

EDIÇÃO N° 10

# Guia do Síndico

PRODUTOS & SERVIÇOS • PIRACICABA / LIMEIRA / RIO CLARO / ARARAS



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

desde 2016

7 anos  
unindo grandes  
ideias  
pra gente  
VIVER  
MELHOR



**Espaço  
Beira Rio**  
Rua do Vergueiro, 78 - Centro



**09 de  
Outubro  
2024**



**10h - 21h**



**Acesso sem cobrança**  
doação opcional de 1kg de alimento  
não-perecível para entidades sociais



Você é nosso convidado para a mais tradicional feira do setor condominial de Piracicaba e Região. Venha conferir as tendências e novidades em produtos e serviços.

## **PARTICIPE**

Serviços aos visitantes:



Credenciamento  
Gratuito e  
Informatizado



Valet Gratuito



Área de  
Coffee Break



Wifi



Sacola  
Distribuída na  
Entrada do  
Evento

Realização



esconderijo de ideias

Informações:

19 98358-0130

feiradoscondominiospira

## Seja Bem-vindo à Edição 10 do Guia do Síndico!

É com grande satisfação que apresentamos a décima edição do Guia do Síndico, uma publicação dedicada a fornecer as melhores informações, dicas e soluções para os desafios diários da gestão condominial. Estamos felizes em continuar a jornada com os síndicos de Piracicaba, Limeira, Rio Claro, Araras e outras cidades, criando uma comunidade forte e informada.

Nesta edição, destacamos as novas regras de credenciamento dos condomínios no sistema da Prefeitura de Piracicaba para a coleta seletiva de resíduos recicláveis. Trabalhamos em conjunto com a prefeitura para organizar todas as informações necessárias e esclarecer a comunidade de síndicos sobre essas mudanças importantes. Queremos garantir que todos estejam bem informados e preparados para implementar essas práticas sustentáveis em seus condomínios.

Outro tema crucial que abordamos é a segurança e manutenção dos playgrounds. Sabemos que a segurança das crianças nas áreas comuns é uma prioridade, e fornecemos orientações detalhadas sobre como garantir que os playgrounds sejam espaços seguros e bem cuidados. Também discutimos as responsabilidades dos síndicos em relação à supervisão das crianças nessas áreas.

Além disso, exploramos o novo marco legal dos seguros e as novidades que impactam os condomínios. Retomamos também o importante tema das garantias nos condomínios, oferecendo uma visão atualizada e detalhada sobre os direitos e deveres dos síndicos e moradores.

Abordamos uma questão polêmica e relevante: o acesso dos moradores à lista de condôminos durante os períodos de assembleias. Explicamos como isso funciona e quais são as melhores práticas para garantir transparência e privacidade.

Nesta edição, entrevistamos o administrador Edson Alves, do Residencial Soleil, na coluna "Síndico em Foco". Edson compartilha conosco um pouco dos desafios na sua atual gestão.

Para encerrar, convidamos você a viajar para 2040 e conhecer um condomínio do futuro, trazendo uma visão inovadora do que está por vir. Nosso humor continua presente, agora em um formato novo e divertido, e o Sr. Pedro está de volta, resolvendo mais um desafio em seu condomínio.

Esperamos que você aproveite cada página desta edição e, como sempre, agradecemos por fazer parte da nossa comunidade. Juntos, continuamos a transformar a gestão condominial para melhor.

Atenciosamente,  
Equipe do Guia do Síndico

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



# ENCONTRE AQUI O QUE PRECISA:

	<b>ADMINISTRAÇÃO</b>
6,7,9	Administração de condomínios
13	Análise de documentos de obras
13	Auditoria investigativa
13	Auditoria preventiva
14,15, 20, 21, 22	Cobertura de férias para porteiros e faxineiras
23, 35	Controle de acesso
30	Consultoria condominial
34	Digitalização de Livros de Prestação de Contas
7	Elaboração de edital de concorrência para obras
27	Estudos de viabilidade técnico/financeiro
contra-capa	Eventos para síndico
14,15, 20, 21, 22	Facilities - Gerenciamento de Serviços
27	Fiscalização de obras
30,29,29	Gestor condominial
34	Guarda de documentos
27	Laudos e consultorias técnicas em engenharia
14,15, 20, 21, 22	Portaria presencial
14,15, 20, 21, 22	Processo de seleção de funcionários
30,29,29	Redução de custos
30,29,29	Síndico Profissional
35	Software de gestão para síndicos
14,15, 20, 21, 22	Terceirização de serviços de limpeza
14,15, 21, 22	Terceirização de serviços de manutenção predial
14,15, 20, 21, 22	Terceirização de serviços de portaria e controle de acesso
14,15, 20, 21, 22	Terceirização de serviços de jardinagem
14,15, 21, 22	Terceirização de serviços de vigilância patrimonial
14,15, 20, 21, 22	Terceirização de serviços de zeladoria
11	<b>GARANTIDORA</b>
	Garantidora de condomínios
	<b>CASHBACK</b>
31	Cashback para condomínios
31	Dinheiro de volta para condomínios
	<b>INFRA-ESTRUTURA</b>
27	análise de documentos de obras
52	Alarme inteligente para vazamento
35	automação de condomínios
24,25	automação predial
35	biometria
24,25	cibersegurança
53	conversão de sistema de gás
27	Elaboração de edital de concorrência para obras
65	Elevadores
55	energia fotovoltaica
59	hidráulica contra incêndio
52	Individualização de água e gás
23,24,25,35	Instalação de câmeras
23	Instalação de câmeras inteligentes integradas a IA
23,35	Instalação de cancelas
23	Instalação de catracas e torniquetes
23,35	Instalação de cerca elétrica
23,24,25	Instalação de controle de acesso
23,24,25	Instalação de CFTV

35	Instalação de equipamentos a gás
23	Instalação de fibra ótica
23	Instalação de Interfone IP
23	Instalação de LPR (leitura de placa de carro)
53	Instalação de rede de gás
35	Instalação de PABX
36,37	Instalação de placas indicativas
36,37	Instalação de placas de rua
23,24,25,35	Instalação de reconhecimento facial
41	Lazer pet
61	manutenção de porta corta fogo
65	modernização de elevadores
24,25,35	PABX digital
41	Piscina PET
41	Playground pet
35	Portaria autônoma
24,25	Portaria virtual
65	Reforma de elevadores
41	Recreação pet
36,37	Sinalização horizontal
36,37	Sinalização vertical
61	Sistema de proteção de combate a incêndio
52	Telemetria água e gás
42,43,58	Tratamento de água de caixa d'água com ozônio

## OBRAS E REFORMAS

66	Elétrica
27	Estudos de viabilidade técnico/financeiro
66	Ferragens
66	Ferramentas
27	Fiscalização de obras
66	Hidráulica
59	hidráulica contra incêndio
49	Impermeabilização de reservatório de caixa d'água
49	Impermeabilização para telhados
53	Instalação de aquecedores à gás
27	Laudos e consultorias técnicas em engenharia
53	laudos e vistorias de rede de gás
66	Louças sanitárias
66	Marcenaria
66	Materiais de construção
52	Medidores de água e gás
36,37	Pintura de faixas de rua
36,37	Pintura de asfalto - sinalização
36,37	Placas de rua
66	Pisos e Revestimentos
66	Portas e janelas
47	Projetos de paisagismos
53	Projetos de rede e gás
31	Rede de fornecedores para codomínios
39	Reforma predial
66	Tintas
42,43,58	Tratamento de áua com ozônio

## PRODUTOS EM GERAL

59	abrigos de mangueiras em aço carbono e em aço inox 304
45	acessórios para jardinagem
41	áreas para pet
61	barra antipânico
23,35	biometria

23,35	câmeras
57	capachos personalizados
59	canhões fixos e portáteis (combate à incêndio)
23,35	cancela
57	canaletas de eva
23	catraca e torniquete
35	central de laço
46	cloro para piscina
59	chave storz
23,35	chaveiro de acesso
23	computadores
46,47	equipamentos para jardinagem
50,51	equipamentos de academia
23,35	equipamentos de segurança
59	esguichos
41	espaço para pets
59,61	extintor de incêndio
23,35	facial
45,66	ferramentas
46,47	ferramentas para jardinagem
42,43,58	fildros centrais de água
57	fita antiderrapante
42,43,58	inativador de água dura
46,47	insumos para jardim
46	insumos para piscina
59	líquido gerador de espuma
53	mangueira de gás
59,61	mangueira de incêndio
61	mola aérea
65	peças para elevadores e plataformas
50,51	peças para equipamentos de academia
45	peças de reposição para máquinas
45	piscineiro
41	pistas pet
36,37	placas de rua
36,37	placas de velocidades
36,37	placas indicativas
47	plantas em geral para jardim e paisagismo
41	playground pet
61	porta corta fogo
23	produtos de informática em geral
46	produtos para limpeza de piscina
46	produtos para tratamento de piscina
57	protetores de elevadores
57	protetores de para-choque
57	protetores de piso
61	sinalização de combate contra incêndio
61	sinalização de segurança
59	sprinklers
23	tag
57	tapetes personalizados
57	tapetes sanitizantes
46,47	terra para jardim
66	tintas
46,47	vasos e arranjos
47	viveiro com diversas espécies

## SERVICOS EM GERAL

50,51	assessoria esportiva
23	assistência técnica - informática

49	controle de pragas
49	descupinização
49	desentupimento
49	desinsetização
49	desratização
52	gestão e análise de consumo de água e gás
49	hidrojateamento
49	higienização de caixa d'água
49	limpeza de caixa d'água
49	limpeza de caixa de gordura
49	limpeza de calhas e coifas
61	manutenção de barra antipânico
35	manutenção de cancelas
23,35	manutenção de cerca elétrica
45	manutenção de cortadores de grama
61	manutenção de dobradiças com mola
50,51	manutenção de equipamentos de academia
65	manutenção de elevadores
59,61	manutenção de extintores
45	manutenção de ferramentas elétricas
42,43,58	manutenção de filtros centrais
45	manutenção de lavadoras de alta pressão
59,61	manutenção de mangueiras de incêndio
61	manutenção de mola aérea
35	manutenção de PABX
61	manutenção de porta corta fogo
39	manutenção predial
61	manutenção de trinco e fechaduras
23	plantão 24 horas - portões - cancelas - cercas - câmeras
24,25	portaria virtual
49	preservação de abelhas e vespas
24,25	reconhecimento facial
49	remoção de abelhas e vespas
23	segurança eletrônica 24 horas
53	teste de estanqueidade
61	teste hidrostático
45	tratamento de piscina

## Expediente

DIRETOR EXECUTIVO Rodolfo Pagotto | COMERCIAL Rodolfo Pagotto e Ana Paula

TEXTOS Rodolfo Pagotto | COLABORADORES DESTA EDIÇÃO Edson Santos Alves,

Marcio Ganino, Jurandir José Damer, Janefer Tabai Margiotta, Danilo Schmdit, Tatiana Furlan, Rita Silva

REVISÃO Francisco Agostinho | LAYOUT E MONTAGEM Juliana Mesquita - @aldeiahumdesign

