

REVISTA **ÁREA COMUM**

Ano 1 - Edição 1

Agosto 2019

Mala Direta
Básica

9912464375/2019-SE/SPM
GEOCONTRACT



Objeto fechado. Pode ser aberto pela ECT.

SÍNDICO PROFISSIONAL **VS** SÍNDICO MORADOR

Características do condomínio e interesse dos moradores em assumir o cargo guiam escolha do gestor predial

Decisão da Justiça abre portas para pets em condomínios

Rachkorsky: A Justiça tarda, mas não falha

Com manutenção adequada, elevadores podem ultrapassar 20 anos de uso

Procurando impermeabilizantes?



Rodapés



Poços de elevadores



Corredores



Muros de arrimo



Telhados



Piscinas



Rachaduras e Fissuras



Fachadas

Entre em contato conosco e descubra o melhor **impermeabilizante** para o seu condomínio!

 **geocontract**
produtos flexíveis



E muito mais!

Unidade Ipiranga

Rua do Manifesto, 2082 - São Paulo
Televendas: (11) 2067 0011 / (11) 5589 0011

Horário de funcionamento: Segunda a sexta: 8:00 às 18:00
Compre também pelo site: www.geocontract.com.br



 **geocontract**
produtos flexíveis

OLÁ

Seja muito bem-vindo à primeira edição da Revista Área Comum. A partir de agora, síndicos, zeladores e administradores de condomínios da Capital e Região Metropolitana de São Paulo passam a ter uma nova referência quando o assunto é administração e manutenção predial.

Nosso comprometimento é trazer para o seu prédio ou condomínio tendências atualizadas das áreas de legislação, contabilidade, convivência, gestão e manutenção, tanto em forma de reportagens quanto em artigos e colunas assinados por especialistas no setor. Nomes de peso do universo condominial, como Márcio Rachkorsky e Rodrigo Karpát, têm espaço garantido em todas as edições.

A Revista Área Comum estará todos os meses em suas mãos, mas entre uma edição ou outra você pode – e deve – nos encontrar online. Nosso site está repleto de conteúdo e é atualizado dia-

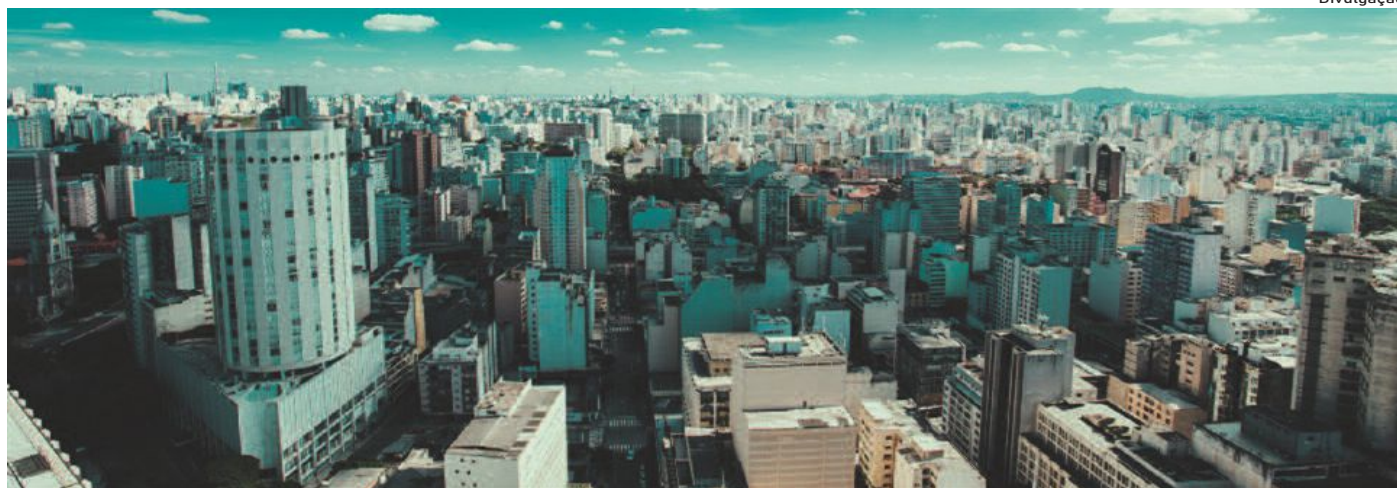
riamente com os acontecimentos que rondam o condomínio. Lá também é possível encontrar esta publicação na íntegra e fazer o download de todas as páginas exatamente como estão sendo folheadas aqui.

Estamos presentes ainda nas redes sociais. É só digitar Revista Área Comum no Facebook, Instagram, LinkedIn e Twitter. Então falar conosco jamais será problema.

É uma honra para nós ter essa oportunidade de entrar em seu lar e seu local de trabalho pela porta da frente. O mercado é enorme, está em expansão e ainda há muito para ser explorado. De agora em diante, caminharemos juntos. Tenha uma boa leitura e sinta-se em casa!

Caroline Garcia
Editora-chefe.

Divulgação



ÁREA COMUM

Jornalista Responsável

Caroline Garcia
caroline@revistaareacomum.com.br
MTB 73041/SP

Textos

Marília Montich

Departamento de Marketing

marketing@revistaareacomum.com.br

Projeto Gráfico e Diagramação

Rafael Santos

Capa

Montagem/Pixabay

Tiragem

10 mil exemplares

Impressão

Gráfica Grass

Distribuição

Gratuita

A Revista Área Comum é uma publicação mensal direcionada aos síndicos, zeladores e administradores de condomínios residenciais e comerciais. É disponibilizada também em formato digital. Todos os leitores e anunciantes poderão acompanhar os perfis do Facebook, Instagram, LinkedIn e Twitter.

Anuncie Aqui

comercial@revistaareacomum.com.br
11 97329 7585 / 11 2061 2844

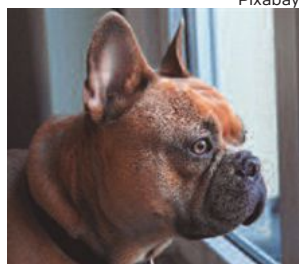


Entenda a diferença entre síndico profissional e síndico morador.

10

6

STF determina que pets podem morar em condomínios.



Pixabay

8

Rachkorsky: A Justiça tarda, mas não falha.



Freepik

16

Drenagem preserva áreas verdes condominiais.

20

Impacto do eSocial em condomínios. O que muda?



Divulgação

18

Elevadores: prevenir é melhor do que remediar.



Freepik

25

Karpat: Obrigatoriedade de exame médico nas piscinas.

Bidim



Necessita de um sistema drenante eficiente?

Bidim a melhor solução em filtração e separação!



OTIMIZAÇÃO DE TEMPO

Mão de obra simplificada e fácil aplicação.



OTIMIZAÇÃO DE CUSTO

Ausência de constante manutenção.



MÉTODO TRADICIONAL

Aumento da vida útil da estrutura em relação aos métodos tradicionais.

A Manta bidim é 100% poliéster e pode ter uma ou mais funções como: **filtração, proteção, separação impermeabilização, e controle de erosão superficial.**

Também comercializamos a Manta bidim para cura de concreto, que é **perfeita para lajes, pisos concretados, etc.**

Dúvidas? Entre em contato com um dos nossos consultores!

www.bidim.com.br | (12) 3946.4600



COLAS PVA GEOCONTRACT

Podem ser usadas em diversos segmentos: construção civil, indústria têxtil, papel e papelão, madeira e formulações químicas.



Colagem de alto desempenho!
(11) 2067 0011/ (11) 5589 0011
WWW.GEOCONTRACT.COM.BR

 **geocontract**



COM DECISÃO DO STF,
PETS PASSAM A SER

BEM-VINDOS

EM CONDOMÍNIOS

Por: *Caroline Garcia*

O Brasil é o terceiro país do mundo quando o assunto é animal de estimação, atrás apenas da China, com população pet de 417 milhões, e dos Estados Unidos, com 232 milhões. Segundo levantamento da Euromonitor International, empresa especializada em pesquisa de

mercado, em 2018, havia 146 milhões de pets em território nacional. Destes, 58,7 milhões eram de cães e 26,5 milhões de gatos.

