

—  
EDIÇÃO 01

—  
INFORMATIVO  
ASSPRO

—  
JULHO 2022

# ASSPRO INFORMA

## Sejam bem-vindos!

Uma nova fonte de informação  
para síndicos, condôminos e  
prestadores de serviços.

p/2

—  
Editorial

p/6

—  
Síndico sendo Síndico

p/10

—  
Fala, Doutor

p/4

—  
A Palavra da Asspro

p/8

—  
As diversidades do ser

p/12

—  
Portaria Remota



# EDITORIAL

## ACREDITAMOS NA UNIÃO PARA O FORTALECIMENTO DA CLASSE

Com base nessa premissa nasceu a ASSPRO - Associação de Síndicos e Síndicos Profissionais do Vale do Paraíba e Litoral Norte.

Criada há 5 anos, a ASSPRO vem buscando de forma institucional e sem fins lucrativos - trazer conhecimento, informação e entretenimento para os síndicos de nossa região, por meio de eventos, reuniões, cursos, feiras, enfim. Estamos sempre em busca de Caminhos para fortalecer o relacionamento entre a Asspro e os síndicos da nossa região. E pensando nisso, nasceu a Revista ASSPRO Informa, uma revista totalmente interativa, com tiragem bimestral, com conteúdo dinâmico que vocês síndicos irão sugerir.

Estejam à vontade para participar da revista, enviando sugestões de pauta, perguntas para nosso jurídico, e compartilhando cases que consideram importantes dividir com nossos leitores.

Aproveito para agradecer pela dedicação de toda a Diretoria da Asspro: *Antonio Guimarães – Vice Presidente, Mônica Bartolo – Secretária, Maria Aparecida Vieira – Conselho Fiscal, Eliana Arruda – Conselheira, Pedro Castro – Conselheiro, Margareth Kuamoto – Conselho Fiscal e Alessandra Corrêa – Tesoureira*, pois da união do grupo por um mesmo objetivo, nasceu mais este lindo projeto.

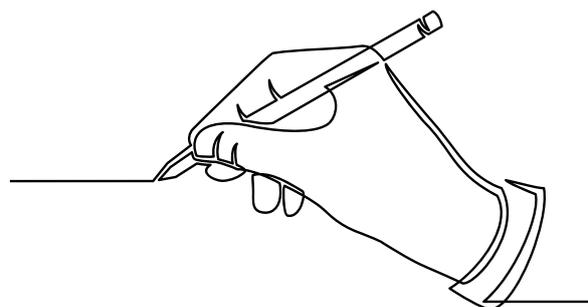
Gratidão a todos!  
Sucesso e saúde!

Elaine Correa  
Presidente da Asspro

p/2

—

ASSPRO INFORMA





**SEGURANÇA PARA O PATRIMÔNIO.  
TRANQUILIDADE PARA VOCÊ.**



Mais de 25 anos de experiência no segmento de proteção patrimonial e as melhores tecnologias para garantir a sua segurança e de sua família.

## ESCOLHA A CGTECH SECURITY!

- ✓ SEGURANÇA ARMADA
- ✓ PORTARIA E VIGIA
- ✓ LIMPEZA
- ✓ ZELADORIA
- ✓ MANUTENÇÃO



# 0800 000 0005

 [cgtech.com.br](http://cgtech.com.br)  
  [grupocgtech](https://www.instagram.com/grupocgtech)

 **São José dos Campos**  
R. Maestro Egídio Pinto, 72 - Jardim São Dimas

 **São Paulo**  
Av. Queiroz Filho, 1700 - Vila Lobos Office Park

 **Campinas**  
R. Monte Aprazível 100 - Chácara da Barra

 **Indaiatuba**  
R. João Simonelli, 278 - Jardim Koito I



CERTIFICADO



Sistema de  
segurança 360°



**PROTEÇÃO PARA O SEU  
CONDOMÍNIO COM  
TECNOLOGIA ISRAELENSE.**



Associação dos Síndicos  
e Síndicos Profissionais  
do Vale do Paraíba  
e Litoral Norte

#### EXPEDIENTE:

Asspro Informa é uma publicação  
da Associação de Síndicos e Síndicos  
Profissionais do Vale do Paraíba  
e Litoral Norte.

A publicação não se responsabiliza por conceitos  
emitidos em artigos assinados ou por qualquer  
conteúdo publicitário e comercial, sendo eles  
de inteira responsabilidade dos anunciantes.

Direção Geral:  
Elaine Correa

Criação:



(12) 98138.1944  
santari.com.br

Sugestões e dúvidas  
contato@asspro.com.br

## A PALAVRA DA ASSPRO

Arrisco dizer que os últimos 2 anos foram os mais desafiadores da vida de qualquer síndico, seja ele orgânico ou profissional.

