuição e até mesmo eliminação dos gastos com circulares impressas, ligações telefônicas, entre outros.

Para modernizar um condomínio, existem muitos produtos e serviços no mercado que podem ser analisados e avaliados de acordo com as demandas específicas do condomínio, levando em conta porte, localização, quantidade de unidades, número de pessoas que circulam diariamente, entre outros. Algumas das possibilidades de automatização de condomínio incluem sistemas de controle da iluminação, câmeras de segurança eletrônica, reserva online de salão de festas, controle de acesso com QR codes e/ou biometria e/ou reconhecimento facial em portaria, controle da bomba das piscinas, controle de estoque de materiais de limpeza, medição das pressões na tubulação de água, sistema de captação solar fotovoltaico, centrais de segurança remota, interligação dos equipamentos de segurança contra incêndio, catracas eletrônicas para estacionamentos, reconhecimento facial e de placa de veículos, portaria remota e portaria virtual para condomínios.

É importante ressaltar que a decisão de usufruir dos benefícios da automação condominial não é individual e deve ser levada à assembleia, à luz do Regimento Interno e baseada no orçamento. Na hora da argumentação, deve-se considerar que as soluções oferecidas pelas empresas especializadas têm se comprovado cada vez mais viáveis e lucrativas, uma vez que o custo de automação está caindo no cenário brasileiro. A economia também é viabilizada pelos projetos retrofit que objetivam a atualização de condomínios mais抗igos.

O investimento inicial pode ser alto, mas a durabilidade também é alta, podendo chegar a mais de 50 anos, compensando em longo prazo. Além disso, os imóveis de condomínios automatizados chegam a valorizar em mais de 20%, principalmente quando o wireless evita custos com reformas, obras de grande porte e demolições. Portanto, a automação condominial é uma inovação que traz inúmeros benefícios em todos os sentidos, tornando a vida em comunidade mais confortável, segura, econômica e eficiente.

*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*



condomínios

TODA SEGURANÇA
E AUTONOMIA PARA
O SEU CONDOMÍNIO
**DENTRO DE UMA
SÓ EMPRESA**

VANTAGENS

Baixo custo com
segurança

Serviço 24 horas todos
os dias da semana.

Registro de todas as
ocorrências e imagens.

Toda a segurança da portaria
tradicional com os benefícios
de uma portaria virtual.

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

PABX, INTERFONES E PORTEIROS ELETRÔNICOS, CÂMERAS
E SISTEMA DE CFTV, SEGURANÇA PERIMETRAL,
MONITORAMENTO DE EVENTOS E NOTIFICAÇÕES,
ALARME ANTI INTRUSÃO E SENSORES

CONTROLE DE ACESSO

PEDESTRE

RECONHECIMENTO FACIAL, BIOMETRIA,
LIBERAÇÃO VIA APP, SENHAS E CHAVEIROS

VEICULAR

LEITOR DE ETIQUETAS, LTR
RECONHECIMENTO DE PLACAS,
CANCELAS, CENTRAL DE LAÇOS

SUPORTE TÉCNICO 24H POR DIA, 7 DIAS NA SEMANA.

Agilidade, segurança e redução de custo para o condomínio.
Tranquilidade e autonomia ao síndico.



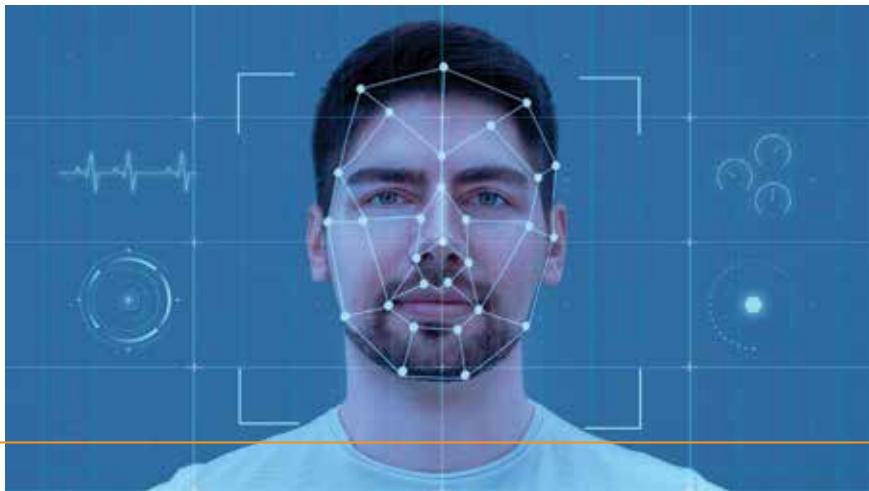
Av. Dr. Paulo de Moraes, 890
Piracicaba, SP



(19) 3437-2776

www.smdcondominios.com.br





RECONHECIMENTO FACIAL TECNOLOGIA QUE VEIO PARA FICAR NOS CONDOMÍNIOS

A segurança é uma das principais preocupações em qualquer condomínio e, atualmente, as tecnologias avançadas têm sido cada vez mais utilizadas para garantir a tranquilidade dos moradores. Uma das tecnologias que tem se destacado nesse contexto é o reconhecimento facial, que utiliza câmeras de alta resolução e algoritmos de inteligência artificial para identificar pessoas por meio de suas características faciais.