Recentemente, estes tutores tiveram uma decisão favorável no que diz respeito à permanência dos bichinhos em condomínios. O STF (Supremo Tribunal Federal) estabeleceu que os empreendimentos não podem proibir animais de estimação

desde que eles não coloquem em risco a segurança e a tranquilidade dos demais moradores. A determinação, unânime, se deu após a dona de uma gata, em Brasília, entrar na Justiça para conseguir manter o bichano no apartamento, que proibia pets.

De acordo com Ernesto Rezende Neto, especialista em direito imobiliário e condominial do Escritório Ernesto Rezende Neto Advocacia, o caso abre precedente importante que indica a direção de futuras decisões para casos da mesma natureza. “É o que chamamos de jurisprudência. Não vale como lei, mas como forte indicativo de que casos parecidos serão decididos de uma determinada maneira – no caso, em prol do morador que tenha um animal de estimação.”

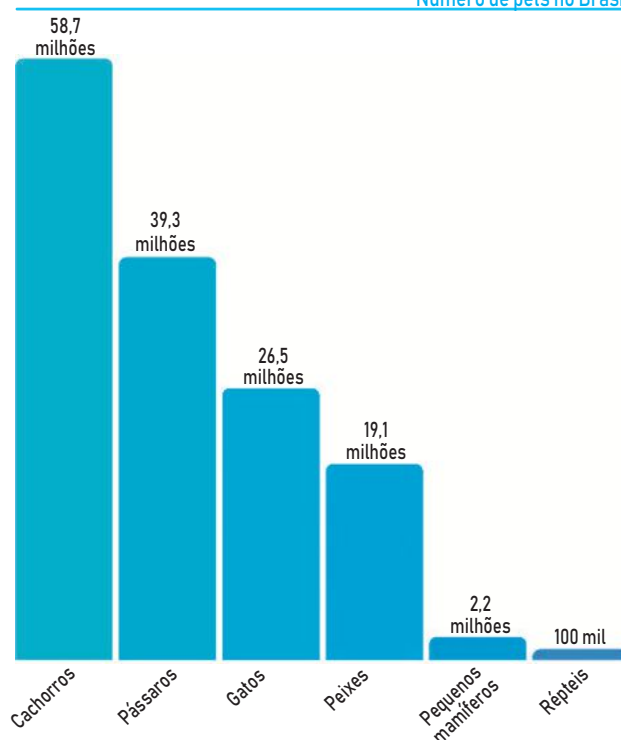
O advogado explica ainda que o morador que estiver recebendo multas ou advertências dos condomínios por possuir animal de estimação no empreendimento que proíbe a prática poderá ingressar com demanda judicial e terá grande chance de êxito. “Mas a tendência agora é que os condomínios entendam que a proibição não se sustentará juridicamente e desistam de pressionar o morador.”

O correto é que a convenção do condomínio sofra mudança e a definição do que é risco à tranquilidade e segurança da vizinhança seja estabelecida com “boa dose de bom senso e diálogo” entre condôminos com e sem pets e síndicos. “Contudo, se não houver acordo entre morador e condomínio no caso concreto, a questão irá fatalmente ser decidida nos tribunais, pois é preciso determinar se tais riscos estão ou não presentes em casos específicos. A assembleia geral, por sua vez, pode estipular parâmetros genéricos a serem seguidos”, diz Neto.

A decisão do STF, no entanto, compete apenas à possibilidade de o morador ter animais dentro do apartamento. Não diz respeito, por exemplo, à circulação dos pets nas áreas comuns, mesmo que sejam aparentemente dóceis e não apresentem riscos aos vizinhos. “Normalmente, os condomínios que não têm áreas específicas para animais proíbem, ou ao menos limitam, a presença dos bichos em outros espaços, já que há situações em que a higiene ou a segurança podem ser comprometidas. Quanto a isso, a decisão do Supremo não tem qualquer alcance”, finaliza.



Número de pets no Brasil



Fonte: Euromonitor International - 2018



MÁRCIO RACHKORSKY
ADVOGADO ESPECIALISTA
EM CONDOMÍNIOS

A JUSTIÇA

TARDA, MAS NÃO FALHA

Nas últimas semanas, o STJ (Superior Tribunal de Justiça) deu duas decisões exemplares, pacificando dois temas extremamente polêmicos da vida em condomínio (animais domésticos e inadimplência), clara demonstração de que o Judiciário está cada vez mais atento e sensível às questões de vizinhança.

Num dos casos, a convenção do condomínio, abusivamente e contrariando o bom senso, proibia a permanência de animais domésticos nos apartamentos. Indignada, uma moradora que tem um gatinho brigou na Justiça pelo simples direito de manter o bichano em sua casa, o que obviamente não incomoda ninguém. Burocratas de plantão, os gestores do condomínio, a multaram e determinaram a expulsão do gato. Não seria mais óbvio modernizar a convenção, regrando a permanência de animais de pequeno porte? Evidente que sim, mas o bom senso e a razoabilidade não prevaleceram e, após derrotas em duas instâncias, finalmente a moradora conseguiu, no STJ, o direito de viver em paz com seu gatinho. Os demais donos de bichinhos sorriram, aliviados.

Já no outro caso, o condomínio proibiu uma família de utilizar as áreas comuns do prédio em razão de contumaz inadimplência. Não se

discute aqui o quão prejudicial e injusto, quando um vizinho resolve parar de pagar as despesas, onerando os demais condôminos. Se discute a punição desequilibrada, que atenta contra a dignidade humana. Afinal, por exemplo, como explicar para uma criança que ela não pode brincar em certo espaço do prédio, porque o papai tem uma dívida? Ademais, a lei já prevê penalidades para inadimplentes: multa, juros, correção monetária, honorários advocatícios, custas processuais e, no final, perda do imóvel num leilão. Também em terceira instância, após anos de discussão, o STJ derrubou essa esdrúxula proibição.

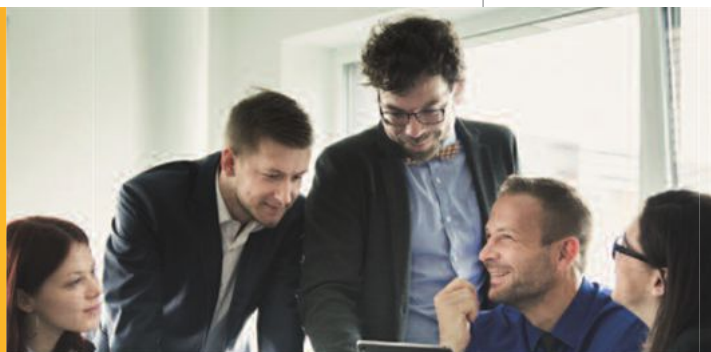
Em ambos os casos, as decisões foram extremamente modernas e equilibradas, baseadas em princípios de razoabilidade e da vida em coletividade, cumprindo o Judiciário seu papel de pacificação social. De se lamentar, apenas, a extrema demora na solução, valendo a máxima que a Justiça tardou, mas não falhou! Duro foi ver, nos meios de comunicação, o subsíndico do condomínio que proibiu o gatinho de lá viver afirmar categoricamente que irá recorrer ao STF, pois a decisão contrariou as regras previstas na convenção, um pensamento anacrônico, atrasado e que só acirra os ânimos entre vizinhos.



RACH 360 | CONDOMÍNIOS

SOLUÇÕES INTELIGENTES
PARA AUXILIAR O
SEU CONDOMÍNIO

- ☑ CONSULTORIA PARA SÍNDICOS
- ☑ TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
- ☑ FORNECEDORES CERTIFICADOS



☎ 11 2597.0495

✉ CONTATO@RACH360.COM.BR

ACESSE: WWW.RACH360.COM.BR

ACADEMIA COMPLETA PARA CONDOMÍNIO
 Consultoria da planta a entrega
 e montagem dos equipamentos

Fit4
 As melhores marcas do fitness

11 3662-2055
 saopaulo@fit4.com.br

Av. Pocaembu, 1859 - Pocaembu
 São Paulo - SP - CEP: 01234-001

fit4.com.br/saopaulo

Reebok

TITANIUM FITNESS

@fit4storesaopaulo @fit4storesaopaulo

Um condomínio bem cuidado é uma comunidade protegida.