REALIZAÇÃO O Guia do Síndico

CONTATOS: Telefone (19) 9890 55888 • e-mail: [oguiadosindico@gmail.com](mailto:oguiadosindico@gmail.com)

site: [www.oguiadosindico.com.br](http://www.oguiadosindico.com.br) •  @oguiadosindico •  [oguiadosindico](http://oguiadosindico)

*Conteúdo de propriedade do Guia do Síndico - Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia - Os artigos e opiniões dos colaboradores são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião do guia.*



Participe do nosso grupo EXCLUSIVO  
de WHATSAPP do Guia do Síndico

# UMA VERDADEIRA REVOLUÇÃO NA GESTÃO CONDOMINIAL



REMESSA E RETORNOS BANCÁRIOS



PLANO DE CONTAS



GESTÃO DE DESPESAS RECORRENTES



GESTÃO DE INADIMPLÊNCIA, ACORDOS E PROCESSOS



PASTA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS ONLINE



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA



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



19 2534-2915



19 99318-6494



RCA@RCAADMINISTRADORA.COM.BR



MANOEL FERRAZ DE ARRUDA CAMPOS,



565, SALA 46 - PIRACICABA/SP



# RCA 5 ANOS

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

**Juntos**, construímos uma história de **conquistas e aprendizados**. Queremos **agradecer profundamente** a todos que fizeram parte dessa jornada incrível: nossa dedicada **equipe**, nossos valiosos **clientes, fornecedores e colaboradores**. Continuaremos nos empenhando para proporcionar o **melhor para vocês!**

## Playgrounds em condomínios: atenção redobrada



A instalação de playgrounds em condomínios tornou-se uma prática cada vez mais comum, proporcionando aos pais a tranquilidade de verem seus filhos brincando em um ambiente seguro e familiar. No entanto, a gestão desses espaços exige uma atenção especial, especialmente para os síndicos, que são responsáveis civil e criminalmente pela segurança e manutenção dos equipamentos.

Aqui estão algumas orientações essenciais para garantir que a diversão não se transforme em dor de cabeça. Antes de qualquer decisão, é fundamental levar a proposta de instalação ou manutenção do playground para a assembleia do condomínio. Isso ajudará a determinar se a benfeitoria é necessária, útil ou volípia, evitando futuros conflitos entre os moradores. Ao selecionar os brinquedos, procure fornecedores que possuam certificações do Instituto Nacional de Avaliação da Conformidade em Produtos (INNAC) e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), conforme especificado no dossiê NRB 16071-2. Esses certificados garantem que os produtos atendem aos padrões de segurança exigidos.

Opte por brinquedos fabricados com materiais duráveis e seguros, projetados para minimizar riscos de acidentes. A instalação deve ser realizada por profissionais qualificados que sigam todas as normas de segurança.

Para assegurar a segurança contínua das crianças, realize inspeções regulares e mantenha uma agenda de manutenção preventiva. Isso ajuda a identificar e resolver problemas antes que possam causar acidentes. Estabeleça regras claras para o uso do playground, garantindo que as crianças estejam sempre supervisionadas por um adulto. Isso não só previne acidentes, mas também promove um ambiente de brincadeira saudável e organizado.

A inclusão de um playground no condomínio é uma excelente maneira de oferecer lazer e integração para as crianças, mas requer uma gestão cuidadosa e responsável. Seguindo essas orientações, você síndico pode criar um espaço seguro e agradável, evitando problemas legais e garantindo a satisfação de todos os moradores.

Rita Silva  
Diretora da RCA Administradora  
[www.rcaadministradora.com.br](http://www.rcaadministradora.com.br)  
whatsapp: 19 99358-7731



*Tudo o que você precisa para facilitar o dia a dia do seu condomínio ou associação!*



**Prestação de Contas**

**Gestão de Inadimplência**

**Atendimento Dedicado**

**Contas a Pagar e Receber**

**Assessoria especializada**

**Implantação de Condomínios**

**Gestão de processos e contratos**

**Gestão Interativa de Pessoas**

**Tudo de forma simples e online**





## **Garantidora de Condomínio, porque, quando e quais os cuidados ao contratar**

Garantidora de condomínio é uma empresa especializada em garantir o pagamento de 100% das taxas condominiais todos os meses do período do contrato. Assim, a garantidora de condomínio atua como intermediária, fornecendo soluções de acordo com as necessidades do condomínio.

Condomínios não tem finalidade lucrativa e por esta razão, a inadimplência é um dos grandes problemas que os afligem, pois, a falta de dinheiro para pagar as contas acarreta sérios problemas no fluxo de caixa.

Um condomínio sem dinheiro para pagar contas, além de dar justo motivo para rescisão contratual, em muitas situações com incidência de multas rescisórias, terá ainda que arcar com o pagamento de multas, juros, correção monetária, despesas com cartórios de protestos, e até mesmo com o pagamento de honorários advocatícios.

Além disso, e a bem da verdade, quando alguns condôminos deixam de pagar a(s) conta(s) condominiais, aquele dinheiro simplesmente não entra no caixa. Dessa forma, é preciso compensar de alguma maneira para manter as obrigações do condomínio em dia. Na maioria das vezes, isso ocorre na forma de aumento do valor da cota de condomínio para os demais moradores. Ou seja, quem paga em dia acaba pagando a conta de quem está inadimplente, e isto ocorre no momento em que o condomínio acaba tendo que considerar o percentual médio da inadimplência do ano anterior na hora de aprovar o valor da cota condominial para custear o orçamento do exercício seguinte, ou até mesmo, em determinados casos, vê-se na necessidade de convocar assembleia extraordinária para aprovar rateio de cota extra para poder suprir a necessidade de caixa indispensável a manutenção dos serviços básicos, fato este que representa um inegável e significativo aumento do valor da cota condominial.



**GARANTE**  
**COND** garantidora  
de condomínios

## **GARANTIMOS A SOLUÇÃO EFICAZ CONTRA INADIMPLÊNCIA PARA O SEU CONDOMÍNIO**

*Segurança e tranquilidade*

*Custo ajustado à realidade  
do condomínio*

*Tecnologia e praticidade*

**Jurandir José Damer**  
Diretor Executivo

📞 19 **2532.2442**

📞 19 **99153.1475**

✉️ [jurandir@garantecond.com.br](mailto:jurandir@garantecond.com.br)

**ENTRE EM CONTATO CONOSCO**

Além de todos estes problemas já citados, a inadimplência gera ainda um custo extra para poder realizar a cobrança judicial, na medida em que hoje, no Estado de São Paulo, o custo mínimo para propor uma ação judicial, considerando citação por oficial de justiça, é de aproximadamente R\$ 300,00 por ação.

Desta feita, considerando o cenário acima, se colocarmos os números na ponta do lápis, poderemos encontrar a resposta as duas primeiras perguntas, ou seja, descobriremos o porquê e o quando contratar uma garantidora, na medida em que, o custo com a sua contratação é menor do que o aumento que haveria na cota condominial se o déficit mensal decorrente da inadimplência tivesse que ser acrescido ao valor da cota condominial, além disso a contratação trará regularidade de receitas, estabilidade financeira e tranquilidade para gerir as contas e, até mesmo, possibilitar o planejamento de realizações de eventuais obras indispensáveis à manutenção do condomínio.

A contratação de uma garantidora traz vantagens não apenas para o condomínio e para os condôminos adimplentes, há vantagens inclusive para os condôminos inadimplentes, na medida em que com a garantidora a negociação e o parcelamento são mais flexíveis, podendo inclusive serem pagos com cartão de crédito, a vista ou parcelado.

Importante informar que as garantidoras normalmente garantem todas as receitas, ou seja, cotas ordinárias, extraordinárias e multas aplicadas aos condôminos e o prazo de contratação mínimo, geralmente, é de 12 meses.

Ao encontrar respostas positivas para as perguntas porquê e quando contratar uma garantidora, o condomínio deverá solicitar propostas de garantidoras conhecidas e com credibilidade, solicitar envio da minuta do contrato que, sugerimos seja submetido a um departamento jurídico com conhecimento técnico e imparcial para que verifique se não existem cláusulas leoninas, após parecer favorável do departamento jurídico, deverá ser elaborado edital com pauta específica a fim de que na ocasião da realização da assembleia o assunto possa ser colocado em votação.

A decisão de contratar uma garantidora de condomínio deve ser avaliada com base nas necessidades específicas do condomínio. Para isso, leve em consideração os custos, o histórico de inadimplência e o nível de confiança na garantidora. Se a contratação se apresentar como uma solução, não contrate sem que antes o assunto seja submetido a votação em assembleia convocada com pauta específica sobre o assunto.

*Jurandir José Damer  
Sócio da Damer Sociedade de Advogados Ltda,  
atua na área do direito condominial a mais de 20 anos.  
OAB/SP 215.636 • Telefone 19 99153-1475  
Instagram @dameradvogados*



## Quem somos

A Azevedo iniciou suas atividades em 1993, atendendo as mais complexas exigências do mercado, oferecendo soluções objetivas através de equipe técnica especializada nas áreas de auditoria independente, consultoria, perícia contábil, financeira e trabalhista, gestão e avaliação patrimonial, além de avaliação de empresas e terceirização de serviços contábeis.

## Soluções para Condomínios

Com uma equipe dedicada, composta de profissionais com experiência no segmento condominial, a Azevedo auxilia os seus clientes a atingir as melhores práticas de governança, mitigando assim os riscos, aperfeiçoando os procedimentos, atendendo às exigências legais e contribuindo para a lisura dos atos administrativos e informações financeiras.