Com o reconhecimento facial, é possível garantir um acesso mais rápido e seguro ao condomínio, sem a necessidade de chaves ou cartões de acesso. Além disso, essa tecnologia é uma opção mais higiênica, especialmente em tempos de pandemia, uma vez que não há necessidade de tocar em equipamentos compartilhados, como leitores de cartões ou teclados.

O reconhecimento facial tem se mostrado uma opção eficiente e segura para o controle de acesso em condomínios. A tecnologia permite que apenas as pessoas autorizadas acessem o condomínio, dificultando o acesso de criminosos e reduzindo os riscos de invasões e assaltos.

É importante ressaltar que a adoção do reconhecimento facial deve ser feita de forma cuidadosa e responsável, com atenção à legislação de proteção de dados pessoais e com a contratação de profissionais qualificados para a instalação e operação do sistema. É fundamental que o condomínio tenha uma política clara de privacidade e segurança de dados, para garantir que as informações coletadas sejam utilizadas apenas para os fins previstos.

Além do reconhecimento facial, outras tecnologias também podem ser utilizadas para garantir a segurança condominial, como a identificação de placas de veículos, controle de acesso por biometria, sensores de presença, entre outras.

Em resumo, o reconhecimento facial é uma tecnologia eficiente e segura para o controle de acesso em condomínios. Se utilizada de forma adequada, pode contribuir significativamente para a segurança e tranquilidade dos moradores. Sua aplicação tem se mostrado a mais eficiente de todos e a cada upgrade de equipamentos melhorias são implementadas gerando ainda mais segurança e opções de uso.

*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*

COMO ESTÁ A INFRA DO SEU CODOMÍNIO?

CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES



NOSSA LINHA DE SERVIÇOS

- Sistema de Controle de Acesso Facial
- Infraestrutura de TI
- Servidores e Data Centers
- Cabeamento Estruturado
- Segurança de Rede
- Backup Online
- Contratos de Manutenção de Computadores

www.cwsininformatica.com.br



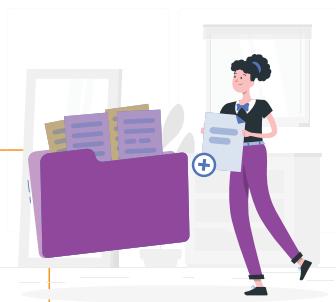
UNIDADE LIMEIRA

R. Dr. Odécio Bueno de Camargo, 263
- Jardim Piratininga,

UNIDADE PIRACICABA

Av. Independência, 1630 - Jardim Elite,
SALA 2

(19) 3444-2640



COMO A GUARDA DE DOCUMENTOS PODE AJUDAR SEU CONDOMÍNIO

Se você é um síndico de condomínio, sabe como é importante manter a organização e a segurança de todos os documentos e registros relacionados ao seu condomínio. Isso inclui documentos contábeis, contratos, recibos, registros de reuniões e assembleias, entre outros.

No entanto, muitas vezes o espaço é limitado e pode ser difícil armazenar esses documentos de forma segura e acessível. É aqui que entra a guarda de documentos. Ter um serviço de guarda de documentos pode ajudá-lo a manter seus registros seguros e organizados, sem ocupar espaço valioso em sua unidade condonimial.

Aqui estão algumas das vantagens de usar um serviço de guarda de documentos para o seu condomínio:

- **ECONOMIA DE ESPAÇO:** com a guarda de documentos, você não precisa mais se preocupar em encontrar espaço para armazenar seus registros em seu condomínio. Isso libera espaço para outras atividades importantes e aumenta a eficiência do seu condomínio.
- **SEGURANÇA:** a guarda de documentos oferece segurança adicional para seus registros importantes. Os documentos são armazenados em um ambiente seguro e são protegidos contra perda, danos e roubo.
- **ACESSO FÁCIL:** com a guarda de documentos, seus registros ficam acessíveis a qualquer momento que você precisar deles. Isso é especialmente importante durante reuniões e assembleias, onde documentos importantes precisam ser consultados rapidamente.
- **ORGANIZAÇÃO:** um serviço de guarda de documentos ajuda a manter seus registros organizados e atualizados. Isso ajuda a evitar perda de documentos importantes e garante que eles estejam prontamente disponíveis quando você precisar deles.
- **CONFORMIDADE LEGAL:** a guarda de documentos ajuda a garantir que seus registros sejam mantidos em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis. Isso é especialmente importante para registros contábeis e fiscais.

Em resumo, a guarda de documentos é uma solução eficaz para manter seus registros organizados e seguros, sem ocupar espaço valioso em seu condomínio. Se você está procurando uma maneira de simplificar o gerenciamento de documentos do seu condomínio, considere usar um serviço de guarda de documentos.