Viapol

A Viapol tem um portfólio com mais de 900 itens direcionados à proteção, conservação e valorização da sua obra

www.viapol.com.br

(11) 2107-3400

Viapol

**Problemas com infiltrações gerando muitas reclamações?
 A umidade está incomodando os moradores do seu prédio?**

Baixe nosso app

Conheça uma linha completa de produtos que vão te ajudar a resolver todos os problemas de umidade!

DENVER
 IMPER SUA OBRA SEM UMIDADE

SAT São Paulo: 11 4741 4000
 Consult. Pag. It. 0800 770 1604
 Serviço de Atendimento Técnico

www.denverimper.com.br

MUROS TERRAE

Sistemas de contenção para muros em aterro ou em corte, ideal para:
 Paisagismo | Arquitetura | Revestimento de encostas |
 Obras hidráulicas | Infra-estrutura viária ou de edificação.

HUESKER

Distribuidora em São Paulo:
 www.geocontract.com.br
 (11) 2067 0011 | (11) 5589 0011

geocontract
 Rua do Manifesto, 2082 - Ipiranga

HUESKER
 www.huesker.com.br

SAIBA MAIS:

DAAZ, a corretora completa e especialista no segmento de seguros.
 Trabalhamos com todos os ramos:

Automóvel Residencial Portáteis Saúde
 Aluguel Odontológico Viagem Vida

Sua vida mais tranquila!
 Fale conosco:
 (11) 2374-7417 | (11) 9.8129-0461
 daazseguros@daazseguros.com.br
 www.daazseguros.com.br

PROFISSIONAL

OU NÃO, SÍNDICO É ESSENCIAL AOS CONDOMÍNIOS

Por: *Caroline Garcia*

S seja por vocação ou carreira, a função do síndico sempre será a de representar e administrar o condomínio, além de zelar pelo bem-estar dos condôminos. Tais responsabilidades competem tanto àquele que é morador quanto ao terceirizado, ou seja, um profissional “de fora”, que é contratado para gerir o empreendimento.

Ambos possuem vantagens e desvantagens e a escolha depende dos próprios moradores. “O síndico residente tem um interesse direto, pois está cuidando do seu patrimônio. Está zelando pelo bem dele mesmo. Por outro lado, o síndico terceiro consegue absorver mais demanda, já que o morador pode não ter tempo exclusivo para isso ou até receio de arranhar a relação com a vizinhan-

'COM O CRESCIMENTO DE CONDÔMINOS DESINTERESSADOS EM ASSUMIR O CARGO, AUMENTARÁ A TENDÊNCIA DE ESCOLHA DE SÍNDICOS EXTERNOS.'



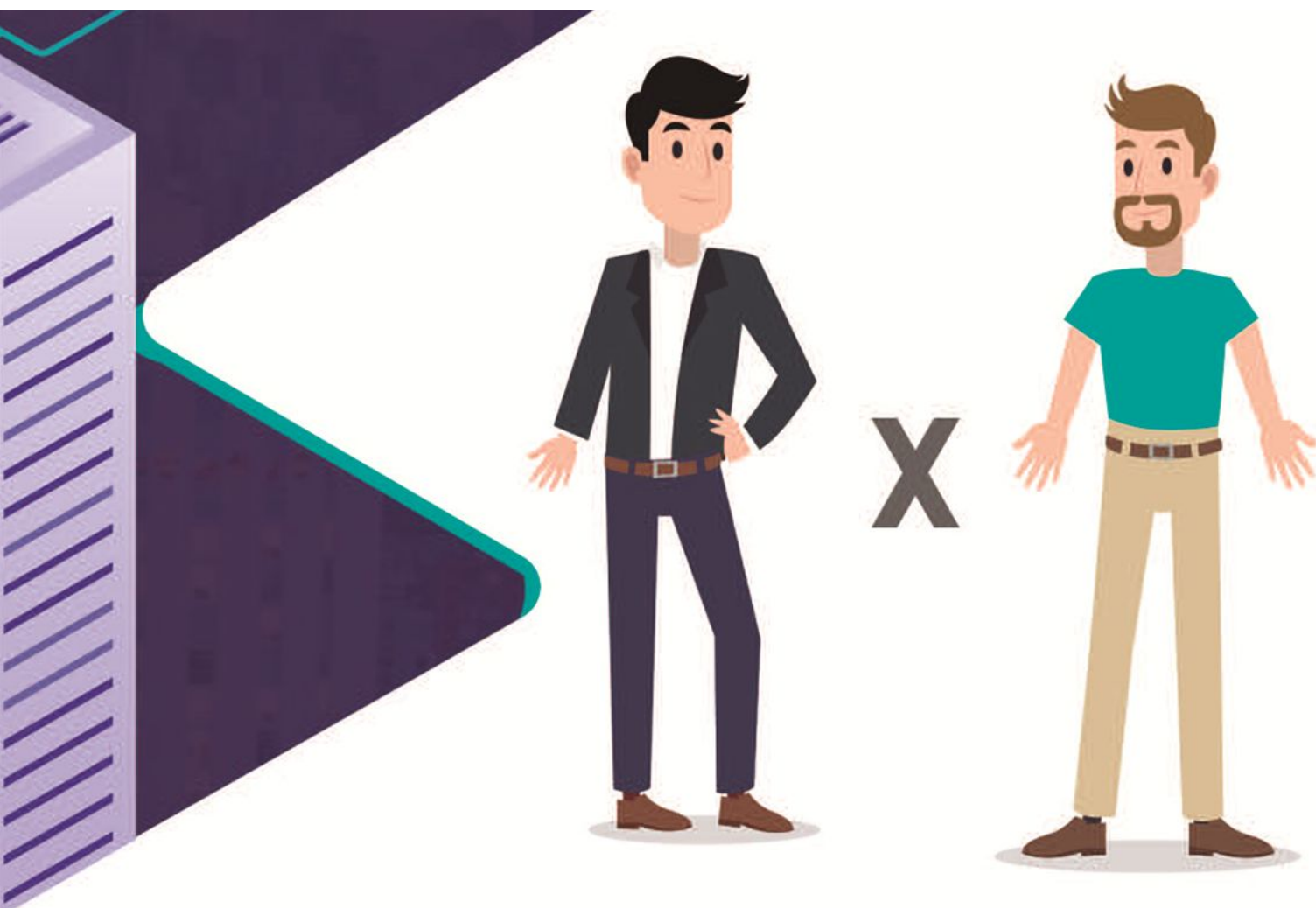
ça”, diz José Roberto Graiche Júnior, presidente da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo).

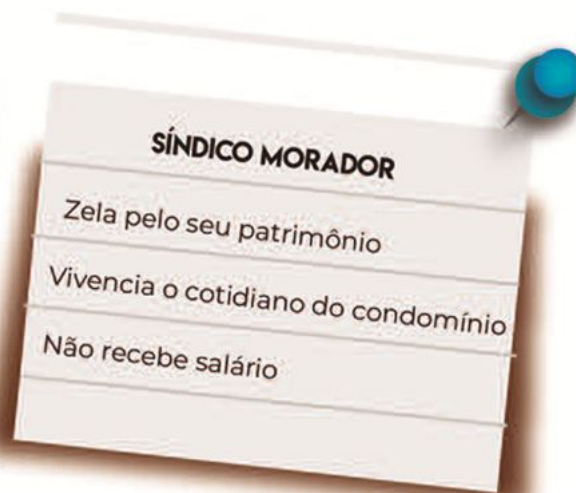
Para Sérgio Craveiro, presidente da Conasi (Confederação Nacional de Síndicos), uma possível parcialidade do síndico morador pode fazer com que ele se torne mal visto. “O síndico profissional não tem vínculo afetivo, é mais imparcial e trata o condomínio como se fosse uma empresa.”