Registrado na



Filiado ao



**Escritório**  
**São Paulo/SP**  
Fone: (11) 3280-1755



[Saiba mais!](#)

**Escritório**  
**Bauru/SP**  
Fone: (14) 3018-1755

**Escritório**  
**Araçatuba/SP**  
Fone: (18) 3117-4500

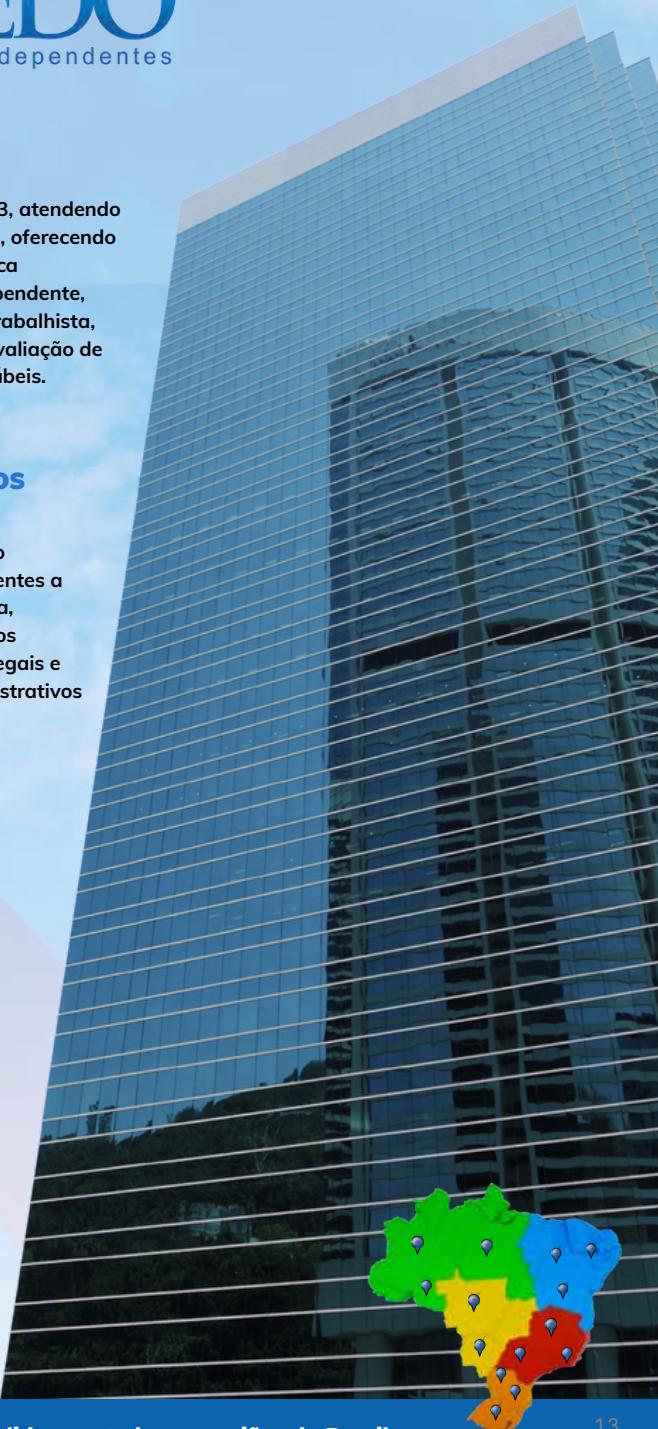
[contato@azevedoauditoria.com.br](mailto: contato@azevedoauditoria.com.br)

 (11) 93313-1622

   @azevedoauditoria

[www.azevedo.cnt.br](http://www.azevedo.cnt.br)

+ de 120 clientes atendidos em todas as regiões do Brasil.



# SÍNDICOS E EMPRESÁRIOS

A LACS TEM + DE 20 CARGOS DISPONÍVEIS PARA TERCEIRIZAÇÃO QUE TRARÃO  
MAIS FACILIDADE, SEGURANÇA, ECONOMIA E EFICIÊNCIA PARA O SEU DIA A DIA



## LUCAS AYUB

PRESIDENTE DA EMPRESA LACS

A Lacs hoje é um time grandioso e de muita responsabilidade, nosso foco é trazer os maiores resultados com a melhor qualidade e eficiência o mais rápido no dia a dia de nossos clientes.

Prezamos por um time alinhado e funcionários qualificados, tendo em vista de dar o reconhecimento e gratificar o ótimo trabalho prestado, nosso time hoje se tornou uma família!



Entre em contato direto com  
nossa presidente:  
+55 19 97807-5550 • Lucas Ayub



abra sua câmera,  
escaneie esse QRcode e  
fale conosco agora mesmo

# Piracicaba e região



"Encontrei na empresa Lacs e em seu pessoal, responsabilidade, trabalho em equipe, boa comunicação, preço competitivo e acima de tudo, honestidade.

Estão atendendo as expectativas e cumprindo com o acordado com excelência. Recomendo!"

**Ricardo Soares • Síndico Profissional**



"Gerenciar um negócio não é tarefa fácil e quando se trata de um condomínio grande com 368 famílias e, que vem com um histórico de inúmeros problemas a serem resolvidos, se torna algo assustador rs.

Todo dia um desafio diferente e nessa tarefa, é sempre bom nos cercar dos melhores profissionais. Desta forma, conhecemos a LACS, que de forma particular e profissional nos auxiliou na estruturação da segurança de nossa portaria 24 horas presencial e nas outras tarefas que o condomínio necessita.

A equipe é talentosa e bem coordenada! Agradecemos a parceria e amizade."

**JHULLYD SALLYSSA FARIA • SÍNDICA PROFISSIONAL**



@LACSFACILITIES



LACS FACILITIES



WWW.PORTALLACS.COM.BR



# Tudo sobre obrigatoriedade da coleta seletiva em condomínios de Piracicaba



A coleta seletiva de resíduos sólidos é uma prática essencial para a sustentabilidade ambiental e para a eficiência da gestão de resíduos urbanos. Em Piracicaba, essa prática tornou-se não apenas recomendada, mas obrigatória para condomínios residenciais e comerciais, empreendimentos e empresas que geram até 200 litros de materiais recicláveis por dia. Esta obrigatoriedade está embasada na Lei Complementar 441/22, que introduz alterações significativas na Lei Complementar nº 251/2010, consolidando a legislação ambiental do município.

## Importância da Coleta Seletiva e do Cadastro

O objetivo principal da obrigatoriedade da coleta seletiva e do cadastro é disciplinar e melhorar os serviços de coleta seletiva no município. A coleta não apenas contribui para a redução da quantidade de resíduos destinados aos aterros sanitários como também promove a reutilização de materiais, reduzindo a extração de recursos naturais e diminuindo o impacto ambiental.

A diretora do Departamento de Controle Ambiental da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente (Simap), Celise de Oliveira Romanini, destacou que o novo sistema de cadastro online permitirá à prefeitura obter dados precisos e monitorar como os geradores estão lidando com os resíduos recicláveis. "Por meio desse sistema online conseguiremos ter dados e monitorar como os geradores estão trabalhando os resíduos recicláveis, assim como viabilizar a rastreabilidade da destinação desse material. Dessa forma, será possível aumentar a coleta seletiva, monitorar o fluxo do material reciclável e diminuir os casos de descarte irregular na cidade", explicou Celise.

## Responsabilidades dos Síndicos

Conforme a legislação vigente, todos os condomínios e empresas que se enquadram no perfil de geradores de até 200 litros diários de materiais recicláveis devem obrigatoriamente proceder à seleção do lixo e ao cadastramento no sistema disponibilizado pela prefeitura. (*veja tabela informativa após o texto*)

O síndico, administrador do condomínio, gerente de empreendimentos geradores e pessoa jurídica estabelecida no local são os responsáveis pelo cadastramento no Sistema de Coleta Seletiva. Além do cadastro, eles também são responsáveis pelas informações prestadas e pelo destino correto do material coletado. O não cadastramento pode resultar em notificação e multa.

## Fiscalização e Regras para a Coleta

A fiscalização e regulamentação dos aspectos da coleta seletiva são de responsabilidade da Simap. De acordo com a Lei Complementar 441/22, os estabelecimentos deverão dispor, em suas dependências de lixeiras específicas para recicláveis e orgânicos, devidamente identificadas. No

caso dos condomínios, cabe ao síndico e/ou administrador a responsabilidade de implementar essas lixeiras conforme a legislação vigente.

A coleta dos resíduos será realizada com frequência máxima semanal. Caso haja desrespeito a essa temporalidade, a empresa ou o coletor estará incorrendo em infração. A programação da coleta seletiva está disponível no site da prefeitura e deve ser seguida rigorosamente para evitar penalidades.

### **Parcerias e Regularização de Coleta**

Além da empresa contratada pela municipalidade, os condomínios têm a opção de celebrar convênios e/ou parcerias com entidades, empresas, cooperativas, associações ou pequenos catadores para a coleta seletiva e destinação dos resíduos recicláveis. Contudo, é imprescindível que os coletores estejam inscritos e regularizados no sistema disponibilizado no site da prefeitura (*veja tabela informativa após o texto*). Somente os receptores que possuírem as devidas licenças ambientais e estiverem regularizados junto à Simap poderão receber os recicláveis.

### **Impacto Ambiental e Contribuição da Coleta Seletiva**

A coleta seletiva é um dos instrumentos da Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei Federal nº 12.305/2010. Essa política tem como objetivo promover a responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos, reduzir a geração de resíduos e promover a reutilização e reciclagem. A implementação da coleta seletiva nos condomínios de Piracicaba não apenas contribui para a sustentabilidade ambiental, mas também diminui a extração de recursos naturais e o impacto ambiental, utilizando materiais reciclados para a confecção de novos produtos com menor custo para o consumidor final.

### **Materiais Recicláveis e Regras de Acondicionamento**

De acordo com a legislação, consideram-se materiais recicláveis: papéis, plásticos, vidros, metais e óleo de cozinha usado. Esses resíduos devem ser acondicionados separadamente dos não recicláveis, como papel higiênico usado, fraldas descartáveis usadas, restos de alimentos e demais resíduos orgânicos. A mistura de recicláveis com resíduos sólidos orgânicos poderá resultar em multa.

### **Benefícios da Plataforma de Cadastro**

A plataforma de cadastro disponibilizada pela prefeitura de Piracicaba não apenas facilita o cumprimento da legislação, mas também traz uma série de benefícios para os síndicos e administradores de condomínios. Entre os principais benefícios estão:

- **CONTROLE E MONITORAMENTO:** A plataforma permite o monitoramento contínuo da geração e destinação dos resíduos recicláveis, facilitando a gestão interna dos resíduos e contribuindo para a melhoria contínua dos processos de coleta e reciclagem.
- **RASTREABILIDADE:** Com o cadastro, é possível rastrear todo o caminho percorrido pelos resíduos recicláveis, desde a geração até a destinação final. Isso garante maior transparência e eficiência na gestão dos resíduos.
- **REDUÇÃO DE DESCARTE IRREGULAR:** O controle mais rigoroso e a fiscalização eficaz ajudam a reduzir os casos de descarte irregular, promovendo um ambiente mais limpo e sustentável para todos.
- **CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO:** O cadastramento garante que os condomínios estejam em conformidade com a legislação vigente, evitando penalidades e contribuindo para a preservação ambiental.
- **FACILIDADE DE ACESSO:** A plataforma é de fácil acesso e utilização, permitindo que síndicos e administradores realizem o cadastro e acompanhem as informações de forma simples e rápida.

## Como Realizar o Cadastro

Para realizar o cadastro, os síndicos e administradores de condomínios devem acessar o site da Prefeitura de Piracicaba e seguir o passo a passo disponível na plataforma. *Todas essas informações vocês encontra na tabela informativa após o texto.*

Dúvidas podem ser esclarecidas pelos telefones

(19) 3403-1252 / (19) 3403-1254

ou pelo e-mail: [coletaseletiva@piracicaba.sp.gov.br](mailto:coletaseletiva@piracicaba.sp.gov.br).

A obrigatoriedade da coleta seletiva e do cadastramento na plataforma da Prefeitura de Piracicaba é uma medida fundamental para a gestão eficiente dos resíduos recicláveis no município. Síndicos e administradores de condomínios desempenham um papel crucial nesse processo, garantindo o cumprimento da legislação e contribuindo para a sustentabilidade ambiental. Ao realizar o cadastro e seguir as orientações da Simap, é possível promover uma gestão de resíduos mais eficaz, reduzindo o impacto ambiental e melhorando a qualidade de vida na cidade. Portanto, é essencial que todos os responsáveis se engajem e colaborem para o sucesso dessa iniciativa.