Tivemos que lidar com algo que inicialmente desconhecíamos. Administramos medo, boatos, insegurança e ainda junto com tudo isso o desemprego e choramos a morte repentina de moradores e muitas vezes também de nossos entes queridos. Foi um misto de sentimentos, foi avassalador, todos ficamos emocionalmente abalados e daí surgiu uma grande onda de solidariedade entre os moradores.

E nós síndicos, como HUMANOS que somos, precisamos superar nossos próprios medos e incertezas, e estabelecer emocionalmente para manter a ordem e levar orientação para os moradores e a palavra amiga para aqueles que nos procuravam. Muitas vezes tivemos que contar até 10 (ou melhor até 100) para não sair correndo. MUITAAA PRESSÃO!!!!

E não podemos deixar de falar da gestão financeira que ficou ainda mais desafiadora com a queda de renda e desemprego de muitos moradores. E aí, como lidar com a manutenção e todos os desafios diários de um condomínio em meio ao caos? Aos poucos tudo foi voltando ao normal, e nós descobrimos que isso também passa!

E passou, contudo aprendemos e nos fortalecemos como seres humanos que somos. SIM, nós síndicos somos humanos, temos nossos medos, inseguranças, nossas frustrações. Quando assumimos a gestão de um condomínio entramos em um universo desconhecido, e ainda quem poderia prever uma pandemia?!

Ao longo dessa minha experiência de quase 10 anos como síndica, carrego comigo a certeza do altruísmo, do amor ao próximo. Ser síndico é mágico!

Cada abraço recebido de uma criança, cada reconhecimento dos moradores, me fez esquecer todos os enfrentamentos e maledicências de moradores, muitas vezes por falta de esclarecimentos (ou por maldade mesmo rsrs).

Mas é isso, ser síndico é um misto de sensações inexplicáveis.

E não devemos nos esquecer do quanto podemos impactar por meio de nossas ações na vida dos moradores dos condomínios.

Por tudo isso, eu expresso aqui minha admiração e respeito a todos os colegas deste segmento.

### ELAINE CORREA

Síndica Profissional e  
Presidente da ASSPRO  
(Associação de Síndicos  
e Síndicos Profissionais  
do Vale do Paraíba e  
Litoral Norte)





# A SOLUÇÃO IDEAL PARA ACABAR COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO.

O RG+ é a melhor solução financeira para o seu Condomínio.

Nosso modelo de negócio constrói uma cadeia de valor que beneficia a Gestão do Síndico, Moradores e Administradoras.

## Faça o melhor pelo seu Condomínio!

### Nossos diferenciais:



Negociações flexíveis para os seus condôminos

Taxa **FIXA** Independente do índice de inadimplência



Atendimento humanizado

Antecipação de toda a inadimplência acumulada



Rua Olímpio Catão, 500 - Centro - Jacareí Shopping  
Jacareí - SP



muryreceitagarantida



comercialrg.jac@grupomury.com.br



(12) 98227-0059

# SÍNDICO SENDO SÍNDICO

## Case MARGARETH KUAMOTO *Síndica do Condomínio Solar das Acácias*



Margareth Kuamoto é Síndica há 7 anos. Formada em Direito e Pós-Graduada em Direito Constitucional e Direito Penal Ambiental. Atua com assessoria jurídica empresarial e é Conselheira Fiscal da ASSPRO.

**“Ótimo dia”! Esse é o meu desejo diário aos sócios do condomínio Solar das Acácias, onde sou síndica há 8 anos.**

Fui eleita em 2014, com 100% de aprovação, e o desafio de buscar soluções inteligentes que valorizassem ainda mais o nosso patrimônio, reduzissem as taxas condominiais e melhorassem a qualidade de vida dentro do espaço comum. Na época, 40% dos apartamentos estava à venda por R\$ 500 a R\$ 600 mil reais. Meu objetivo era fazer esse valor melhorar também!

Com muito planejamento, comecei o trabalho focada na segurança e salubridade de todos. Li e reli o documento da convenção e regulamento existentes para assegurar o domínio de todos os detalhes envolvidos.

Convoquei, então, todos os prestadores de serviço contratados para uma conversa individual, em que tais detalhes puderam ser rigorosamente reforçados, e novas condutas pudessem ser definidas. Conquistei melhoras expressivas em menos de três meses.

Para provar esses resultados, apliquei não só uma avaliação por observação de diagnóstico como também contratei um profissional especialista.

Com seu suporte especializado, diagnosticamos também a necessidade de intervenção imediata nos elevadores do prédio. Todo processo de manutenção, conserto e modernização foram realizados.