Na página ao lado preparamos uma lista com prazos de guarda de acordo com tipo de documentos.

*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*

| Tipos de Documentos | Prazo da Guarda |
|--|-------------------------|
| Apólices de Seguro de Vida | 5 anos |
| Cartão de CNPJ | Permanente |
| DARF IRRF | 7 anos |
| DARF PIS | 10 anos |
| DIRF | 7 anos |
| Exames Médicos (Admissional, Demissional, Periódico) | 20 anos |
| FGTS, GFIP, Guia de Recolhimento Rescisório do FGTS (GRRF) | 30 anos |
| Folha de Pagamento (fins previdenciários) | 10 anos |
| Folha de Ponto | 5 anos |
| Formulário CAGED | 5 anos |
| GR Contribuição Sindical / Assistencial | 5 anos |
| GPS | 10 anos |
| Holerite / Recibo de Pagamento | 5 anos |
| Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) | 20 anos |
| ASO, PPP, PCMSO | 20 anos |
| Livro de Inspeção do Trabalho | Permanente |
| Processos Trabalhistas | Permanente |
| Prontuários de Funcionários | Permanente |
| RAIS | 5 anos |
| Recibo de Benefícios (VR, VA, CV, VT) | 5 anos |
| Dossiê (Convenção / Especificação) | Permanente |
| Extratos Bancários | 6 anos |
| GPS (Guia da Previdência Social) | 10 anos |
| Livros de atas de assembleia | Permanente |
| Orçamentos / Contratos de Obras | Até o final da garantia |
| Pastas de Prestação de Contas | 5 anos |
| Plantas do Condomínio | Permanente |
| Apólice de Seguro Patrimonial e de Funcionários | 5 anos |
| AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) | 1 a 5 anos |



NÃO SABE MAIS O QUE FAZER COM OS ARQUIVOS DO CONDOMÍNIO?

Já pensou em contratar uma GUARDA
DOS DOCUMENTOS?

Nós resolvemos para você o problema de falta
de espaço.

FALE COM A GENTE

(19)9890-55888

WWW.DIGICOMDIGITALIZACAO.COM.BR





ACMS

PREDIAIS

Desde 1995



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 ANCORAGEM
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





FUNDO DE MANUTENÇÃO DE FACHADA, NÃO TEM? ESTÁ ESPERANDO O QUE PARA TER?

Um dos maiores desafios enfrentados pelos condomínios é a manutenção de fachadas. Essa tarefa é fundamental para garantir a segurança, a estética do edifício e o patrimônio dos condôminos, mas pode ser bastante custosa. Para enfrentar essa questão, muitos condomínios criam um fundo de fachada. Neste texto, vamos te explicar o que é esse fundo, como criá-lo e qual a importância de tê-lo desde o início do prédio.

O fundo de fachada é um fundo destinado exclusivamente à manutenção da fachada do edifício. Ele é formado a partir das contribuições dos moradores, que devem pagar uma taxa mensal ou anual. Essa taxa é calculada com base no tamanho do apartamento e no valor estimado da manutenção.

Criar um fundo de fachada é uma medida importante para garantir a segurança e a estética do edifício. Ele permite que os condomínios tenham recursos disponíveis para cobrir os custos da manutenção de fachadas, sem que os moradores precisem arcar com valores elevados em um momento de emergência. Além disso, o fundo de fachada também ajuda a manter o patrimônio do edifício valorizado.

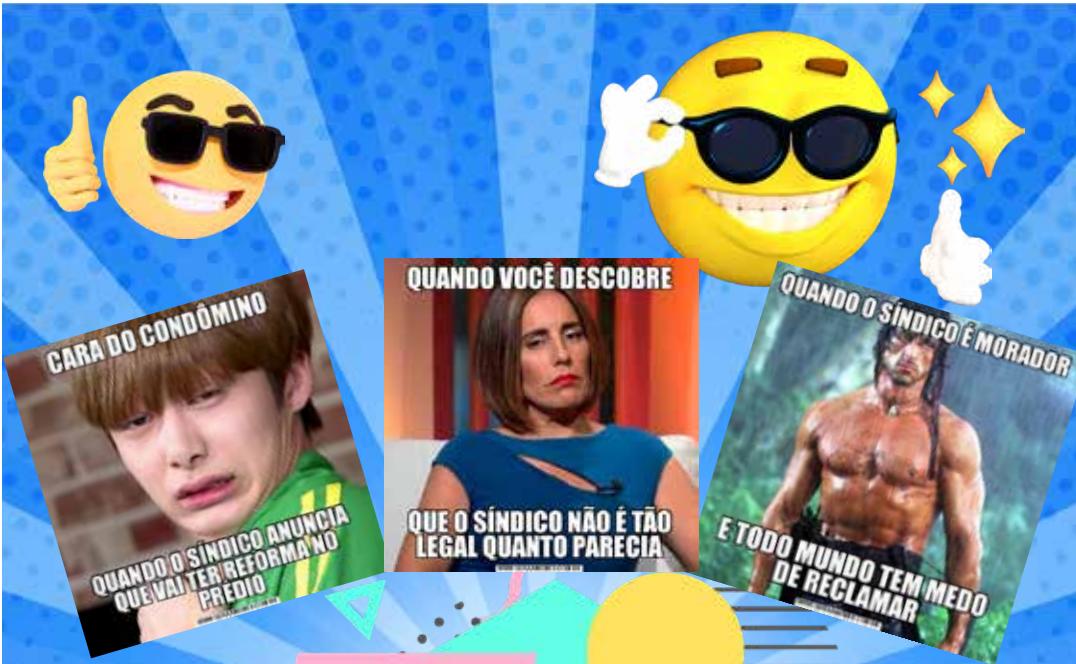
O momento ideal para criar um fundo de fachada é desde a criação do prédio. Quando o condomínio é formado, é importante que os síndicos e moradores discutam a necessidade de criar um fundo de fachada e definam as regras para a sua implementação. Dessa forma, o fundo já estará em funcionamento desde o início do edifício, e os moradores poderão contribuir regularmente com valores reduzidos para sua manutenção.