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

## PARTICIPE DO NOSSO GRUPO DE WHATSAPP GUIA DO SÍNDICO



NOVIDADES E  
PROMOÇÕES EXCLUSIVAS  
DOS NOSSOS PARCEIROS  
APONTE SUA CÂMERA NO QR  
CODE E VEM COM A GENTE



Lata o QR code com a câmera do WhatsApp  
para entrar nesse grupo



APROVEITA E SEGUÉ A GENTE  
NO INSTA @OGUIADOSÍNDICO

## ANUNCIE SUA EMPRESA NA REVISTA QUE FALA COM O SÍNDICO

### SÍNDICO

Quer divulgar seu negócio para  
outros síndicos, ou indicar um  
prestador ou produto para nós?  
Fale conosco!



DESENDE 2019

### Guia do Síndico

SEJA  
LEMBRADO  
PELO  
SÍNDICO

- REVISTA IMPRESSA
- ENTREGA GRATUITA PARA MAIS DE 1100  
SÍNDICOS
- VERSÃO DIGITAL GRATUITA
- 3 EDIÇÕES NO ANO
- PÚBLICO ALTAMENTE QUALIFICADO
- PÚBLICO NICHADO - SÍNDICOS(AS)

## ANUNCIE FALE CONOSCO

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

19-9890-55888





# Coleta Seletiva de Resíduos em Piracicaba



## Importância da Coleta Seletiva e do Cadastro

O objetivo principal da obrigatoriedade da coleta seletiva e do cadastro é disciplinar e melhorar os serviços de coleta seletiva no município e nos condomínios de Piracicaba.

**Saiba mais**



## Obrigatoriedade e Responsabilidade dos Síndicos

Conforme a legislação vigente, todos os condomínios que se enquadram no perfil de geradores de até 200 litros diários de materiais recicláveis devem obrigatoriamente proceder à seleção do lixo.

**Lei Complementar 441 - 22/09/22**

**Decreto 19.703 04/09/23**



## Materiais recicláveis e Programação da coleta de resíduos nos bairros de Piracicaba

Conhecer os materiais recicláveis é muito importante para a organização dos resíduos. Acesse o QR Code ao lado e saiba quais resíduos são coletados e quando a coleta seletiva passa no bairro do seu condomínio.

**Saiba mais**



## Acesso ao Sistema de Coleta Seletiva

A plataforma de cadastro disponibilizada pela prefeitura de Piracicaba não apenas facilita o cumprimento da legislação, mas também traz uma série de benefícios para os síndicos e administradores de condomínios. Acesse a plataforma a partir do QR Code ao lado:



**Acesse**



## Passo a Passo para Cadastramento no Sistema de Coleta Seletiva

Acesse em nosso site o passo a passo para você cadastrar seu condomínio na Sistema de Coleta Seletiva da Prefeitura de Piracicaba

**Acesse**



# **APojo**

**RECURSOS HUMANOS**

Desde **2005** oferecendo comprometimento e qualidade em Piracicaba e Região.

## **NOSSOS SERVIÇOS**

- ✓ Contratação de mão de obra temporária;
- ✓ Terceirização de serviços (Portaria, limpeza, recepção, serviços de copa, entre outros);
- ✓ Recrutamento e seleção de pessoal;
- ✓ Limpezas eventuais.

**FALE CONOSCO**



**WHATSAPP**



**INSTAGRAM**



Rua Joaquim André, 849 - Paulista | Piracicaba - SP



**CONTATOS**

(19) 3433-0604 | (19) 9 9804-4768



**VISITE NOSSO SITE:**  
[www.apoiorh.net](http://www.apoiorh.net)

# SE VOCÊ PROCURA PROFISSIONAIS TERCEIRIZADOS COMPROMETIDOS. VOCÊ CONTRATA A ATIVA PORTARIA E LIMPEZA



## Portaria e Vigia

- Condomínios
- Empresas
- Indústrias
- Eventos
- Hospitais
- Shoppings

## Terceirização

- Serviços de portaria
- Serviços de limpeza
- Equipe de segurança
- Seleção de funcionários
- Contrato facilitado



19-3041-7920

19-99448-3274

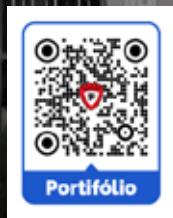
 **ATIVA**  
Portaria e Limpeza 21



**Serviços especializados em:**

- ❖ Portaria
- ❖ Ronda Motorizada
- ❖ Limpeza e Conservação

**Referência em Segurança Patrimonial!**



**Contato: (19) 3433-3448 / (19) 3433-9810**  
**[www.geaseservicos.com.br](http://www.geaseservicos.com.br)**

**Av. Américo Brasiliense, 30 – Vila Rezende – Piracicaba - SP**

# SOLUÇÕES PARA CONTROLE DE ACESSO

Em condomínios, escolas e empresas!

Reduza os custos operacionais com  
reconhecimento facial e leitura de placas.

## Alto desempenho:

Controla o fluxo de pessoas e veículos  
em condomínios fechados, reduzindo  
gastos com manutenção e funcionários.

Tenha relatórios precisos em tempo  
real, fotos em alta definição, registros de  
entradas e saídas de pessoas, e tudo  
isso sem contato com botões!



## Reconhecimento facial com inteligência artificial:

Reconhecimento de faces com alta  
precisão, inclusive com uso de  
máscaras. Com a inteligência artificial, é  
possível identificar pessoas de forma  
ágil e precisa, com rápido acesso. O  
sistema também é antifraude com prova  
de vida!

Atendemos **\*150 condomínios** em Limeira e região!

(19) 3453-3934

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

R: Dr. Antônio Frederico Ozanan, 246  
Vila São João - Limeira/SP.

**controle**  
segurança

A dark, semi-transparent background image of a modern residential complex with multi-story buildings and a paved walkway in the foreground.

# Ssafe

Soluções em Segurança



Atuando desde 2016 no mercado do interior paulista, a Safe foi criada com o propósito de levar ao público das cidades da região metropolitana de Piracicaba o conceito, que na época era novidade, de portaria virtual. Uma ideia que na região sul do nosso país já era uma tendência consolidada. Sendo a primeira empresa a oferecer esse serviço cujo modelo de negócio vingou na cidade de Piracicaba, hoje contamos com mais de 47 condomínios residenciais e comerciais, de apartamentos a casas, cuidamos de mais de 10 mil pessoas entre moradores, visitantes, prestadores de serviços, corretores e etc.

#### PRINCIPAIS SERVIÇOS:

Portaria Virtual & Autônoma

Instalação de CFTV & Controle de Acesso

Automação Predial & Residencial

Armários Inteligentes

Telefonia Digital

Cibersegurança



(19) 3041-0886  
(19) 3302-8546  
(19) 3423-4560  
(19) 3058-1850



(19) 98233-0969  
(19) 98421-5448



contato@safepartariavirtual.com.br



www.safepartariavirtual.com.br





## O ano é 2040...

Ao chegar de seu trabalho, o carro autônomo de Carlos chega até a entrada do condomínio. O portão se abre automaticamente, reconhecendo o veículo e confirmando a identidade pelo sistema de reconhecimento facial. O carro, interligado à rede de segurança do condomínio, comunica-se diretamente com o sistema central.

Dentro do veículo, Carlos aproveita para revisar suas mensagens e ajustar a temperatura de seu apartamento através de um comando de voz. A IA do condomínio, antecipa suas necessidades e ajusta o ambiente para proporcionar o máximo de conforto.

Ao sair do carro, Carlos é saudado por uma projeção holográfica da concierge digital do condomínio, a Clara. - "Boa noite, Carlos. Espero que tenha tido um bom dia. A entrega que você esperava chegou e foi depositada na sua caixa de correio", disse Clara. Esse sistema de concierge não apenas gerencia correspondências e encomendas como também reserva espaços e agenda serviços, tudo por comando voz.

Chegando no elevador a porta se abre automaticamente ao detectar sua presença. O elevador, também com IA, não utiliza botões; ele reconhece o andar de Carlos e o leva diretamente para seu apartamento. "Carlos, lembre-se da reunião de condomínio amanhã às 19h. Deseja que eu programe um lembrete?" perguntou a voz suave da IA do elevador. Ele confirmou com um simples "Sim, por favor."

Já na academia, equipada com a mais alta tecnologia, os equipamentos são ajustados automaticamente de acordo com os dados de saúde e desempenho dos usuários, que são coletados por meio de wearables conectados. Este sistema permite que Carlos tenha seu treino personalizado.

Após a academia, Carlos vai pegar sua encomenda. Ele se dirige à área de correspondências onde um sistema de entrega automatizado gerencia todas as encomendas. As entregas são feitas em caixas de correio inteligentes que utilizam reconhecimento facial para garantir que apenas o destinatário correto possa acessar a encomenda. Carlos escaneia sua íris e a porta da caixa se abre suavemente.

Carlos retorna para seu apartamento, dá uma última olhada no aplicativo de gestão do condomínio para agendar a limpeza da sua unidade e vai para o banho. O condomínio de Carlos é mais do que um local de residência; é um exemplo de como a tecnologia pode ser utilizada para melhorar a qualidade de vida, integrando segurança, conforto e bem-estar de maneira harmoniosa e eficiente.

*E aí, você acha que teremos todas estas tecnologias a nossa disposição no futuro? Muitas delas já são uma realidade e talvez muitas delas cheguem bem antes.*

*É esperar para ver!*

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



**DANILO SCHMIDT**  
ENGENHARIA INTELIGENTE

CREA 5069813108-SP

Engenheiro especialista em  
Gestão de Obras em Condomínios:

## SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E PROJETOS

Compartilhe seus desafios com quem  
entende e tenha uma gestão mais  
tranquila e segura.

- ✓ Análise de documentações para obras nas unidades particulares;
- ✓ Fiscalização de obras/reformas para o condomínio;
- ✓ Laudos e consultorias técnicas;
- ✓ Estudo de viabilidade;  
Técnica/Financeira;
- ✓ Elaboração de edital de concorrência para contratações.



Entre em contato  
**(19) 99162-7883**

MAIS DE 20 CONDOMÍNIOS  
JÁ ATENDIDOS



**Agende uma visita  
sem compromisso:**





ENTREVISTA

## Compartilhando experiências

### Administrador Condominial Edson Santos Alves

#### Como você começou sua trajetória como administrador do Residencial Soleil?

Conheci o empreendimento Soleil ainda na sua construção e após finalizar, através de indicação da administradora, fui convidado pela diretoria, a qual estou desde dezembro de 2020, ainda sem moradores e com algumas obras iniciadas das unidades. Atualmente temos 80 moradores, 91 de 296 unidades.