No entanto, ao contrário do representante morador, que muitas vezes tem somente um abatimento ou isenção no valor do condomínio pelo serviço prestado, a contratação do profissional demanda investimento. “É preciso avaliar o custo e a necessidade do condomínio na hora de fazer essa escolha. Também deve-se levar em conta se há demanda de serviço para que haja essa contratação. Condomínios com estruturas grandes, que funcionam como empreendimentos, onde há grande fluxo de pessoas e emprega-

dos, geralmente têm perfil para contratar um síndico terceiro”, conta Graiche Júnior.

Após analisada a parte financeira, é importante ainda observar outras características do profissional, como conhecimento básico de legislação, mais especificamente da Lei do Condomínio e do Código Civil – vale ressaltar que essas exigências também devem ser observadas para a escolha do síndico morador. “O condomínio deve analisar experiências em empreendimentos anteriores que sejam semelhantes ao seu e a diplomação em cursos e treinamentos disponibilizados por entidades do segmento imobiliário. O perfil comportamental também é muito importante em razão dos eventuais conflitos na relação entre moradores e demais atores da dinâmica condominial”, explica Marcelo Borges, diretor de Condomínio e Locação da Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis).





Mercado – Apesar de ainda não ser uma profissão legalizada no país e estar em discussão no Congresso Nacional – embora a contratação de síndico esteja prevista na Lei do Condomínio –, para os especialistas, o desemprego e a crise econômica impulsionaram o mercado de síndicos profissionais.

“O problema é que essa profissionalização está sendo feita de qualquer jeito. Há pessoas que com um mandato já afirmam ser síndicos profissionais com experiência. Só que a demanda de conflitos dentro de condomínios é grande. Existem situações que somente com dedicação a longo prazo podem ser vivenciadas. Sem contar o tipo de condomínio. Um prédio com 20 unidades, por exemplo, apresenta demandas diferentes do que um condomínio clube. Está havendo uma banalização da função”, pontua o presidente da AABIC.

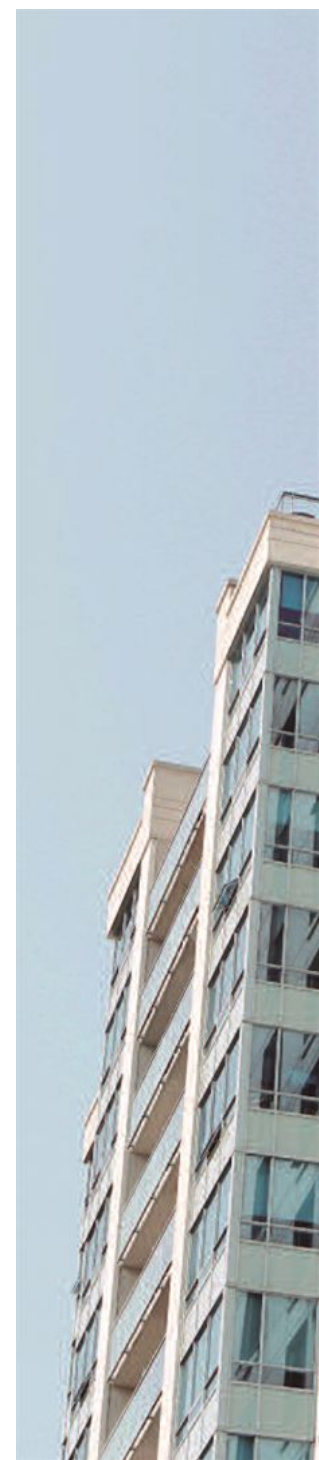
FUTURO É PROMISSOR

Há 1,14 milhão de condomínios no Brasil, sendo que somente 5% deles possuem síndicos profissionais. É que o aponta o levantamento da Conasi. “Na cidade de São Paulo, esse número passa para 8%. Ainda é um dígito pequeno comparado à quantidade de empreendimentos, mas a tendência é que haja um crescimento entre 5% e 10% ao ano”, afirma Craveiro.

O mercado também deve expandir, inclusive, para quem já está no ramo e é reconhecido no meio, segundo a AABIC. “Os síndicos realmente profissionais, que entendem do negócio, devem ampliar a carteira. Segundo pesquisa que fizemos, 50% dos prédios em São Paulo que tiveram síndicos terceirizados não terminaram o mandato. Ou seja, mais uma prova de que a profissionalização não está sendo levada a sério o bastante”, diz Graiche Júnior.

Outro ponto a ser considerado quanto ao aumento da oportunidade de trabalho é a falta de interesse dos próprios moradores em serem síndicos. Entre as questões que levam ao baixo número de candidatos está a instabilidade do cargo, ausência de tempo e excesso de responsabilidade.

“Com o crescimento de condôminos desinteressados em assumir o cargo, aumentará a tendência de escolha de síndicos externos e essa demanda poderá ser atendida por pessoas que foram retiradas do mercado de trabalho formal por conta da crise. Contudo, mesmo com a estabi-





lidade da economia podemos afirmar que alguns condomínios, principalmente considerados como grandes empreendimentos, continuarão optando por uma pessoa mais qualificada na gestão predial”, afirma o representante da Abadi.

Sendo profissional ou não, é obrigatório que

todo condomínio tenha um síndico, que é seu representante legal, de acordo com o Código Civil. Sem essa função, o prédio à deriva torna-se irregular perante a lei e, se levado à Justiça, caberá a ela a escolha de uma pessoa que responderá pelas obrigações legais.

Procurando o melhor para o seu condomínio?

Comece pela

 **geocontract**
produtos técnicos



IMPERMEABILIZANTE APLICADO A FRIO, COM BASE EM RESINAS ACRÍLICAS PARA A IMPERMEABILIZAÇÃO ELÁSTICA E FLEXÍVEL DE COBERTURAS, LAJES E PISOS DE ÁREAS FRIAS.

INDICADO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES EXPOSTAS EM COBERTURA E TELHADOS DE FIBROCIMENTO E NAS DEMAIS ÁREAS MOLHÁVEIS SOB O PISO, COMO TERRAÇOS, SACADAS, VARANDAS, BANHEIROS E COZINHAS



O PRODUTO PODE SER APLICADO EM VÁRIAS CAMADAS DE MODO A SELAR E PROTEGER COMPLETAMENTE AS ABERTURAS ENTRE AS SUPERFÍCIES QUE PODEM SER DIFÍCEIS DE FECHAR POR QUALQUER OUTRO MÉTODO



A UTILIZAÇÃO DO BIDIM VP50 EVITA O ESCORRIMENTO TANTO NAS APLICAÇÕES HORIZONTAIS COMO NAS APLICAÇÕES VERTICAIS, EVITA IMPERFEIÇÕES NA SUPERFÍCIE E EVITA O PUNCIONAMENTO (FURO) NA CAMADA IMPERMEABILIZADA, PROLONGANDO ASSIM A VIDA ÚTIL DA ÁREA.



PARA VEDAR LACUNAS ENTRE AS SUPERFÍCIES, TORNANDO-AS IMPERMEÁVEIS. SÃO MATERIAIS FLEXÍVEIS, QUE POSSUEM MAIOR ELASTICIDADE, COESÃO E SÃO BASTANTE DURÁVEIS

**PARA CONSTRUIR OU REFORMAR VENHA NOS VISITAR!
RUA DO MANIFESTO, 2082 - IPIRANGA.**

A Geocontract é referência em materiais para construção civil, como Impermeabilizantes | Geossintéticos para drenagens e jardinagem | Reparo e Proteção | Grautes e Ancoragens | Selantes, Silicones e Mastiques de Poliuretano | Aditivos para concreto e Argamassas | Agente de Cura e Desmoldantes e Produtos Auxiliares.



INDICADO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO DE TORRES DE ÁGUA E RESERVATÓRIOS DE ÁGUA POTÁVEIS, ELEVADOS OU APOIADOS DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO.



IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUBSOLOS, CORTINAS, POÇOS DE ELEVADORES, MUROS DE ARRIMO, BALDRAMES, PAREDES INTERNAS E EXTERNAS, PISOS FRIOS EM CONTATO COM O SOLO, PISCINAS EM CONCRETO ENTERRADAS E ESTRUTURAS SUJEITAS À INFILTRAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO.