Cumprida esta etapa, foquei o avanço da mudança para a redução das taxas condominiais. A implementação de uma portaria virtual foi aprovada em conselho, tornando nosso patrimônio mais seguro e digital.

Visando a valorização do patrimônio, comecei a etapa de reformas. Foram melhoradas as piscinas (reparação de vazamento e impermeabilização), churrasqueira (reparação e modernização), fachada (modernização e estética), acessibilidade (infraestrutura com rampas), estruturas de segurança e mobilidade (implementação de corrimão e suportes), infraestrutura externa (contra ferrugens e ações do tempo), entre outros. Estamos trabalhando ainda na regularização das escadas de emergência, seguindo todos os protocolos dos Bombeiros e a jardinagem da área externa.

Com metas claras, o trabalho ganha força e nesses oito anos, realizei projetos esquecidos por quase 30 anos de antigas gerências. Inclusive, o que conquistamos para o condomínio até aqui permitiu elevar o valor de venda do imóvel para R\$ 800 a R\$ 900 mil reais. Este é um resultado que me orgulha.

E ainda há muito pela frente!

Se vale uma dica, é importante fazer cursos de qualificação e atualização constantemente, acompanhar de perto cada detalhe e definir metas com clareza, para que o trabalho seja feito com foco e comprometimento. E, claro, a confiança e colaboração de todos os moradores e funcionários faz toda a diferença!





# GESTA

CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

## A MELHOR EXPERIÊNCIA EM GESTÃO E SERVIÇOS



**ASSESSORIA  
TRABALHISTA**



**RECURSOS  
HUMANOS**



**ASSESSORIA  
CONTÁBIL**



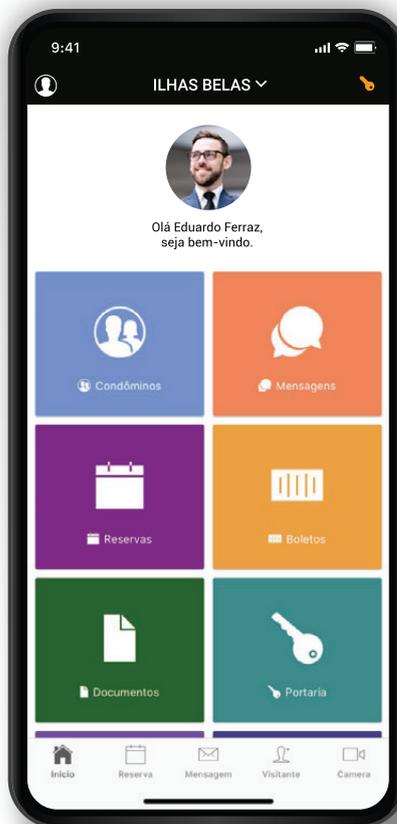
**ASSESSORIA  
FISCAL**



**ASSESSORIA  
FINANCEIRA**



**ORÇAMENTOS  
E CONTRATOS**



## GESTÃO COMPLETA NA PALMA DAS SUAS MÃOS

**(12) 3346-8023**

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

[atendimento@gestasp.com](mailto:atendimento@gestasp.com)

Av. Doutor Nelson D'Ávila, 1837  
Sala 905, Jardim São Dimas

  
**@gesta.sp**

# AS DIVERSIDADES DO SER

## ENVELHECER.....

## ENVELHESER....

O ser humano carrega em si sentimentos únicos, cada processo e etapa do desenvolvimento humano apresenta seus próprios desafios e superações.

Ao falar do envelhecimento, torna-se necessário reconhecer que "o envelhecimento é um direito personalíssimo e sua proteção um direito social", conforme o artigo 8º do Estatuto do Idoso.

Não existe formato padrão para envelhecer, precisamos respeitar as diferenças e diversidades.

Simone Beauvoir descreve que viver é envelhecer e nada mais. O envelhecimento ocorre de forma biológica, mas também é permeado por questões culturais.

Como todas as situações humanas, há a dimensão existencial que modifica a relação do indivíduo com o tempo. E, portanto, influencia a sua relação com o mundo e com a sua própria história.

Diante de toda complexidade do ser humano, é preciso reconhecer a importância do protagonismo daquele que envelhece. Perceber-se como pessoa única nesse processo natural da vida significa redimensionar o sentido do envelheSer.