#### Pode nos contar sobre um dos maiores desafios que enfrentou durante sua gestão?

Uma Associação de moradores que está se formando tem muitos desafios, os principais são manter a ordem, seguindo o regulamento interno, conciliar o crescimento de demanda de moradores e obras, com o pessoal interno que presta serviços, tudo isso no orçamento aprovado.

#### Qual foi exatamente o problema e como ele afetou o condomínio?

O maior que vejo e que as pessoas "esquecem" que Associação e/ou Condomínio tem regras, além de não ler as circulares e informações, o que as vezes impacta em mal entendidos, falha no atendimento, polêmicas desnecessárias, e por aí vai. Felizmente muitas pessoas tem bom senso e após uma boa conversa conseguem entender e assim acabam ajudando a fazer o Soleil um bom lugar de se viver.

#### Quais foram os passos que você tomou para resolver esse desafio?

Busco conversar, mostrar o porquê do regulamento e regras a fim de tornar o local harmonioso. Também procuro treinar a equipe interna com frequência para prestar bons serviços.

#### Houve algum obstáculo ou resistência ao implementar a solução?

Às vezes há opiniões contrárias, mas o que está no regulamento, só altera em assembleia. Há circulares feitas com o auxílio e aval da Diretoria, para aqueles casos "obscuros" que após deliberação são implementados. Buscamos mostrar o ponto de vista das regras a fim de manter a harmonia e usabilidade dos espaços, assim a maioria apoia e conseguimos seguir em frente, sempre buscando novas melhorias..

#### Quais recursos ou apoios você buscou para lidar com essa situação?

Apoio da diretoria, pois sem ela, pouco posso fazer, visto que se não há uma parceria e organização, qualquer trabalho fica em vão quando não se está alinhado.

### Como você avalia o impacto das suas ações na resolução do problema?

Muitas situações são resolvidas com uma boa conversa, mostrando a realidade da Associação (ou Condomínio). Com isso conseguimos ter harmonia e um crescimento ordenado, impactando na valorização de todo o empreendimento.

### Que lições você aprendeu com essa experiência desafiadora?

Cada dia é um novo aprendizado, muitas situações vão moldando atitudes, visto que cada Condomínio e associação tem suas particularidades.

### O que você recomendaria a outros síndicos que podem estar enfrentando desafios semelhantes?

Ter uma boa retaguarda da diretoria, no meu caso como gestor. A outra é que situações pessoais dos membros da diretoria não podem se sobressair do que diz o regulamento interno e estatuto.

Também buscar o diálogo e proximidade, com os proprietários e moradores, buscando resolver as questões que surgirem da melhor forma.

Uma situação que gostaria de compartilhar é a dificuldade em conseguir bons profissionais prestadores de serviço para executar os serviços com qualidade, pontualidade e preço justo.

O GUIA DO SÍNDICO

Acompanhe-nos em nossas redes sociais:  @oguiadosindico  oguiadosindico





**Elisângela Camargo**

Síndica Profissional  
Gestora Condominial

 19-99637-7485  
 @elliscamargogodelin  
 elliscamargo26@gmail.com



**SÍNDICA PROFISSIONAL  
GESTORA CONDOMINIAL**

**KELLY COSTA**



PIRACICABA E REGIÃO

 19-97410-4958  kellycosta1619@gmail.com



PRECISA  
DE  
AJUDA  
NA SUA  
GESTÃO?

**19-989055888**



**RODOLFO PAGOTTO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL



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

## Crianças em áreas comuns de condomínio. pode ou não pode?



Crianças em áreas comuns de condomínio sempre geram muitas discussões, certas vezes acaloradas. Mas como resolver as questões de convivência, segurança e uso adequado das áreas comuns? É certo que a legislação nacional, através de vários diplomas, sejam eles a Constituição Federal, o Código Civil, bem como o Estatuto da Criança e do Adolescente disciplinam direitos e obrigações quanto aos menores, porém, não abordam de forma clara as questões que sempre são alvo de questionamentos por parte dos condôminos – o que nem sempre leva a uma solução fácil.

O convívio social dentro do condomínio traz diversos questionamentos com relação as crianças, principalmente a partir de qual idade elas podem permanecer nas áreas comuns sem a supervisão de um responsável, e se este deverá ser, necessariamente, seus pais ou tutores. Estas são as principais dúvidas quando o assunto vem à tona, geralmente quando o problema já está instalado, ou houve algum dano.

É fato que determinados ambientes comuns existentes nos condomínios apresentam certo risco para os menores, por exemplo a área da piscina, escadas, elevadores, casas de máquinas, academia, sauna, dentre outros. Da mesma forma, outras áreas também demandam atenção, como parquinhos, brinquedotecas, quadras, etc. Assim, tanto os pais, demais condôminos, quanto o síndico, tem o dever de olhar com atenção para esta questão, a qual permeia a vida de todos, fazendo cada qual a sua parte, para que a vida em condomínio seja a mais harmônica possível.

Embora o lazer seja um direito da criança e do adolescente, devemos entender que, da mesma forma, a segurança destes deve ser prioridade. Assim, pais e tutores devem prezar pelo respeito aos direitos de seus filhos e tutelados, bem como estarem atentos as suas obrigações.

Embora haja uma sensação de segurança quando falamos em áreas comuns de condomínio, bem como possamos entender que estas sejam a extensão das áreas privativas, devemos ter em mente que tais espaços, apesar de não serem públicos, são de uso coletivo, e o “meu direito vai até onde começa o direito do outro”.

Assim, qualquer tipo de abuso ou mesmo infração, deverão ser coibidas e até mesmo penalizadas – e aqui está a responsabilidade do Síndico.

É importante destacar que, para que tais penalidades possam ser corretamente aplicadas, os limites devem ser claros e objetivos, para que todos tenham conhecimento prévio das regras existentes no condomínio e, assim, possam respeitá-las. Tal situação evita surpresas desagradáveis, dúvidas e injustiças.

Desta forma, para o correto e seguro exercício da sindicatura, o responsável deverá inicialmente verificar se o Regimento Interno de seu condomínio prevê os limites de uso e acesso as áreas comuns, bem como as penalidades a serem aplicadas em caso de infrações. Ainda, deverá fazer uma reflexão se tais regramentos estão compatíveis com os ambientes existentes e se tais atendem ao

perfil daqueles usuários. Em seguida, deverá o mesmo se cercar de cuidados para que as informações sejam corretamente divulgadas aos condôminos, bem como providenciar quadros informativos nos locais, delimitando os espaços comuns que são ou não apropriados para o uso de crianças e adolescentes e a faixa etária de cada um.

Imprescindível que tais espaços sejam analisados com cuidado, para prevenção dos riscos, manutenções e instalação dos itens de segurança necessários ao correto uso.

Devemos lembrar que, embora não exista uma legislação que determine a partir de qual idade uma criança ou adolescente pode permanecer nas áreas comuns sem a supervisão de um adulto responsável, é certo que o Código Civil determina que são absolutamente incapazes os menores de 16 (dezesseis) anos, e na falta de um regramento interno que delimita essa idade de forma diversa, este deve ser o parâmetro a ser utilizado. Assim, apesar de podermos entender que a partir de uma certa idade o menor já possui discernimento para determinadas condutas, é certo que a responsabilidade quanto a estes continua sendo exclusivamente dos pais.

Desta forma, para que tais regramentos sejam aperfeiçoados, cada condomínio, diante da peculiaridade e perfil de seus moradores, deverá analisar seu Regimento Interno, para a implantação das regras existentes, e, caso inexistam, fazer um estudo pormenorizado do ambiente e perfil de moradores, para fixar as diretrizes que serão utilizadas e, após delineadas, poder ser tal regramento aprovado através de assembleia, convocada especificamente para tal.

Diante destas questões, é de bom alvitre que o síndico, juntamente com seu departamento jurídico, proceda a esta detida análise, e caso verifique falhas ou omissões em seu Regimento Interno, proceda a reforma do mesmo, regulando claramente a questão, facilitando o convívio entre todos e o exercício da sindicatura. Devemos ressaltar ainda que, acima de tudo, independente das regras, sistemas de segurança, barreiras de acesso, entre outros, para fins do que determina a legislação, os pais ou responsáveis devem supervisionar seus filhos, estando em um local onde visualizem suas atividades e possam coibir atitudes perigosas ou indevidas, não bastando apenas estar nos arredores. Porteiros, síndicos, zeladores e outros condôminos não são responsáveis pela supervisão das crianças nas áreas comuns.

Assim, verificamos que a análise desse tipo de situação deve iniciar pelo estudo da legislação vigente, bem como do Regimento Interno e espaços comuns do condomínio, sendo que, caso tais regramentos não delimitem suficientemente as questões que envolvem os menores, deverá ser o Regimento Interno criado, revisto, alterado, ou mesmo complementado, de preferência com o auxílio de um advogado condonialista, para que, com as regras e penalidades claras e objetivas, possa haver, ao menos quanto a este aspecto, maior harmonia na convivência entre todos.



*Tatiana Furlan - OAB/SP 153.061 - Advogada atuante em direito imobiliário e condominial  
Forma de contato: [tatianafur@yahoo.com.br](mailto:tatianafur@yahoo.com.br)*

# PROTEJA O PASSADO DO SEU CONDOMÍNIO

Confie na Digicom para guardar seus livros de prestação de contas com segurança e praticidade



**DIGICOMDIGITALIZACAO.COM.BR**

📞 19-9890-55888

CONTRATE NOSSO  
SERVIÇO PELA  
CASHCON E RECEBA  
CASHBACK



CADASTRE  
SEU CONDOMÍNIO  
GRATUITAMENTE

# SOLUÇÕES EMPRESARIAIS E PARA CONDOMÍNIOS

APRESENTE ESTE FOLHETO E  
GANHE 2 MESES DE MANUTENÇÃO GRATUITA\*.

## APP SMD CONDOMÍNIOS Mais praticidade pra você!

-  Monitoramento de Acessos
-  Agendamento de Áreas comuns
-  Acione portas com 1 toque
-  Controle de entregas de objetos



 Leitores	 Cancelas	 Manutenção
 App SMD	 Proteções perimetrais	 Automação
 Câmeras	 Portaria autônoma	 Plantão 24 horas
 Controles de acesso	 PABX	

19 3437 2776

@smd.solucoes

\* 2 MESES DE MANUTENÇÃO GRATUITA NA ADESÃO DO CONTRATO ANUAL DE MANUTENÇÃO  
VÁLIDO ATÉ 31/12/2024

ENTRE EM CONTATO!





**PIRA SINAL**  
MATERIAIS PARA SINALIZAÇÃO

**PRODUTOS DE SINALIZAÇÃO E  
SEGURANÇA PARA O SEU CONDOMÍNIO**



**Solicite um orçamento:**

📞 (19) 3422-2558      📞 (19) 99808-7768

✉️ [pirasinal@gmail.com](mailto:pirasinal@gmail.com)

📍 Rua Samuel Neves, 1702 - São Judas.  
CEP: 13.416.404. Piracicaba/SP

NOSSOS PRODUTOS PODEM SER  
**PERSONALIZADOS** COM A LOGOMARCA  
DO SEU CONDOMÍNIO!