Eu mesmo idealizei e propus a criação do fundo em 3 condomínios que já atuei. É um processo desgastante porque envolve o levantamento de orçamentos, que normalmente são altos e isso gera desconfiança e desconforto de moradores, entretanto é sempre bom lembrar a todos que não necessariamente o síndico que instituiu o fundo será o síndico a utilizá-lo, porque normalmente sua captação perpassa para outras gestões.

Desta forma se o prédio ainda não possui um fundo de fachada, é importante o quanto antes que se realize uma reunião com os moradores para discutir a implementação desse fundo, e minha dica é, que seja um fundo permanente e de baixo valor. É necessário explicar os benefícios do fundo de fachada, como a garantia de recursos para a manutenção de fachadas e a valorização do patrimônio do edifício. Também é necessário definir as regras para a criação e administração do fundo, como a taxa a ser cobrada, a forma de pagamento, as regras para utilização dos recursos e as formas de prestação de contas.

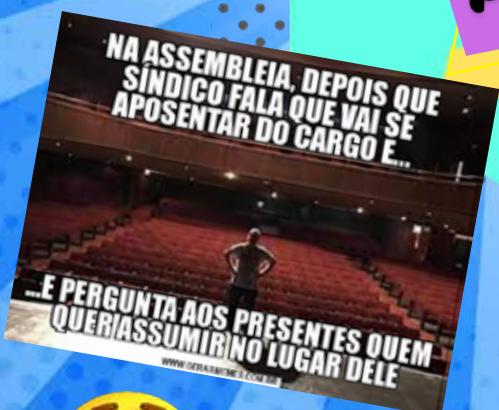


Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico



O QUE ANDAM DIZENDO DOS SÍNDICOS

POR AI!



DICAS ECOVILLE

EcoVille



DESINFETANTE

Este é sem dúvida, o produto mais utilizado da maneira errada. Desinfetante foi desenvolvido para ser utilizado de forma pura, combatendo os germes presentes nas roupas, utensílios domésticos e no piso através da desinfecção.

Qual o jeito certo de usar desinfetante?

O desinfetante precisa de tempo para agir. Ou seja, não adianta aplicar o produto e tirar logo em seguida. O ideal é esperar no mínimo 15 minutos.

É exatamente neste ponto que está o erro: O produto não lhe dá margem para diluí-lo num balde com água. Além disso, deve ser respeitado um tempo mínimo de ação no local. Muitas vezes é utilizado para perfumar o ambiente, sendo que para deixar o local com cheiro agradável temos uma variedade de produtos mais adequados !!

Para o perfume de seu ambiente é indicado difusor de aromas ou até mesmo nosso querido spray aromatizador que trás um resultado bem mais eficiente para uso!!

EcoVille
Brasil





QUEM SOMOS?

Somos a maior e primeira franquia de produtos de limpeza do Brasil! Ecoville Brasil possuo 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

🌐 ecoville_piracicaba





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



INDIVIDUALIZAÇÃO DA CONTA DE ÁGUA EM CONDOMÍNIOS ANTIGOS DE PIRACICABA

"Vamos falar sobre um assunto que poucos síndicos conhecem: a conta de água do condomínio. Se as contas das unidades do seu condomínio já são individualizadas, ótimo, mas se não forem, preste muita atenção neste texto, pois seu condomínio pode estar pagando mais caro pela água.

Desde 2009, a lei complementar 244 determina que os condomínios horizontais e verticais a serem implantados devem ter suas especificações hidráulicas e sanitárias adequadas às exigências contidas em normas técnicas a serem emitidas pelo Semae. Em outras palavras, eles devem ser entregues prontos para a individualização.

Se a conta de água do seu condomínio não é individualizada, é importante entender como o cálculo de consumo de água é feito e verificar se as informações na conta refletem a realidade do seu condomínio.