AGENTE À BASE DE ÉSTERES DE ÁCIDOS GRAXOS DE FÁCIL REMOÇÃO DO SUBSTRATO E DA FORMA, POIS NÃO DEIXA RESÍDUO GORDUROSO NO CONCRETO. REMOÇÃO DESCOMPLICADA.



INDICADO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO FLEXÍVEL DE RESERVATÓRIOS ELEVADOS, PISCINAS, TANQUES DE ÁGUA POTÁVEL, ESPELHO D'ÁGUA, TERRAÇOS, SACADAS ÁREAS FRIAS, RODAPÉS DE GESSO ACARTONADO ETC.



Aqui tem diversidade

WWW.GEOCONTRACT.COM.BR

(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011

 **geocontract**
produtos técnicos



Pixabay

A IMPORTÂNCIA DA DRENAGEM EM ÁREAS VERDES

A água é um elemento fundamental para a existência de vida, mas é também uma das principais causas dos problemas de engenharia e uma das mais relevantes na deterioração prematura das obras civis. Por isso, é necessária a construção de obras de drenagem adequadas para cada caso.

Uma correta condução dos fluidos deve envolver processos de captação, condução e evacuação, que são de igual importância.

Quanto mais rápido a água é coletada em obras civis, maior durabilidade é garantida. Isso ocorre porque o excesso de água nos solos afeta suas propriedades geomecânicas, os mecanismos de transferência de carga, o aumento nas pressões dos poros, as sub pressões de fluxo, as pressões hidrostáticas, as inundações e as infiltrações.

Um bom sistema de sub drenagem está relacionado a uma maior durabilidade e rentabilidade das obras. De fato, a vida útil das estruturas depende em grande parte do período em que o excesso de água está em contato com ela.

Em áreas verdes de condomínios, como jardins, floreiras e gramados, o excesso de água também é um problema. O acúmulo do recurso hídrico durante o período de chuvas pode formar

poças que causam desconforto e inaccessibilidade ao local, além de poder asfixiar as raízes das plantas, comprometendo assim seu desenvolvimento. A construção de um sistema de drenagem eficiente nessas áreas acelera o processo de escoamento.

A forma mais comum desse sistema é o dreno francês, que utiliza materiais permeáveis, como geotêxtil (Bidim), brita e tubo dreno. A construção é feita em uma vala escavada e preenchida com brita. O tubo é instalado no centro da vala, envolvido pela brita e direcionado com uma leve inclinação para o ponto de desague. O geotêxtil deve envolver toda a brita, funcionando como um filtro que retém de forma eficaz as partículas do solo, evitando o entupimento do tubo, de modo a permitir a livre passagem da água.

O sistema é rápido e simples. Além de drenar a água do jardim também ajudar a evitar problemas de infiltrações em construções e fundações próximas.

Autores: Diogo Rodrigues Cardoso
Especialista em geossintéticos da Bidim
Maria Y. Perdomo Vela
Gerente comercial de geossintéticos da Bidim

GE Enduris*

Membrana líquida impermeabilizante de silicone para telhados, lajes e coberturas metálicas.

A solução comprovada para profissionais

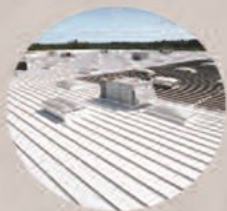
1. LIMPAR



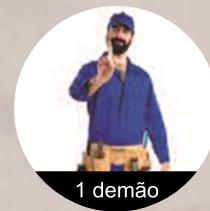
2. PREPARAR



3. APLICAR

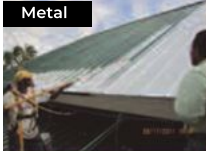


Por que trocar se você pode recuperar?



Pode ser aplicado sobre:

Metal



Manta asfáltica



Concreto



Pu aplicado por spray



MOMENTIVE
www.ge.com/silicones



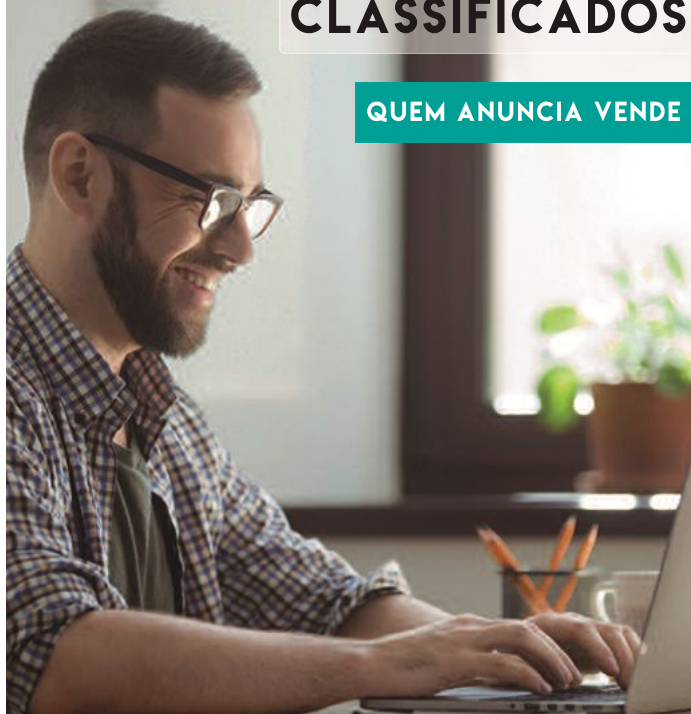
Geocontract
www.geocontract.com.br

(11) 2067-0011
(11) 5589-0011

CLASSIFICADOS ÁREA COMUM

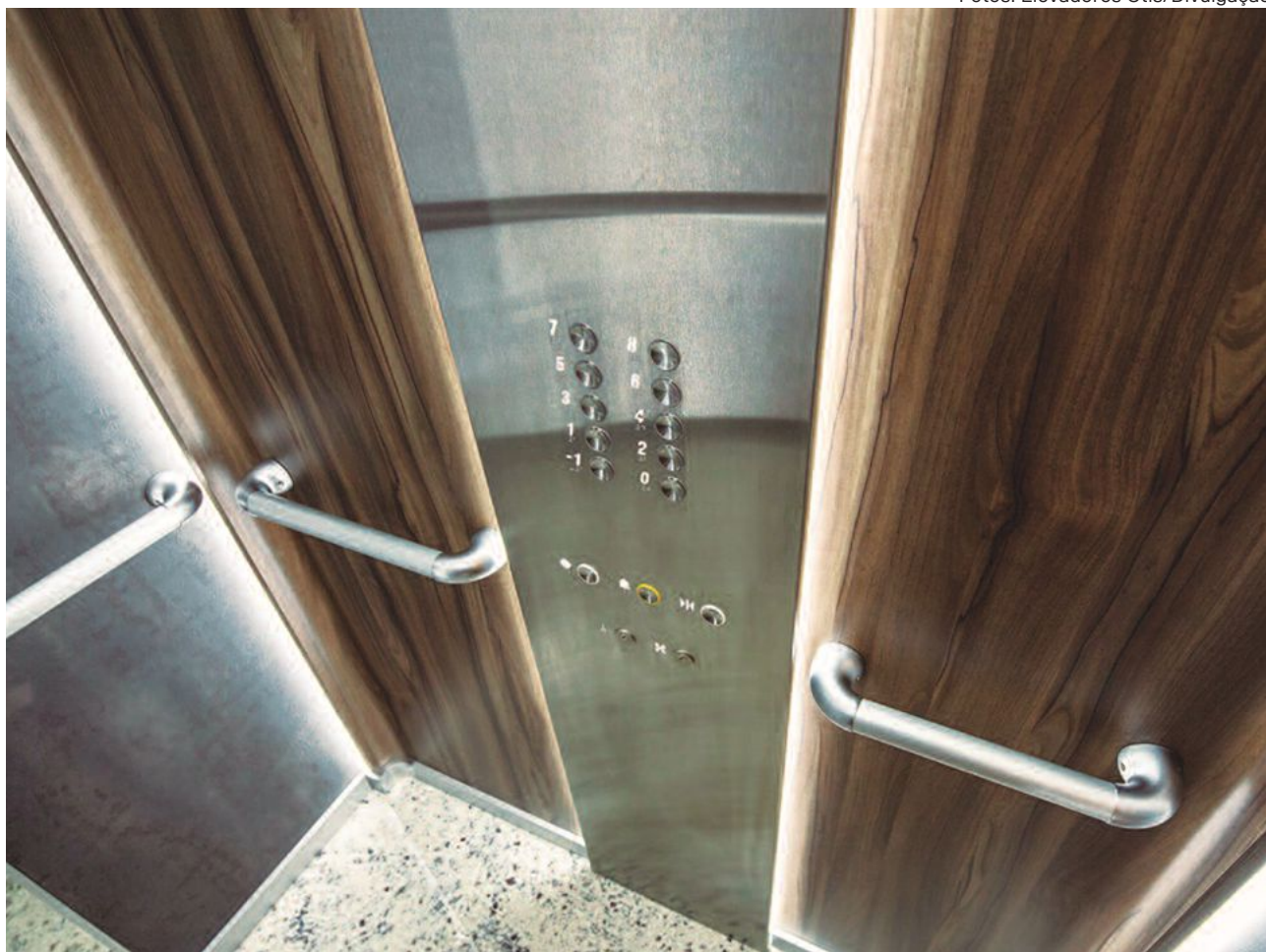
QUEM ANUNCIA VENDE

QUEM PROCURA ACHA



**ANUNCIE NO SITE
POR 6 MESES E PAGUE
APENAS R\$49,90**

**PARA UPGRADE CONSULTE
NOSSA ÁREA COMERCIAL (11) 2061 2844
CONTATO@REVISTAAREACOMUM.COM.BR
WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR**



MANUTENÇÃO

PERIÓDICA AUMENTA VIDA ÚTIL DO ELEVADOR

Por: *Marília Montich*

É melhor prevenir do que remediar, já dizia o ditado. A dica se aplica perfeitamente aos elevadores, uma vez que sua vida útil está diretamente relacionada aos cuidados sob os quais eles são submetidos constantemente. Feitas as manutenções periódicas, este meio de transporte pode ultrapassar os 20 anos, oferecendo conforto e segurança aos usuários.

Os critérios de manutenção preventiva são os mesmos para quaisquer equipamentos, sejam eles comerciais ou residenciais. “As partes técnicas do elevador, normalmente não acessíveis ao usuário, como poço, passadiço, topo de cabina e casa de máquinas, são vistoriadas, limpas e têm seus componentes lubrificados. Além disso, é possível prever a necessidade de substituição de peças que apresentam desgastes, bem como propor atualiza-

ções tecnológicas que melhoram a segurança e a performance do equipamento”, explica Fernando Peiter, diretor de vendas e marketing da Elevadores Otis.

A manutenção deve ser realizada mensalmente, por meio de uma empresa especializada e com a supervisão de um engenheiro responsável. O custo é variável e depende da tecnologia do elevador, número de andares, velocidade, percurso, dentre outros fatores.

A maior incidência de defeitos está concentrada no sistema de portas, chegando a representar 60% dos chamados realizados pelos usuários. Isso porque elas estão mais vulneráveis à má utilização. “Além deste aspecto, os elevadores que possuem portas batentes têm o sistema de amortecimento hidráulico, que sofre com a oscilação de temperatura, fazendo com que as portas batam mais fortemente ou não fechem completamente”, diz Peiter. “Outros problemas comuns são falta de energia elétrica, mau uso do elevador - como crianças brincando e pulando ou sobrecarga da cabina - e também a falta de substituição de peças necessárias, como contatos elétricos, roldanas e corredeiras, que normalmente são indicadas pela assistência técnica.”

MODERNIZAR É PRECISO

Passadas duas décadas de manutenção preventiva bem feita, é hora de começar a pensar em uma ação mais ampla e invasiva. “Depois desse período, recomenda-se a modernização técnica dos componentes, pois as peças podem ser descontinuadas no mercado de reposição e os defeitos começam a aparecer com mais frequência”, afirma Camila Barbosa, gestora de contas da Sigma Elevadores.

A modernização contempla a substituição de antigos quadros de comando eletromecânicos por modernos microprocessados e de frequência variável que, além de reduzir as falhas, diminuem o consumo de energia elétrica entre 30% e 70%. “Alguns dos benefícios da modernização são a eliminação de trancos, portas com abertura e



fechamento mais suaves, redução de ruídos na casa de máquinas, precisão do nivelamento independente da carga etc”, aponta o diretor de vendas da Otis.

Para além das manutenções e modernizações dos elevadores, é importante lembrar que cada condômino pode fazer sua parte para colaborar com a preservação do equipamento. “Chamar apenas um elevador de cada vez, não forçar o fechamento das portas, não acionar vários botões de uma só vez são boas medidas, assim como evitar que crianças andem sozinhas nos elevadores. Se atentar ao peso e tamanho de objetos transportados nas cabinas também é fundamental”, orienta a gestora da Sigma.

EMERGÊNCIAS

Caso passageiros fiquem presos no equipamento, o ideal é manter a calma e tentar transmiti-la às vítimas. “Informe que a empresa já foi acionada e que em minutos, a pessoa vai poder sair em segurança”, aconselha Camila. “Jamais tente abrir a porta e resgatar o usuário, pois o elevador pode se movimentar e ocasionar um acidente. Apenas a empresa responsável pela manutenção do elevador e o Corpo de Bombeiros é que podem realizar resgates”, completa.

IMPACTOS DO eSOCIAL NOS CONDOMÍNIOS. O QUE MUDA?

Hoje vou tratar de um assunto que está deixando muitos condomínios e empresas com dúvidas e gerando polêmica: o eSocial. Trata-se de um programa do governo federal que vai consolidar o envio de informações para uma única plataforma digital.

A maioria dos síndicos e empresários não acompanha o trabalho que as administradoras de condomínio e contabilidades fazem no dia a dia. É importante saber, porém, que hoje é preciso entregar informações para cinco órgãos diferentes: Receita Federal, INSS (Instituto Nacional do Seguro Social), Previdência Social, Ministério do Trabalho e Caixa Econômica Federal. E o que muda com o eSocial, afinal? Nada!

As leis trabalhistas e previdenciárias alteraram a forma de envio das informações e o jeito de os órgãos as fiscalizarem. Agora tudo será digital, e não mais em papel. As empresas de administração de condomínios e contabilidades estão cobrando dados dos condomínios e empresas e deixando os síndicos em alerta. Mas os contadores esclarecem novamente: nada muda!

Pixabay



Por meio do e-Social, os condomínios e empresas passarão a comunicar ao governo, de forma unificada e digital, 15 obrigações:

- ▶ **GFIP** - Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social
- ▶ **CAGED** - Cadastro Geral de Empregados e Desempregados para controlar as admissões e demissões de empregados sob o regime da CLT
- ▶ **RAIS** - Relação Anual de Informações Sociais.
- ▶ **LRE** - Livro de Registro de Empregados
- ▶ **CAT** - Comunicação de Acidente de Trabalho
- ▶ **CD** - Comunicação de Dispensa
- ▶ **CTPS** - Carteira de Trabalho e Previdência Social
- ▶ **PPP** - Perfil Profissiográfico Previdenciário
- ▶ **DIRF** - Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte
- ▶ **DCTF** - Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais
- ▶ **QHT** - Quadro de Horário de Trabalho
- ▶ **MANAD** - Manual Normativo de Arquivos Digitais
- ▶ **Folha de pagamento**
- ▶ **GRF** - Guia de Recolhimento do FGTS
- ▶ **GPS** - Guia da Previdência Social

Anteriormente, este aparato de dados tinha de ser mantido em arquivos pelos contadores e só era apresentado aos órgãos quando fiscalizados. Está aí a diferença para os dias atuais, quando as administradoras e contabilidades devem estar com todas as documentações em dia para informá-las no eSocial.

Nos próximos artigos vamos falar um pouco mais de sobre esse sistema. Fique atento e converse mais com o seu contador para que ele possa esclarecer eventuais dúvidas.