# O marco legal dos seguros privados e seus impactos para condomínios residenciais

O Projeto de Lei nº 29/2017, que institui o Marco Legal dos Seguros Privados, visa modernizar e melhor estruturar o setor de seguros no Brasil. Nossa objetivo neste momento é apresentar uma visão geral do Projeto e indicar no que e como os Condomínios residenciais podem ser impactados.

O Projeto de Lei propõe reformar e atualizar o sistema de seguros privados no país, proporcionando maior segurança jurídica, transparência e eficiência ao mercado de seguros, beneficiando tanto seguradoras, quanto segurados. Entre as principais inovações, destacamos a padronização dos contratos de seguro, a ampliação das coberturas e a criação de mecanismos para resolução de conflitos.

## **Padronização e Transparência dos Contratos**

Sem dúvida uma das maiores dificuldades que síndicos e administradores enfrentam é a diversidade de contratos que são apresentados pelas seguradoras, com diferentes cláusulas de exclusão de responsabilidades e formas de apuração e determinação de sinistros, o que dificulta muito a compreensão dos termos e a comparação das coberturas ofertadas entre diferentes seguradoras.

Visando buscar uma solução para essa problemática, o Projeto de Lei prevê a padronização dos contratos de seguro, o que facilitará a compreensão dos termos e condições por parte dos segurados, e permitirá que os síndicos e administradores contratem apólices que atendam de forma mais completa às necessidades específicas do condomínio, protegendo melhor os bens e a infraestrutura.

## **Ampliação das Coberturas**

Outra mudança importante é a ampliação das coberturas oferecidas pelas seguradoras. Para os Condomínios residenciais isso pode significar a inclusão de riscos antes não contemplados, com uma maior amplitude de proteção contra danos causados por eventos naturais, ou acidentes específicos que afetem a infraestrutura do empreendimento, ou mesmo impliquem em responsabilidade civil para os Condomínios.

## **Resolução de Conflitos**

O projeto também propõe a criação de mecanismos ágeis e eficientes para a resolução de conflitos entre seguradoras e segurados. Para os síndicos e administradores isso representa uma forma mais rápida de resolver litígios relacionados a sinistros, garantindo a agilidade necessária para a manutenção da segurança e bem-estar dos condôminos. Com contratos mais claros e a possibilidade de resolução mais ágil de conflitos, os condomínios terão maior segurança jurídica em suas relações com as seguradoras. Isso, por sua vez, reduz os riscos de litígios prolongados e garante que as indenizações sejam pagas de forma mais célere.

## **Fiscalização e Regulação**

O fortalecimento da fiscalização e regulação do setor de seguros é outro ponto crucial do projeto. Com uma regulação mais rígida, espera-se maior confiabilidade e solidez das seguradoras, o que oferece uma proteção adicional para os condomínios que contratam esses serviços.

O setor atuando sob normas mais rígidas e amplas relacionadas à fiscalização e regulação, contribui diretamente para uma maior transparência no segmento, o que costumeiramente aumen-

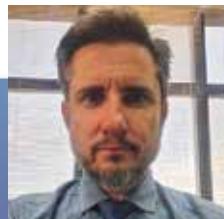
ta a concorrência, que por sua vez contribui para a redução dos custos das apólices que estão inflacionando sobremaneira no setor nos últimos anos.

Para os condomínios isso representa uma oportunidade de economizar recursos que podem ser destinados a outras melhorias e investimentos.

O Projeto de Lei nº 29/2017 representa um avanço significativo para o setor de seguros no Brasil. Especificamente para os condomínios residenciais, as mudanças propostas trarão maior proteção, segurança jurídica e potencial redução de custos. É fundamental que síndicos e administradores estejam atentos às novidades e se preparem para aproveitar os benefícios que essa nova legislação pode oferecer.

*Márcio Roberto Ganino - OAB/SP 201.446*

*Advogado especialista em direito condominial, atuante no segmento há 22 anos; membro da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP, Subseção Piracicaba. • mrganino@terra.com.br  
whatsapp: 19 99172-5337*



### SERVIÇOS EMPRESARIAIS

Possuímos uma equipe especializada para serviços empresariais, sejam eles construções, reformas ou manutenções.



### SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Parcerias com administradoras e síndicos de condomínio para atender todas as necessidades de manutenção predial, de forma urgente como preventiva, com técnicos especializados.



### SEGURO DE OBRAS

Mais segurança para a sua obra e para seu bolso! Nossos serviços são assegurados pela Gracos!



19 99689-7997

equipehelphome@gmail.com

**HelpHome**

## Síndico entra na justiça reclamando 13º salário e férias do seu condomínio

A ação foi iniciada após o síndico ouvir dos condôminos que eles pagavam seu salário e que ele era pago para fazer o que eles quisessem.

Por Paulo Gilmar

05/07/2024 16:55 · Atualizado há 17 minutos



Numa atitude inusitada, o síndico Geosmar decidiu entrar na justiça do trabalho na cidade de Caledônia, após moradores do condômínio o informarem que pagavam o seu "salário" e que por isso ele deveria atendê-los a qualquer momento. Segundo Geosmar, como a informação não constava em nenhum documento e mesmo assim os condôminos insistiam no fato, ele resolveu cobrar seus direitos.

## Ex-bandido pede renúncia do cargo de síndico após 1 mês de mandato

CF, que preferiu não se identificar, disse que não aguentou a "parada" e resolveu voltar para o crime. Segundo ele: "Só um louco para aguentar tanta pressão".

Por Astolfo Canuto

05/07/2024 16:54 · Atualizado há 2 minutos



Não está fácil para ninguém! Após se afastar do crime, CF, decidiu mudar de vida. Se candidatou a síndico do condomínio onde mora e com menos de 1 mês pediu renúncia do cargo. Segundo informações de moradores: CF era muito bonzinho com os moradores. O próprio CF afirmou em entrevista exclusiva: "Estou voltando para o crime, só um louco para aguentar tanta pressão".



**CONGRESSO  
DE SÍNDICOS**

SEXTA-FEIRA  
30TH FEB, 2024

INÍCIO  
10:00 AM

**CANCELADO**

INSCRIÇÕES  
[www.congressosindico.com](http://www.congressosindico.com)

SIGA A ORGANIZAÇÃO DO EVENTO  
Síndicos alegaram não ter tempo para participar do evento



O espaço que os pets precisam  
no seu condomínio

### Projetos para:

- áreas abertas e fechadas
- prédios, hotéis e lojas
- residenciais
- shoppings

FALE CONOSCO:

**42 99973-0170**

# TRATAMENTO DE ÁGUA COM OZÔNIO PARA CAIXA D'ÁGUA



O Ozônio é um potente oxidante, que elimina fungos, bactérias e vírus três mil vezes mais rápido que os métodos tradicionais.

- Para uso em caixas d'água e piscinas
- Seguro para beber, cozinhar ou nadar
- Sem uso de químicos
- Não deixa odores
- Não gera resíduos tóxicos
- Sem resíduos químicos nas roupas ou cabelos

## Fale com a Filtral

E descubra como podemos fazer a diferença em seu condomínio

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

+55 (19) 3426-3597 | +55 (19) 99983-8100 | [comercial@filtrali.com.br](mailto:comercial@filtrali.com.br)



# COMO ESTÁ A QUALIDADE DA ÁGUA NO SEU CONDOMÍNIO?

Os filtros centrais são excelentes aliados para eliminar impurezas, tornando a água mais saudável e aumentando a vida útil de equipamentos.



Filtros centrais também são conhecidos como Filtros POE (Ponto de entrada / cavalete)

Desde 1988, a Filtrali combina tecnologia e inteligência para oferecer soluções completas de purificação de água para casas, condomínios, comércios e empresas.

Excelência comprovada por consumidores e atestada pelo Inmetro.



## Fale com a Filtrali

E descubra como podemos fazer a diferença em seu condomínio

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

+55 (19) 3426-3597 | +55 (19) 99983-8100 | [comercial@filtrali.com.br](mailto:comercial@filtrali.com.br)

# Acesso dos moradores à lista de contatos dos condôminos. É possível?



Com a entrada em vigor da Lei 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), muito se tem discutido, no âmbito condominal, a respeito da legalidade da disponibilização de dados pessoais sensíveis dos moradores ou condôminos, tais como número de telefone e endereço de e-mail, entre outros dados, pela administração do condomínio.

O intuito primordial dessa Lei foi o de impedir que haja incidentes de quebra de segurança, comumente ocorridos em fraudes e na exploração maliciosa de dados pessoais, responsabilizando o agente causador da violação.

Via de regra, toda informação do morador ou condômino deve ser tratada como SIGLOSA, somente acessível pelo próprio titular dos dados ou através das vias judiciais cabíveis.

A LGPD regula a coleta e o tratamento de dados pessoais da pessoa natural por uma pessoa jurídica (de direito público ou privado) ou por outra pessoa natural, e tem a tarefa de garantir e resguardar a honra, a liberdade, a inviolabilidade da imagem, da privacidade e da intimidade da pessoa natural. A ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados) é o órgão responsável pela aplicação das penalidades quando houver violação da LGPD, as quais variam de acordo com o grau do impacto e da gravidade da infração, podendo ser, desde advertência até a aplicação de multas.

A realidade atual tornou o papel do Síndico mais exigente, obrigando-o a se adequar e a buscar consultoria jurídica, a fim evitar as infrações previstas na LGPD, pelas quais pode responder até pessoalmente.

Diante dessa introdução, a resposta ao título deste artigo é POSITIVA, desde que haja prudência e legalidade no acesso aos dados e informações de outros condôminos ou moradores, além do consentimento expresso, dado pelo TITULAR dos dados, através de formulário próprio, que deve conter o motivo para a coleta desses dados, bem como prazo para sua utilização.

Aliado a isso, há a necessidade de que os Condomínios treinem e orientem seus funcionários, prestadores de serviços e pessoas ligadas ao cotidiano condominal, que tenham acesso a esses dados.

A proteção dos dados é definida como a capacidade de se evitar o uso dos mesmos de forma a causar discriminação ou danos ao TITULAR desses dados. Como exemplo de dados sensíveis protegidos, citamos as alterações, nos registros públicos de gênero e prenome, os quais não podem ser divulgados, arbitrariamente. Dados sigilosos são aqueles que devem ser ocultados, visando a segurança e a privacidade do TITULAR, tais como dados bancários, parentescos, atividades cotidianas, patrimônio, etc. É salutar traçar a diferença entre proteção e sigilo de informação para não incorrer nas sanções impostas pela LGPD.

Nem todos os dados são inacessíveis aos interessados. Qualquer cidadão pode buscar informações sobre os dados pessoais de outro, sem infringir a LGPD, bastando buscar, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, a certidão de matrícula do imóvel de seu interesse, pois os registros imobiliários são regidos pelo princípio da publicidade, que determina que as informações sobre o

imóvel em si e dos seus titulares devem ser fornecidos para qualquer interessado que as solicitar e alguns dados pessoais seguem com esses documentos.