Você pode entender o cálculo utilizado pelo Semae acessando a página:
https://www.semaepiracicaba.sp.gov.br/arquivos/Resolucao_428_2022_-Reajuste_Tarifario_-_Piracicaba.pdf, que mostra os valores tarifários de acordo com o volume consumido por residências, comércios, indústrias e outros. Os condomínios se enquadram na faixa de consumo residencial, mas há um fator na fórmula do Semae que determina a relação entre consumo e valor a ser pago na conta do condomínio: as ECONOMIAS.

Explicando em poucas palavras, para o Semae, uma residência é uma economia, enquanto que um condomínio com 152 unidades autônomas é composto por 152 economias - ou pelo menos deveria ser. Já realizei três processos de individualização de contas de água enquanto administrava condomínios e um pedido de aumento de economia. Em todos esses casos, encontrei situações distintas em relação ao número de economias cadastradas na conta.

Isso ocorre porque, quando o edifício é entregue, nem todas as unidades são ocupadas, então o Semae apresenta um percentual de economias na conta que acaba ficando o mesmo por anos, mesmo que o condomínio esteja com mais unidades ocupadas. Portanto, é importante verificar se a quantidade de economias é a mesma que o número de unidades, independentemente de estarem ocupadas ou não. Se não for, é necessário protocolar um pedido para regularização.

Então, síndico, se o seu condomínio é mais antigo, verifique a sua conta do Semae e protocole um pedido de regularização caso a quantidade de economias seja menor do que o número de unidades."

E aí é só aguardar a próxima fatura com valores reduzidos.



*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*



CAMINHO LIVRE

OS SERVIÇOS QUE SEU
CONDOMÍNIO PRECISA

DEDETIZAÇÃO

DES RATIZAÇÃO

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



Especializado em jardinagem de condomínios,
empresas e indústrias

19.97122-3187

EQUIPE ESPECIALIZADA



SEU CONDOMÍNIO
BEM CUIDADO

Colaboradores capacitados
para o exercício da função.

Rodrigo Loreto - gestor de qualidade - Sumaré-
SP

David dos Santos - gestor de qualidade -
Piracicaba- SP

Filipe Mattus - CEO da AZIMUTE

Melissa Mattus - administrativo

O QUE DIZEM NOSSOS CLIENTES

"Trabalhamos com a Azimute desde 2021, inicialmente de forma avulsa e pontual. Neste ano terceirizamos todos os nossos serviços de jardinagem, a qual escolhemos o bom trabalho do Filipe e equipe que tem cuidado dos nossos gramados, jardins e de uma mata de 55mil/m² de forma profissional, exemplar, com muito zelo e atenção."

Edson Santos Alves

Gerente Administrador Assoc. Resid. Bosques de Piracicaba



"Agradecemos pelos 4 anos de parceria, afinal, buscamos uma empresa que possa nos atender sempre que precisamos e isso encontramos na Azimute, que conta com um equipe de profissionais muito bem treinados, respeitosos e dispostos a nos ajudar com seu maquinário de qualidade."

Aline F. Alcarde - Síndica



"É um prazer dizer que a Sow ministra treinamentos para esta empresa exemplar"
Cecilia - Sow Gestão em SST e Eng.



Tudo para o seu Jardim!



e para sua piscina



- Atendimento rápido pelo WhatsApp;
- Condições especiais e entrega sem custos para o seu condomínio.

Fale com o Mané!



19 99702-4969

VÍCIO OCULTO DE OBRA

Um vício oculto de obra é um problema ou defeito em uma construção que não pode ser facilmente detectado por uma inspeção visual ou por outros meios de verificação antes da entrega da obra ao proprietário. Esses vícios podem se manifestar anos após a conclusão da obra e podem ser muito prejudiciais à segurança e ao valor da propriedade.

Síndicos de condomínios devem estar cientes de que a identificação de um vício oculto pode ser um desafio, pois eles não são facilmente detectáveis durante a construção ou mesmo durante a inspeção final antes da entrega da obra ao proprietário. No entanto, existem algumas maneiras de identificar um vício oculto em uma obra que são importantes para a gestão da propriedade.

Contratar um perito técnico é uma opção para identificar vícios ocultos em uma obra. Esse profissional é capaz de examinar a obra e identificar quaisquer problemas que não sejam aparentes. Eles geralmente têm experiência em áreas como construção, engenharia e arquitetura, e podem ajudar a identificar problemas ocultos de uma forma mais técnica.

A observação e detecção de sinais também é uma forma de identificar vícios ocultos. Os síndicos podem observar a propriedade em busca de sinais de vícios ocultos, como rachaduras nas paredes ou pisos, vazamentos de água, manchas de umidade, descolamento de azulejos, entre outros. O síndico também pode solicitar aos moradores que reportem quaisquer sinais ou problemas que identificarem em suas unidades.

A pesquisa de histórico é outra opção para identificar vícios ocultos. Síndicos podem pesquisar o histórico da obra e do construtor para verificar se há reclamações ou litígios anteriores relacionados a vícios ocultos. Além disso, podem entrar em contato com outros condomínios que tenham sido construídos pelo mesmo empreiteiro para saber se tiveram problemas similares.