Autor: Fernando Correia da Silva
Especialista em contabilidade da Contábil Ipiranga

COM ELEVADA COMPETÊNCIA DE VAZÃO, É LEVE, DE FÁCIL MANUSEIO E SIMPLES INSTALAÇÃO, EFICAZ PARA DRENAR FOSSOS DE ELEVADORES E GARAGENS

○ DESAFIO

COMO IMPEDIR A ENTRADA DE ÁGUA NAS **ESCAVAÇÕES, PAREDES ENTERRADAS, FORMA PERDIDA E TÚNEIS?**

A SOLUÇÃO

MaxDren
Geocompostos Drenantes

UTILIZAR **MAXDREN** COMO ELEMENTO DRENANTE COM ELEVADA **CAPACIDADE DE VAZÃO** E O **GEOTÊXTIL** (SE NECESSÁRIO) NA OUTRA FACE ATUANDO COMO FILTRO.

○ RESULTADO

A **SOLUÇÃO MAIS EFICIENTE E PRÁTICA** PARA DRENAR E PROTEGER SUA ESTRUTURA!


www.geocontract.com.br

www.maxdren.com.br
(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011

Faça já seu orçamento!



VIAPLUS 1000 E 7000
A PROTEÇÃO QUE SUA PISCINA MERECE!

11 2067 0011 | 11 5589 0011
WWW.GEOCONTRACT.COM.BR





ANUNCIE NO SITE DA REVISTA ÁREA COMUM

WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR
A REVISTA PARCEIRA DO SÍNDICO
LIGUE AGORA: (11) 2061 - 2844



REVISTA **ÁREA COMUM**

REGINA SPALDING

A síndica profissional Regina Spalding, 59 anos, conta com carreira consolidada e experiência de dar injeção aos novatos. Ao todo, atua na área há 13 anos. Destes, os últimos sete têm sido dedicados ao condomínio em que mora, na Vila Mariana. Fazer a “roda girar” de forma efetiva mesmo com orçamentos apertados é, para ela, o principal desafio da profissão. Apesar das dificuldades, acredita que a figura do síndico vem ganhando mais respeito e notoriedade com o passar do tempo.

Por: *Marília Montich*

Quando a senhora descobriu a vocação para ser síndica?

Antes de ser síndica fui conselheira por quatro anos em outros prédios e, posteriormente, convidada a assumir o cargo maior no condomínio. A vocação veio com a experiência inicial no conselho, sendo ouvinte e observadora da dinâmica do prédio.

Onde e quando fez o curso de síndico profissional? O que te agregou?

Fiz o curso na Escola Paulista de Direito em 2010 e, quatro anos depois, me atualizei pela internet. As aulas me trouxeram complementação, principalmente no que diz respeito a direitos e deveres, uma vez que ainda não tinha experiência do cargo.

Do que a senhora mais gosta na sua profissão?

Gosto de administrar obras, participar desde a cotação até a escolha de empresas, gerir funcionários e encontrar soluções para o cotidiano dos moradores.

Quais são, na sua opinião, os principais desafios da carreira de síndico?

Fazer todo o sistema funcionar ainda que com o orçamento justo. Isso fica notório quando os moradores têm dificuldade de compreender que, para a segurança do conjunto, é necessário investir em manutenção e preservação do patrimônio, que é de todos e não somente da porta do corredor para dentro.

Arquivo pessoal



Ao longo desses 13 anos como síndica, qual a situação mais difícil que enfrentou e como a solucionou?

Lidar com pessoas não é uma tarefa fácil. Em um prédio há diversos moradores, com idades diferentes e cada um acha que merece mais atenção e privilégios do que o outro. Mas, sem dúvida, um dos momentos mais complicados que passei foi quando tentei dispensar funcionários improdutivos, que causaram diversos problemas ao condomínio, desde falta de confiança até outros mais graves, porém não tínhamos verba para pagar as indenizações.

Acredita que atualmente o papel do síndico é mais valorizado do que era antigamente?

Hoje as pessoas estão mais cientes quanto à importância da segurança do lugar onde vivem. Portanto, veem no síndico a figura de quem assume tal responsabilidade.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pixabay



Catarina Fernandez

Aluguei uma casa há 1 ano e agora ela apresentou cupim de madeira nas vigas do telhado. O proprietário não quer pagar a descupinização, alegando que isso é manutenção. No entanto, se agora o cupim está soltando aquele pó, é porque é o segundo ciclo de vida dele, isso quer dizer que ele já está lá há pelo menos 4 anos. Além disso, tratando-se de estrutura da casa, acredito que o proprietário é quem deveria arcar com esse custo, certo?

Se o locador entregou o imóvel com cupim, é dever deste pagar pelos serviços de dedetização e pelos reparos no imóvel. Neste caso de recusa do proprietário, o locatário poderá buscar a tutela do Poder Judiciário para obter o justo ressarcimento dos valores gastos, devidamente fundamentado, com comprovativos de realização dos serviços. No entanto, se o problema surgiu depois da locação, a obrigação é do inquilino. Nem sempre, contudo, é fácil definir o início da infestação, sugerindo-se a divisão de encargos entre locador e locatário.

Débora Gregnani

Moro há 2 anos em um apartamento no 10º andar e estamos com vibração do encanamento, fazendo muito barulho. Há outros vizinhos passando por isso. Procurei o síndico, que me respondeu que é problema dentro do meu apartamento, então temos que resolver. Mas fui me informar com encanadores e me disseram que é a pressão da rede. O que tenho que fazer?

Os apartamentos possuem uma rede de cano diferente de uso comum. Nos encanamentos verticais (prumadas ou coluna central), passa água que vai abastecer o prédio inteiro e para onde vai o esgoto dos apartamentos, sendo de responsabilidade do condomínio. Nos sistemas horizontais (canos ramais), há as ligações da coluna central aos imóveis, sendo de uso privado ficando, portanto, sobre a responsabilidade dos proprietários dos apartamentos.

Na sua situação recomenda-se primeiro uma vistoria para verificar se não é caso de vazamento em válvulas, torneiras, chuveiros. Descartada essa possibilidade, sugere-se contratar um advogado para notificar extrajudicialmente o síndico (o condomínio), anexando-se a esta notificação as gravações que provam o barulho e solicitando a contratação de profissionais que ou eliminarão a causa que pode ser pressão da água muito alta (martelada), alta (chiado ou sibilo), muito baixa (assobio), canos soltos (vibração) entre outras hipóteses ou elaborarão parecer acerca da situação num prazo de 10 dias. Não há como saber qual o problema sem o parecer técnico que levará a concluir de quem é a responsabilidade. Pelo relato, parece ser caso de canos soltos sendo necessário localizá-los. Se, finalmente, essa estratégia extrajudicial não funcionar, deve-se buscar a tutela do Poder Judiciário.

Mara Cristina Cavichioli

Quando há assembleia no condomínio, a esposa do síndico tem em mãos várias cartas de autorização para votação. A família do síndico pode fazer isso para conseguir aprovar assuntos, uma vez que o número de presentes é bem reduzido?

Por cartas de autorização para votação se compreende estar falando de procurações com poderes para votar na assembleia. Em se tratando de procurações, é preciso analisar o que a convenção do seu condomínio determina:

- há limites para o número de procuração que uma pessoa pode pegar?
- tais procurações devem ser com firma reconhecida em cartório ou assinatura simples?
- é permitido ou não que o síndico de portar procurações de outros condôminos?

Como ainda não há regulamentação legal que limite esta situação, deve-se verificar se a convenção do condomínio dispõe sobre a quantidade de procurações a serem apresentadas por um único condômino/pessoa/síndico em assembleia.