A Lei dispõe que "dado pessoal" é a informação relacionada à pessoa natural, identificada ou identificável (art. 5º, I, LGPD), tais como os dados presentes nas certidões de matrículas dos imóveis, e "dado pessoal sensível" são aqueles relacionados à raça, à religião, à opinião política, à filiação a sindicato ou organização religiosa, filosófica ou política, à genética, à saúde ou à vida sexual e ainda, aos dados de contato dos titulares, etc., todos vinculados a uma pessoa natural (art. 5º, II, LGPD).



Como bônus, acesse um modelo de **TERMO DE CONSENTIMENTO PARA TRATAMENTO DE DADOS**, que pode ser usado pelo Síndico ou Administradora como instrumento legal para coleta de informações dos moradores e condôminos.

DRA. JANEFER TABAI MARGIOTTA • OAB/SP 230.356

Consultora e Assessora Jurídica para Empresas e Condomínios. • Especialista em Direito Empresarial. • Membro da Comissão de Direito Condominial da 8ª Subseção da OAB/SP. Membro da Comissão de Convênios da 8ª Subseção da OAB/SP.  
janefer\_tm@yahoo.com.br • (19) 98169-5667



**pH7**

## TRATAMENTO DE PISCINAS CONDOMINIAIS

Relatórios mensais para gestão de Atividades; Visitas; Insumos e Parâmetros

Conheça outras facilidades

Instagram: @limpeza.ph7piscinas  
(19) 99699-0658  
Piracicaba - SP



**spada**  
Máquinas

**40 anos de tradição em Manutenção**

**FERRAMENTAS ELÉTRICAS**

makita BOSCH DEWALT BLACK+DECKER STANLEY KARCHER JACTO Tramontina

[spadamaquinas.com.br](http://spadamaquinas.com.br) | 19 3433.9572

Rua XV de Novembro, 1917  
Nova América - Piracicaba/SP

**agro  
mane**

tudo para o seu

**JARDIM**

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

e para a sua  
**piscina**

ATENDIMENTO RÁPIDO

ORÇAMENTOS ESPECIAIS

ENTREGA GRATUITA

FALE COM O DONO!



19 99702-4969

**GENCO**  
SINCE 1973

**hth**

**STIHL**

**TRAMONTINA**



## MÓVEIS PARA JARDIM

Os móveis para área externa são essenciais para deixar o jardim e as áreas de piscina do seu condomínio mais agradáveis e funcionais, através dos estilos únicos de cada peça.

No Garden Cerri você encontra o móvel perfeito para garantir um espaço aconchegante, confortável e funcional para o condomínio! Aproveite nossas ofertas!

**Aproveite nossa promoção de Julho, Agosto e Setembro com 10% de desconto nos móveis para Jardim!**

**ENTRE EM CONTATO:**

 vendacorporativa@gardencerri.com.br

 (19) 99864-5381

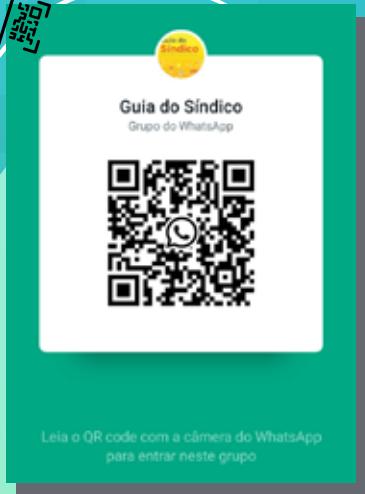
 Rua 23 numero 549, esq. da av. 13 - Jd Rio Claro - Rio Claro – SP

 **Garden Cerri**

# PARTICIPE DO NOSSO GRUPO DE WHATSAPP GUIA DO SÍNDICO



NOVIDADES E  
PROMOÇÕES EXCLUSIVAS  
DOS NOSSOS PARCEIROS  
APONTE SUA CÂMERA NO QR  
CODE E VEM COM A GENTE



APROVEITA E SEGUÉ A GENTE NO INSTA  
@OGUIADOSINDICO



## SEU CONDOMÍNIO PRECISA DE?

- ✓ Dedezação
- ✓ Desratização
- ✓ Descupinização
- ✓ Desentupimento
- ✓ Limpeza de caixa de gordura
- ✓ Hidrojateamento
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Limpeza de caixa d'água



FALE CONOSCO

19-3371-5910

CHAMA A GENTE

19-97407-4425

+ de 100 condomínios atendidos

PROFISSIONALISMO e GARANTIA DO SERVIÇO



CAMINHO LIVRE

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

## Síndico

As abelhas têm causado problema no seu condomínio?



REMOÇÃO E PRESERVAÇÃO DE ABELHAS E VESPAS DE QUAISQUER ESPÉCIES



www.  
vitorabelha.  
com.br



19 99602-1856



vitor.abelha



**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



## SÍNDICO(A),

*economize e simplifique a administração condominal com a individualização e gestão dos consumos pela BENETNASCH!*



### SERVIÇOS

#### INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS

Equipamentos de ponta e serviços integrados para condomínios.

#### TELEMETRIA

Soluções avançadas em rádio frequência.

#### GESTÃO E ANÁLISE DE CONSUMOS

Acompanhamento mensal com análise e apontamentos para irregularidades.

#### ENTRE EM CONTATO



### REDUZA O DESPERDÍCIO NO CONDOMÍNIO: ECONOMIZE ATÉ 40% EM ÁGUA!

Ajuste-se à nova lei nº 13.312 com a BENETNASCH e economize. Benefícios incluem:

- Medidores e rádios homologados pelo Inmetro e Anatel;
- Flexibilidade total: mude a empresa de leitura sem trocar os medidores, sem amarras contratuais e tecnológicas;
- Aplicativo de gestão e sistema de monitoramento prático;
- Alarmes inteligentes para vazamentos, fraudes e bloqueios, entre outros;
- Metodologias de cálculo com opções de tarifação adaptáveis ao seu condomínio.



TELEFONE: (11) 2761 - 4386



WHATSAPP: (11) 99726 - 6745



[COMERCIAL@BENETNASCH.COM.BR](mailto:COMERCIAL@BENETNASCH.COM.BR)



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

# TESTE DE ESTANQUEIDADE LAUDO E ART

**O TESTE DE ESTANQUEIDADE TEM  
OBRIGATORIEDADE ANUAL.**

E tem como objetivo manter a infraestrutura e instalações a gás do seu condomínio ou comércio em segurança.

**DECRETO ESTADUAL N° 63.911/18**



## QUER SABER MAIS?

Entre em contato ou siga nossas redes sociais:

📞 (19) 3402-6087

📞 (19) 99209-2465

✉️ @cvtgasengeng

⬇️ CVT Gás Engenharia

**CVT GÁS**  
ENGENHARIA  
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

TESTE DE ESTANQUEIDADE, LAUDO E ART 🔥

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM REDES DE GÁS 🔥

AQUECEDORES A GÁS 🔥

CHURRASQUEIRAS A GÁS 🔥

INDIVIDUALIZAÇÃO DE GÁS 🔥

INFRAESTRUTURA REDE DE GÁS PREDIAL, 🔥

RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL

E HOSPITALAR



★★★★★  
SOMOS 5 ESTRELAS NO GOOGLE



## Reduza a conta de energia do seu condomínio sem precisar gastar nada.

A energia solar fotovoltaica é uma solução sustentável e econômica que vem ganhando cada vez mais espaço no Brasil. E aproveitar essa energia limpa e inesgotável do sol para reduzir a conta de energia do condomínio e, ainda contribuir para a preservação do meio ambiente é o que todos procuram.

E essa procura terminou! Hoje já é possível fazer a contratação dos serviços de uma usina solar através de um simples contrato de prestação de serviços, na qual sua administração usufruirá dos créditos gerados pela usina, garantindo uma redução de 8% a 15% (dependendo da empresa) na conta de energia do condomínio, e o melhor de tudo, sem gastar absolutamente nada, sem a necessidade de instalações e manutenções.

E como funcionam essas Usinas Solares?

As usinas solares se utilizam de grandes áreas para instalar o maior número de placas fotovoltaicas que transformam a luz do sol em eletricidade em um processo que envolve a emissão de elétrons das células solares em contato com os fótons de luz, resultando em energia elétrica.

E como esse desconto chega até o condomínio?

As usinas solares geram a energia e a colocam na rede, gerando créditos para ela. Então ela oferece esse crédito para as empresas e condomínios a um preço menor que a energia elétrica convencional.

E as vantagens desse modelo de negócio para os condomínios são que não há fidelidade de contrato, ou seja, você pode encerrar o contrato quando quiser caso não esteja satisfeito com a redução, além disso, a titularidade da conta de energia permanece no nome do condomínio, facilitando a gestão e o controle dos custos e por fim, não há variação no desconto em função das bandeiras tarifárias como existe hoje.

A contratação desse serviço é simples e pode trazer benefícios financeiros imediatos, refletindo em economia significativa nas despesas monetárias.

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

# AGORA SEU CONDOMÍNIO VAI PAGAR 15% A MENOS NA CONTA DE ENERGIA!



- ✓ SEM GASTOS
- ✓ SEM INSTALAÇÕES
- ✓ SEM MANUTENÇÃO
- ✓ SEM BANDEIRAS TARIFÁRIAS
- ✓ SEM FIDELIZAÇÃO CONTRATUAL
- ✓ SEM NECESSIDADE DE ALTERAR A TITULARIDADE DA CONTA



Solicite  
atendimento



19 99178-5860



RUA GUILHERME  
BANNITZ NETTO 189

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



# TRANSFORMANDO LIXO EM “LUCRO”

*Como o condomínio pode ganhar dinheiro com a coleta seletiva de resíduos.*

A coleta seletiva não apenas contribui para a preservação do meio ambiente, mas também pode se tornar uma fonte de renda para o condomínio. Com a devida organização, o síndico pode transformar o lixo reciclável em lucro, beneficiando financeiramente a comunidade. A primeira etapa é conscientizar os moradores sobre a importância da separação correta dos resíduos. Promover campanhas educativas e disponibilizar lixeiras bem identificadas para cada tipo de material são ações fundamentais para garantir a participação de todos.

Após implementar a coleta seletiva, é crucial firmar parcerias com cooperativas de reciclagem ou empresas especializadas. Essas entidades compram os materiais recicláveis, como papel, plástico, vidro e metal, gerando receita para o condomínio. Para maximizar os ganhos, é recomendável armazenar os recicláveis em um local apropriado até que haja uma quantidade suficiente para ser vendida em lotes maiores, o que pode resultar em um preço melhor por quilo.

Além disso, resíduos como óleo de cozinha usado também têm valor comercial. Existem empresas que compram esse tipo de resíduo para produzir biodiesel. O síndico pode organizar a coleta do óleo usado em recipientes específicos e vender para essas empresas, gerando mais uma fonte de renda.

Manter um controle rigoroso do volume de materiais recicláveis coletados e das vendas realizadas é essencial para entender o impacto financeiro positivo da coleta seletiva. Com transparência e prestação de contas aos condôminos, é possível demonstrar os benefícios econômicos, incentivando ainda mais a participação de todos.