É importante lembrar que a melhor maneira de evitar vícios ocultos é garantir que a obra seja realizada por um construtor ou empreiteiro confiável, que tenha uma reputação sólida no mercado e que forneça garantias adequadas para a qualidade da obra.

Quando um vício oculto de obra é identificado, as garantias da construtora ou empreiteira geralmente entram em jogo. Essas garantias podem incluir a garantia contratual, que estipula prazos de garantia para diferentes partes da obra, como estruturas, instalações elétricas, hidráulicas e outros itens. Se o vício for identificado durante o prazo de garantia estipulado em contrato, a construtora deve realizar a reparação sem custo para o proprietário.

A garantia legal é outra proteção ao consumidor prevista em lei, que estabelece prazo de garantia de cinco anos para defeitos estruturais que comprometam a segurança e solidez da obra. Se o vício oculto se enquadra nessa categoria, a construtora deve realizar a reparação sem custo para o proprietário, mesmo que tenha ultrapassado o prazo estipulado em contrato.

É importante lembrar que a responsabilidade da construtora pelo vício oculto não é afetada pelo fato de que ele não foi detectado no momento da entrega da obra ao proprietário. Se a construtora foi responsável por causar o vício, ela deve arcar com os custos da reparação, independentemente do momento em que o problema foi descoberto.

Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico

Equipamentos e ferramentas de jardinagem no Garden Cerri!



No Garden Cerri você encontra diversas opções de ferramentas básicas e profissionais para cultivar, dar manutenção ou começar um lindo jardim em seu condomínio! Confira abaixo algumas de nossas ferramentas e equipamentos:



Acesse o QR Code e saiba mais:



(19) 99864-5381

Entregamos para Rio Claro, Piracicaba e região!



Rua 23, 549 - Esquina com AV 13 - Jardim Rio Claro- Rio Claro/SP



VIOLÊNCIA CONTRA SÍNDICO - UMA TRISTE REALIDADE

A violência contra síndicos é um problema grave que tem se tornado cada vez mais comum em condomínios, não só no Brasil, mas em diversas partes do mundo. Infelizmente, os síndicos estão vulneráveis a diversos tipos de violência, desde agressões verbais até agressões físicas e ameaças.

O papel do síndico em um condomínio é garantir a segurança, a ordem e o bem-estar dos moradores. No entanto, muitas vezes, essas atribuições podem colocá-los em situações de conflito com alguns moradores insatisfeitos. Em alguns casos, os conflitos podem se tornar violentos, colocando em risco a vida e a integridade física do síndico.

Segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), em 2020, foram registrados mais de 100 casos de violência contra síndicos em condomínios na cidade de São Paulo. Ainda de acordo com o Secovi-SP, a maioria dos casos está relacionada a questões financeiras e de inadimplência, seguidos por problemas com a utilização de áreas comuns e conflitos com vizinhos.

Diante desse cenário, é importante que os síndicos estejam atentos e adotem medidas preventivas para garantir sua segurança e a dos moradores do condomínio. Além disso, é fundamental que os moradores respeitem a autoridade do síndico e entendam que ele está agindo no melhor interesse do condomínio como um todo.

Algumas medidas que os síndicos podem adotar incluem a instalação de câmeras de segurança em áreas comuns do condomínio, o controle de acesso ao prédio por meio de portões eletrônicos, a contratação de seguranças ou porteiros para monitorar a entrada e saída de pessoas e o treinamento dos funcionários do condomínio para que eles saibam como agir em situações de conflito e violência.

É importante ressaltar que a prevenção é a melhor forma de lidar com a violência em um condomínio. Por isso, é fundamental que os síndicos mantenham uma boa comunicação com os moradores do condomínio e deixem claro quais são as regras e consequências para quem não as respeitar. Também é importante que os moradores estejam cientes dos riscos da violência no condomínio e adotem medidas preventivas para garantir sua própria segurança e a dos demais moradores.

Rodolfo Pagotto

síndico profissional e diretor do Guia do Síndico



A LGPD E OS GRUPOS DE WHATSAPP EM CONDOMÍNIOS

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) entrou em vigor no Brasil em setembro de 2020 e trouxe mudanças significativas na forma como empresas e instituições lidam com dados pessoais. No entanto, muitas pessoas ainda não compreendem completamente o impacto da LGPD em suas vidas cotidianas e a importância de proteger suas informações pessoais.

Um dos exemplos em que a LGPD pode ter um papel importante é nos grupos de WhatsApp de condomínios. Esses grupos muitas vezes são criados com o objetivo de facilitar a comunicação entre moradores e a administração do condomínio, mas podem se tornar um risco para a privacidade dos participantes.

Em grupos de WhatsApp de condomínios, informações pessoais como nome, número de telefone e endereço são frequentemente compartilhadas, juntamente com discussões sobre assuntos internos do condomínio. No entanto, muitas vezes não há nenhum controle sobre quem tem acesso a essas informações e como elas são usadas.