MÉDIA SALARIAL NO ESTADO DE SÃO PAULO



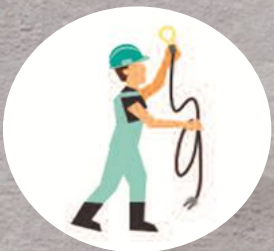
Zelador
R\$ 1.466,00 (piso)
R\$ 1.780,66 (média)



Porteiro
R\$ 1.348,00 (piso)
R\$ 1.433,07 (média)



Pintor de edifícios
R\$ 1.752,00 (piso)
R\$ 1.745,57 (média)



Eletricista
R\$ 1.752,00 (piso)
R\$ 2.338,36 (média)



Pedreiro
R\$ 1.752,00 (piso)
R\$ 1.785,18 (média)



Jardineiro
R\$ 1.171,00 (piso)
R\$ 1.327,52 (média)



Encanador de manutenção
R\$ 1.752,00 (piso)
R\$ 2.160,63 (média)



Auxiliar de limpeza
R\$ 1.160,00 (piso)
R\$ 1.244,07 (média)



Síndico
R\$ 2.000,00 (piso)
R\$ 3.470,69 (média)

Fonte: Caged com
www.salario.com.br

Valores atualizados
em Julho de 2019

RODRIGO KARPAT - ADVOGADO
ESPECIALISTA EM DIREITO
CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO



CONDOMÍNIOS E O ATESTADO MÉDICO PARA O USO DA **PISCINA**

Uma coisa comum nos clubes acaba gerando dúvida para muitas pessoas: o condomínio é obrigado a exigir daqueles que irão utilizar a piscina o atestado médico?

Embora a solicitação de exame médico para utilização das piscinas nos condomínios do Estado de São Paulo encontre amparo na lei Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e Decreto nº 13.166, de 23 de janeiro de 1979 (outros estados como Paraná e Santa Catarina também já se manifestaram sobre a obrigatoriedade do atestado) e sua normatização esteja em vigor, na prática muitos condomínios não respeitam a lei, seja pela falta de conhecimento da legislação, seja pela falta de fiscalização pela autoridade sanitária.

A falta de cumprimento da norma aparecerá na prática quando algo grave ocorrer como, por exemplo, uma contaminação ou morte, situações em que a lei será levada em conta e que a apresentação do atestado poderia ter evitado essas questões. Assim como, infelizmente, é comum do Brasil. O atestado por médico devidamente habilitado visa atestar que a pessoa

tem condições de saúde para frequentar a piscina. Os impedimentos podem ser desde doenças de pele até problemas no coração, por exemplo.

Na prática muitos síndicos contestam a praticidade e não sabem como viabilizar esta medida, uma vez que acertadamente a maioria das piscinas aceita visitantes, e para cumprir a lei o condomínio, terá de se questionar como viria a ser possível exigir-lhes um atestado. Portanto, em muitos casos a única solução seria manter um médico de plantão, o que oneraria o condomínio de forma desnecessária.

O procedimento a ser adotado, antes de solicitar os exames, seria o envio de comunicado a todos os condôminos, informando-lhes que o condomínio passará a cumprir a legislação e que, a partir de determinada data, os frequentadores somente utilizarão as piscinas do condomínio mediante a apresentação do atestado médico.

É preciso que a gestão dos condomínios fique atenta com essa questão, já que prevenir se torna, como sempre, a melhor saída para evitar problemas futuros.

jcomp/Freepik



COMÉRCIOS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: PROIBIR OU FLEXIBILIZAR?

O desemprego no Brasil voltou a aumentar e já atinge cerca de 13 milhões de pessoas, segundo o IBGE. Nesse cenário de fragilidade do crescimento econômico, milhares de brasileiros tentam uma renda extra investindo em um negócio próprio, desenvolvido muitas vezes dentro da própria casa. Mas afinal, o morador pode abrir sua empresa e operar em um condomínio residencial? A resposta é não, mas as transformações das relações de trabalho exigem mediação e bom senso na hora de avaliar essa prática cada vez mais comum.

Antes de tudo é preciso ter em mente que instalar um negócio, contratar funcionários e manter um fluxo comercial no ambiente residencial é completamente diferente do trabalho no formato home office. Ter um escritório em casa é perfeitamente comum e aceito, segundo qualquer convenção condominial. O emprego remoto, aliás, ganha cada vez mais adeptos com a popularização dos dispositivos portáteis, um caminho sem volta para consultores, advogados, professores, jornalistas, designers, profissionais de TI, entre outros.

A situação passa a mudar de figura quando a atividade comercial começa a influenciar na rotina do prédio e a incomodar outros moradores. Isso ocorre geralmente quando o negócio exige um alto fluxo de mercadorias nas áreas comuns,

carregamentos frequentes que ocupam o elevador e barulho fora do normal. Mais problemático ainda é o aumento da circulação de pessoas no condomínio, o que ameaça não só o sossego, mas a segurança dos moradores. Outra consequência é sobrecarregar o funcionamento do prédio, com possível aumento das despesas com energia, água e manutenção.

Vem se tornando rotina

a locação do salão de festas para promover reuniões empresarias e organizar eventos, como bazares. A prática não é necessariamente proibida, mas requer autorização específica do condomínio. Restringir o espaço para atividades religiosas, políticas, esportivas e comerciais é um artigo comum no regulamento do uso do salão em muitos empreendimentos. Em alguns casos, porém, o síndico pode liberar as atividades, desde que compatíveis com o perfil dos moradores e mediante critérios para não perder o controle ou criar precedentes.

A capacidade de mediação do síndico, aliás, é fundamental para pacificar a situação. Alguns casos destoam e constituem quebras evidentes da destinação residencial do edifício, mas outros podem não impactar diretamente no dia a dia do condomínio e não incomodar os moradores.

Cabe ressaltar que o tema pode ser levado para deliberação em assembleia, que avaliaria se vale ou não a pena flexibilizar o uso das unidades. Caso os condôminos optem pela permissão, o síndico pode propor algumas medidas para amenizar as consequências, como limitar as atividades ao horário comercial e sugerir que os vendedores façam entregas de produtos apenas na portaria. É possível ainda permitir que os empresários registrem os endereços de suas pequenas empresas no condomínio apenas para questões fiscais e recebimento de mercadorias.

A atividade comercial em condomínios residenciais é algo que ocorre desde sempre de alguma forma, mas que tende a crescer e ganhar novas nuances com as tecnologias que mudam a forma como nos comunicamos e nos relacionamos. A questão ainda é pouco debatida, mas deve entrar de vez no radar dos síndicos e das administradoras em busca de uma regulamentação mais clara e compatível com a nossa realidade.

Autor: Omar Anauate

Diretor de condomínio da AABIC (Associação das

Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo)

Freepik



SOLUÇÃO COMPLETA EM ADESIVOS E SELANTES

Solução prática e funcional em silicões, selantes, espumas de PU, adesivos hot melt, limpadores, adesivos de contato, adesivos instantâneos, colas brancas, além de soluções para hidráulica com os adesivos PVC, fitas veda rosca e anéis de vedação.

**PRODUTOS QUE SÃO IDEAIS PARA OS PROFISSIONAIS,
ALIANDO PRECISÃO, PERFORMANCE E QUALIDADE.
ENTRE ECONOMIA E EFICÁCIA, LUCRE COM OS DOIS.**

INOVAÇÃO

RESULTADO

ADESIVO SPRAY

PRATICIDADE E RAPIDEZ

BASE ÁGUA

SUSTENTABILIDADE E ECOEFICIÊNCIA

ELEMENTO AFIX

RESISTÊNCIA

**CONHEÇA E EXPERIMENTE TODOS OS PRODUTOS DA
LINHA E DESCUBRA NA PRÁTICA TODA A INOVAÇÃO
DE AFIX.**



Afix

WWW.USEAFIX.COM
(11) 3538-2800

geocontract
produtos técnicos

WWW.GEOCONTRACT.COM.BR
(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011

Selantes GE



Silicone acético
- Multiuso com fungicida
- Ideal para áreas úmidas
como: banheiros, box,
cozinha e pias.



100% silicone
- Vedações de alta
performance em juntas
de dilatação, janelas e
ambientes externos.
- 50% de capacidade de
movimentação



Silicone estrutural
Envidraçamento estrutural em
- Fachadas de pele de vidro
- Guardacorpo
- Fechamento de varanda

Selantes de alto desempenho!

Adesão sem **primer** na maioria dos substratos

Testes prévios em pequena escala são recomendados antes da aplicação total

www.geocontract.com.br
(11) 2067 0011 | (11) 5589 0011

 **geocontract**
produtos especiais

A GE Silicones é líder no setor de selantes e revestimentos que prolongam a vida útil e agregam desempenho a edifícios de todos os tipos.



Distributor