Em suma, a coleta seletiva não só contribui para um ambiente mais sustentável, mas também pode transformar o lixo em uma fonte de renda significativa para o condomínio, beneficiando todos os moradores.



**DICA** Guia do Síndico

# SÍNDICO, NA FLEMING TEMOS O QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA

Confira!



## GARAGEM ✓

Protetores E.V.A  
Fazemos instalação



## ESCADAS e RAMPAS ✓

Fita antiderrapante e  
autoadesivas  
Fazemos aplicação



## PLAYGROUNDS ✓

Piso emborrachado  
VENDA E INSTALAÇÃO



## ELEVADORES ✓

Protetores e tapetes  
feitos sob medida  
(Acompanha bolsa  
de armazenamento)



## PARQUINHOS ✓

Grama Sintética  
VENDA E INSTALAÇÃO  
Ideal para parquinhos  
e áreas infantis



## ACADEMIA ✓

Piso emborrachado  
tipo moeda



## ENTRADAS ✓

Capachos em vinil  
emborrachado e  
também em carpete  
PERSONALIZADO ou  
LISO



## SAUNA e PISCINA ✓

Piso emborrachado  
ideal para estes  
ambientes

FlemingTapetes

FlemingTapetesPersonalizados

19- 9 8143-2339

19- 3422-2881



# Filtac NSS

Tecnologia inativadora de água dura



Água dura é aquela que tem muito cálcio e magnésio, o que pode causar problemas. O acúmulo de sais nas tubulações pode entupi-las e contaminar a água. Isso pode danificar equipamentos e ser prejudicial à saúde.



A água dura também pode manchar roupas e vidros, ressecar pele e cabelos, entupir canos, chuveiros e torneiras, especialmente onde passa água quente, e acelerar a corrosão de componentes elétricos.



**Filtac NSS é um aliado inteligente e inovador para todas essas questões.**



- ◆ Cristalização Assistida por Modelo (TAC) para converter minerais de dureza em cristais microscópicos inativos
- ◆ Preserva os minerais benéficos da água
- ◆ Não deixa a água com sensação viscosa
- ◆ Ideal para uso em condomínios



**Fale com a Filtrali**

E descubra tudo o que podemos fazer por você.

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



**CASA OLIVETTI**  
EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO

**Distribuidor e serviço autorizado**

**KIDDE**

- Extintores • Mangueiras • Hidráulica contra incêndio
  - Esguichos • Chaves Storz • Adaptadores
- Abrigos de mangueira em aço carbono e aço inox 304
- Canhões fixos e portáteis • Líquido gerador de espuma
- Novo LGE classe A para incêndios florestais • Sprinklers
  - Bola extintora, entre outros
- Inspeção e Manutenção em extintores e mangueiras de incêndio



**LGE**

**Extintores**



**Mangueiras**

# Garantias de um condomínio

Por definição, GARANTIA é ato ou palavra com que se assegura o cumprimento de obrigação, compromisso, promessa, etc, que no âmbito financeiro pode ter como sinônimos fiança, penhor e caução.

Quando vamos falar de garantias relacionadas à condomínios, talvez a primeira que venha a mente seja aquela da construtora ou incorporadora que executou o empreendimento. Trata-se de garantia prevista no artigo 618 do Código Civil, onde a construtora responde pela solidez e segurança da obra por até 5 anos após a sua entrega, mas que tal nos aprofundarmos um pouco mais?

Existem casos em que mesmo estando dentro do prazo da garantia, a construtora NÃO É responsável por reparações de danos, e outros casos em que mesmo após os 5 anos da garantia a construtora PODE SER responsável pela manutenção!

## **Vamos ver primeiro então – Quando a construtora NÃO É responsável?**

Quando não é cumprido o plano de manutenções entregue pela construtora no ato do recebimento do imóvel.

Geralmente esse plano de manutenções é entregue junto com um "Manual do Síndico" ou "Manual do Imóvel". Nele estão descritas todas as inspeções, vistorias, manutenções preventivas que devem ser executadas no condomínio ao longo de toda sua vida útil e, em caso de não realizarem alguma manutenção, a construtora fica ISENTA de realizar reparação de danos relativos aos itens descumpridos.

Exemplo: Quando um prédio começa a ter problema de infiltração e umidade perto das janelas, mas não foi feita a pintura da fachada dentro do prazo estipulado (geralmente entre 3 e 4 anos). Quando é feito alguma alteração/mudança/reforma no sistema entregue.

Vamos supor que o condomínio foi entregue com varandas com guarda corpo, dentro dos padrões exigidos, mas que os condôminos votaram e decidiram aprovar o fechamento da fachada com vidro. Caso surjam problemas relacionados à esta mudança, a construtora não será responsabilizada, então muito cuidado ao aprovar alterações!

## **E quando ela PODERÁ ser responsabilizada mesmo após a conclusão do período de 05 anos?**

Quando o problema detectado não era aparente ou possível de ser percebido quando da entrega do empreendimento, ou dentro do período de 5 anos.

São chamados de vícios ocultos. São aqueles problemas que são estruturais ou não, causados por alguma falha de concepção, projeto ou execução, e que surgiram ou foram detectados apenas após um tempo de uso.

Exemplos: Trincas e rachaduras na estrutura ou fechamentos, falhas nos sistemas hidráulicos ou elétricos que só puderam ser percebidos quando da maior ocupação do imóvel (subdimensionamento) entre outros.

É importante ressaltar que para provar tais problemas, é fundamental que todas as manutenções preventivas estejam em dia pois, caso contrário, poderão servir de justificativa da construtora para o surgimento de determinado problema, então atenção!

Outro tipo de garantia que podemos pensar é das seguradoras, pois para condomínios sabemos

Outro tipo de garantia que podemos pensar é das seguradoras, pois para condomínios sabemos que é necessário um seguro predial. Mas o que a seguradora irá garantir?

A definição do escopo da apólice é o primeiro e mais importante passo aqui. Deixar muito bem descrito todas as coberturas necessárias e ler nas entrelinhas as exceções que são aplicáveis – por exemplo fenômenos naturais fora do convencional.

### **Mas adivinha o que ambas têm em comum?**

Se ficar provado que não foi dado a devida manutenção preventiva, a seguradora também tem o direito de se eximir de responsabilidade e assim não pagar pelos danos sofridos.

Precisa de ajuda para laudos e para cuidar das manutenções preventivas do seu condomínio, com respaldo técnico e planejamento financeiro? Conte com a DS Engenharia Inteligente!

*Danilo Schmidt  
Engenheiro Civil especialista em Engenharia Condominial*



Sua melhor opção em  
**EXTINTORES**  
e **MANGUEIRAS**  
de incêndio

  
**PRÓ**  
EQUIPAMENTO  
CONTRA INCÊNDIOS



Solicite seu  
orçamento

 19-98355-0113



Trabalhamos  
com todos os  
equipamentos  
de combate a  
incêndio

**TRABALHAMOS COM  
MANUTENÇÃO, VENDA  
E INSTALAÇÃO DE:**

- Portas Corta Fogo
- Barra antipânico
- Trinco/Fechadura
- Mola aérea
- Dobradiças com mola
- Acessórios em geral



 (19) 981109873

 mc.portascortafogo@hotmail.com



# Guia do Síndico

@oguiadosindico



@agropecuariadomane



@caminholivre



@cartaocashcon



@cvtgasengeng



@digicomdigitalizacao



@grupocontroletecnologia



econogia.com.br



@flemingtapetes



@gardencerri



vitorabelha.com.br



19-98110-9873

MUVE

@muveequipamentos



@obramaxatacado



@rcaadministradora



safeportariavirtual.com.br

SÍNDICA PROFISSIONAL  
GESTORA CONDOMINIAL  
KELLY COSTA

@costakellyregina



@elliscamargogodelin

# AOS @NOSSOS PARCEIROS, OBRIGADO!



@apoiorhpiracicaba



@ativaportaria



@azevedoauditoria



benetnasch.com.br



@dsengenhariainteligente



filtrali.com.br



@garantecond



casaolivetti.com.br



geaseservicos.com.br



@feiradoscondominiospira



equipeobraspiracicaba.com.br



@lacsportariaelimpeza



19-99808-7768



@limpeza.ph7piscinas premiumadministradora.com.br proequipamentosltda.com.br



sindicopiracicaba.com.br



@smd.condominios



@spadamaquinas



@tke.brasil

# A Vida (do síndico) como deve ser!



Este é o Sr. Pedro nosso querido síndico

Após resolver a questão da limpeza das áreas comuns, Sr. Pedro sentia-se confiante. No entanto, na tarde de uma sexta-feira, ele recebeu uma ligação urgente do porteiro: o elevador principal havia parado com alguns moradores presos dentro. Eram 17h30, e muitos residentes estavam retornando do trabalho.

Sr. Pedro agiu rapidamente, contatando a empresa de manutenção dos elevadores, que garantiu enviar um técnico de emergência dentro de 30 minutos. Enquanto aguardava, Pedro manteve comunicação constante com os moradores presos, tranquilizando-os. Ele descobriu que três crianças haviam apertado diversos botões, causando a pane.

O técnico chegou e, com eficiência, liberou as portas do elevador, permitindo que as crianças saíssem em segurança. Pedro agradeceu a ação rápida do técnico, que foi aplaudido por todos.

Após o incidente, Sr. Pedro reuniu os pais das crianças para explicar a importância de educá-las sobre o uso correto dos elevadores e os perigos de apertar vários botões. Os pais compreenderam a gravidade da situação e se comprometeram a conversar com seus filhos. Pedro também sugeriu uma palestra educativa para todas as crianças do condomínio, abordando temas de segurança e convivência, ideia que foi apoiada pelos moradores.

Para evitar futuros problemas, Pedro também solicitou à empresa de manutenção uma revisão completa dos elevadores e a instalação de sinalizações educativas no interior dos mesmos. Além disso, ele promoveu um encontro com os moradores para discutir novas medidas de segurança no condomínio.

Com o elevador reparado e medidas preventivas em andamento, Sr. Pedro sentiu-se mais preparado para enfrentar qualquer adversidade. Mais uma vez, ele demonstrou sua habilidade em gerenciar crises e garantir a segurança e o bem-estar dos moradores.

E assim, Sr. Pedro encerrou mais um dia desafiador no condomínio, com a certeza de que sempre estará pronto para resolver os problemas que surgirem. Fique ligado para o próximo episódio de "A Vida (do Síndico) Como Deve Ser", onde novas histórias e aprendizados aguardam nosso incansável síndico.

Guia do Síndico



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**

# SUA OBRA MUITO MAIS BARATA



**OBRAMAX PIRACICABA**  
AV. IRMÃ MARIA FELICÍSSIMA, 201  
CEP 13423-203 - PIRACICABA - SP



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



**VENDA PESSOA JURÍDICA**  
(19) 3003-3400



**WHATSAPP**  
(19) 3003-3400



**HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**  
De **segunda a sábado**, das 7h às 21h.  
**Domingos e feriados**, das 9h às 17h.