Um grande problema é que, muitas vezes, esses grupos são administrados por pessoas que não possuem nenhum conhecimento sobre a LGPD e as regras de proteção de dados. Além disso, não há nenhuma garantia de que todas as pessoas que participam desses grupos respeitem a privacidade de outras pessoas e não compartilhem informações pessoais sem autorização.

Essa falta de controle pode levar a vários riscos, como o uso indevido de informações pessoais por terceiros, o assédio ou a intimidação de membros do grupo, o vazamento de informações confidenciais do condomínio e até mesmo o uso de informações para cometer fraudes ou crimes.

Suponha que um morador publique no grupo de WhatsApp uma reclamação sobre um vizinho que costuma fazer muito barulho tarde da noite. Essa reclamação pode conter informações pessoais sobre o vizinho, como o número do apartamento ou nome completo, o que pode configurar uma violação da privacidade dele.

Se o vizinho que está sendo reclamado souber que suas informações pessoais foram compartilhadas sem autorização em um grupo de WhatsApp, ele pode se sentir invadido e até mesmo constrangido. Além disso, o morador que compartilhou a informação pode ser responsabilizado por violação da privacidade do vizinho, já que a LGPD prevê sanções para quem compartilha informações pessoais sem consentimento.

Por outro lado o síndico que compartilha informações pessoais de moradores sem o consentimento deles também precisa estar atento. Por exemplo, se um morador informa ao síndico que está enfrentando dificuldades financeiras e pede ajuda para negociar a sua dívida, o síndico não deve compartilhar essa informação com outros membros do grupo sem a autorização do morador.

Se isso acontecer, o morador pode se sentir constrangido e exposto diante dos demais membros do grupo, o que pode gerar problemas emocionais e sociais. Além disso, o síndico pode ser responsabilizado por violação da privacidade do morador, já que a LGPD prevê sanções para quem compartilha informações pessoais sem consentimento.

Por isso, é importante que todos os membros de grupos de WhatsApp de condomínios sejam conscientes sobre a importância da privacidade e proteção de dados pessoais, evitando compartilhar informações sensíveis sem autorização. Caso seja necessário discutir alguma situação que envolva um vizinho, é importante sempre manter o respeito e discrição, evitando expor informações pessoais que possam prejudicar a privacidade e segurança de alguém.

Além do mais, é importante que os condomínios e seus administradores tomem medidas para proteger a privacidade de seus moradores e evitar possíveis violações da LGPD. Isso pode incluir a criação de políticas claras de privacidade, a conscientização dos membros do grupo sobre as regras de proteção de dados e a utilização de plataformas de comunicação mais seguras e confiáveis, que oferecem recursos de criptografia e controle de acesso.

Em resumo, a LGPD é uma lei importante que deve ser levada a sério, inclusive em grupos de WhatsApp de condomínios. É preciso tomar medidas para proteger a privacidade dos moradores e garantir que seus dados pessoais não sejam expostos a riscos desnecessários.

*Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico*

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 perfeita 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 constante**. 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;**
- ✓ **COMERCIO DE PEÇAS E EQUIPAMENTOS;**
- ✓ **MANUTENÇÕES PREVENTIVAS OU CORRETIVAS;**
- ✓ **ASSISTÊNCIA TÉCNICA EMERGENCIAL 24 HORAS;**



 **Piracicaba - SP, Brasil**
 **contato@allenenergy.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

Realize seu orçamento!



(19) 99339-8801

Dica de economia



HORA EXTRA DE FUNCIONÁRIO A DICA É EVITAR!

"Horas extras podem ser necessárias em casos de emergência, porém é importante deixar claro por meio de um documento, assinado pelos funcionários, que a autorização para realização delas é exclusiva do empregador. Caso precise reduzir os gastos em seu condomínio, considere rever as escalas de trabalho dos colaboradores em vez de permitir horas extras.

É importante lembrar que a legislação permite no máximo duas horas extras por dia, com um adicional de 50% na remuneração, e que a não realização delas pode ser uma forma de reduzir custos. Além disso, para horas extras realizadas aos sábados, domingos e feriados, é necessário pagar um adicional de 100%.

Portanto, é importante estar atento e não permitir horas extras nesses dias."

TESTE DE ESTANQUEIDADE LAUDO E ART

POR QUE FAZER?

O Teste de Estanqueidade tem obrigatoriedade anual, tem como finalidade fazer a inspeção da rede de gás e atestar a segurança de todos do condomínio.



QUER SABER MAIS?

Entre em contato ou siga nossas redes sociais:

📞 (19) 3402-6087

📞 (19) 99209-2465

📍 @cvtgasengeng

facebook CVT Gás Engenharia

TESTE DE ESTANQUEIDADE, LAUDO E ART 🔥
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM REDES DE GÁS 🔥
AQUECEDORES A GÁS 🔥
CHURRASQUEIRAS A GÁS 🔥



SOMOS 5 ESTRELAS NO GOOGLE

**Não deixe que a FALTA
DE MANUTENÇÃO
comprometa a SAÚDE
e SEGURANÇA dos
moradores**



**MUVE, ESPECIALISTA EM
MANUTENÇÃO PREVENTIVA
DE ACADEMIAS DE CONDOMÍNIOS**

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



MUVĒ

CASHBACK PARA CONDOMÍNIOS, MAIS UMA FORMA DE REDUZIR DESPESAS NO SEU CONDOMÍNIO



O cashback é um programa de fidelidade que tem ganhado cada vez mais espaço no mercado.

As plataformas de cashback para condomínios são uma solução tecnológica que facilita a gestão dos créditos acumulados pelos condomínios e moradores. A adesão a esse programa pode trazer inúmeras vantagens para os condomínios, como por exemplo:

1. Redução de despesas: Os créditos acumulados podem ser usados para abater despesas condominiais, o que ajuda a reduzir o valor da taxa de condomínio.

2. Incentivo à adimplência: Ao acumular créditos por suas compras em lojas parceiras, os moradores são incentivados a manter as suas contas em dia e a realizar seus pagamentos em dia.

3. Aumento da satisfação dos moradores: O uso de um programa de cashback pode contribuir para aumentar a satisfação dos moradores, que se sentem recompensados pelos seus gastos.

4. Parcerias com estabelecimentos comerciais: Algumas plataformas de cashback para condomínios têm parcerias com estabelecimentos comerciais, permitindo que os moradores possam usar os créditos acumulados para comprar produtos e serviços em lojas conveniadas.

5. Facilidade na gestão dos créditos: As plataformas de cashback para condomínios oferecem uma solução tecnológica que facilita a gestão dos créditos acumulados pelos moradores. Isso torna todo o processo mais fácil e eficiente.

Em resumo, as plataformas de cashback para condomínios são uma opção interessante para administradoras que buscam novas formas de incentivar a adimplência e reduzir os custos dos condomínios, além de aumentar a satisfação dos moradores. Em Piracicaba existe a Cashcon que já oferece cashback para condomínios através de uma rede de empresas credenciadas e habilitadas para fornecer serviços e ainda pagar o cashback para os condomínios.

Rodolfo Pagotto
síndico profissional e diretor do Guia do Síndico



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



PROTETORES DE ELEVADORES



PROTETORES DE ESTACIONAMENTO



LIXAS ANTIDERRAPANTE





**TAPETES PERSONALIZADOS GRAMA SINTÉTICA
PROTETORES DE ELEVADORES
PROTETORES DE GARAGEM
E MUITO MAIS...**

(19)3422.2881 loja



(19)98143.2339 loja



(19)98151.3303 Luís



@flemingtapetes



Fleming Tapetes Personalizados



vendas.tapetes@terra.com.br



flemingluiss@gmail.com

Você já
conhece
nossos
TAPETES?
Venha
Conhecer!

R. Saldanha Marinho, 1328 Cidade Jardim
Piracicaba/SP



CA\$HCON



REDUZA AS DESPESAS DO **SEU CONDOMÍNIO!**

Descubra como reduzir as suas despesas com a CashCon, você pode economizar bastante ao contratar produtos e serviços para o seu condomínio.

CADASTRE-SE AGORA E COMECE A RECEBER CASHBACK!

www.cashcon.com.br



**PRECISA
DE
AJUDA
NA SUA
GESTÃO?**

19-989055888



RODOLFO PAGOTTO
SÍNDICO PROFISSIONAL

87

700

10k



@NOSSOS PARCEIROS

**Guia do
Síndico**
[@oguiadosindico](https://www.instagram.com/oguiadosindico) 



@vrbeneficios



@tke.brasil



@marcos.adm.condominios



@grupojjsegurança



@acessocondominios



@rcaadministradora



@planalsegcorretoradeseguros



@all.energy.generators



acmsprediais.com.br



@muveequipamentos



@flemingtapetes



@cartaocashcon



@muveequipamentos



@digicomdigitalizacao



@agropecuariadomane



@ecoville_piracicaba



@smd.solucoes



@sindexpo



@caminholivre



@fmcthermodynamics



@cvtgasengeng



safeportariavirtual.com.br



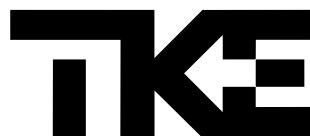
@azimute.jardinagem



@nexxttreinamentos



「 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

MOVE BEYOND



Conta comigo

VR Multi



Alimentação



Refeição



Mobilidade



Home Office



Almoço VR+CA



UM ÚNICO CARTÃO

Créditos para Alimentação, Refeição, Home Office e/ou Mobilidade no mesmo lugar.



SEGURANÇA TOTAL

Saldos separados de acordo com as exigências no novo PAT e da MP 1.108.



PERSONALIZÁVEL

Escolha soluções de acordo com a necessidade da sua empresa e sua equipe.



MAIS FACILIDADE

Contrate novas soluções, faça gestão dos créditos e muito mais no Portal 100% online.



SOLICITE UMA PROPOSTA.