**POR VANESSA FORTES**  
**PSICÓLOGA**



# JUNHO VIOLETA

15 de Junho

Dia Mundial da Conscientização da  
Violência contra a pessoa Idosa

**"Direitos Nunca Envelhecem"**

Disque Denúncia  
Disque 100



# Fala, Doutor!

**Espaço dedicado ao esclarecimento de dúvidas do universo condominial através do suporte jurídico do Dr. Fernando.**

## LEGALIDADE NAS ASSEMBLÉIAS PERMANENTES E VIRTUAIS



É com o coração agradecido que inicio essa coluna na revista digital Asspro Informa. Como advogado, tenho enorme prazer em tentar transmitir conhecimento e poder prestar serviços a essa associação que possui objetivos tão nobres. O formato da coluna será de textos com conteúdo jurídico relacionado à área condominial, sendo que a diretoria colocará à disposição dos associados um link para contribuírem com sugestões de pauta e formularem questionamentos que poderão ser abordados em colunas futuras. Com o advento das relações estabelecidas durante a pandemia, a fim de contornar os desafios inerentes, houve significativa evolução na realização de assembleias condominiais. Mesmo que não houvesse proibição legal para o modo virtual de se reunir, e dado que às relações privadas é lícito estabelecer métodos que não são proibidos, a previsão expressa da modalidade eletrônica no art. 1.354-A do Código Civil (Lei Federal 10.406/2002), incluído pela Lei Federal 14.309/2022.

A partir dessa regulamentação, algumas formalidades foram adicionadas e devem ser observadas, sob o risco de nulidade do ato: [a] a convenção não proibir essa modalidade; [b] preservar direitos de voto e manifestação; [c] o edital indicar que será virtual e trazer instruções de acesso, manifestação e forma de coleta de votos; [d] somar e divulgar os votos antes de encerrar o ato; [e] não violar outras formalidades previstas na convenção.

Em que pese à facilidade dos meios virtuais e ao potencial de ampliar a participação de condôminos, alguns quóruns continuam muito proibitivos de serem executados. Nesse cenário, a lei inovou ao regulamentar assembleias em sessão permanente, uma adaptação normatizada para assembleias abertas que costumavam ocorrer. Na assembleia em sessão permanente, ao contrário das abertas, os votos podem ser colhidos apenas durante o ato e perante os demais condôminos presentes. Além disso, a sessão permanente cabe apenas para casos que exijam quórum qualificado (mais do que a tradicional maioria simples) e deve ser acompanhada de ata lavrada ao final de cada sessão. Entre uma sessão e outra não deve haver lapso de tempo maior do que 60 dias, sendo que o procedimento todo deve ser concluído em até 90 dias. Os presentes à sessão não precisam ser convocados formalmente para a seguinte, mas todos os ausentes devem sê-lo. Por fim, os votos proferidos em uma pauta não resolvida podem ser modificados no encontro seguinte, desde que o condômino esteja presente.

Cumpridas todas as formalidades, ambas espécies de assembleia podem ser utilizadas nos condomínios para proporcionar decisões mais democráticas e justas.

Fernando Antonio Ferreira de Alvarenga é advogado com atuação especializada no setor empresarial e imobiliário, pós-graduado em Direito Civil e em Processo Civil, mediador extrajudicial pelo método transformativo-reflexivo, e coordenador de estudo legislativo junto à Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP.  
Email: fernando@ferreiradealvarenga.adv.br



Síndico, qual a sua dúvida? Envie para nosso email [contato@asspro.com.br](mailto:contato@asspro.com.br) e faça parte da próxima edição.

Com mais de 20 anos de mercado, a ORTECON possui solidez e referência em todo o Vale do Paraíba, realizando plena administração em condomínios edilícios e associações. Com escritórios em Jacareí/SP e São José dos Campos/SP, a ORTECON tem recuperado, inovado e elevado o padrão de seus clientes, sendo precursora em estratégias de combate a inadimplência, gestão predial e mediação de conflito.

A ORTECON atende o espectro completo de necessidades, com estrutura TOTALMENTE orgânica, nossa equipe entrega eficiência em TODOS os setores exigidos pelos nossos clientes, contas a pagar, contas a receber, cobrança, recepção, emissão/envelopamento/entrega de boletos, pastas e prestação de contas, departamento fiscal, departamento pessoal, contabilidade e motociclistas.

Equipado com os melhores softwares do mercado, os condomínios ORTECON possuem a sua disposição diversos facilitadores de gestão, comunicação, visualização e MUITO MAIS.

Maior apoiadora de profissionalização de síndicos do Vale do Paraíba, a ORTECON trabalha em parceria com o VALE SÍNDICO e SÍNDICOS DO VALE para promover e disseminar as últimas formações do mercado condominial, investindo a mais de 10 anos no que realmente importa, VOCÊ.

“Atender bem, para continuar atendendo sempre.”

(12) 3951-1551

www.ortecon.adm.br

atendimento@ortecon.adm.br



Rua Dr Waldemar Berardinelli, 96,  
Centro, Jacareí - SP (Matriz)

Praça Mauricio Anisse Cury, 132, Sala 14,  
São José dos Campos - SP (Filial)

**Ecoville**  
Brasil

O supermercado da limpeza

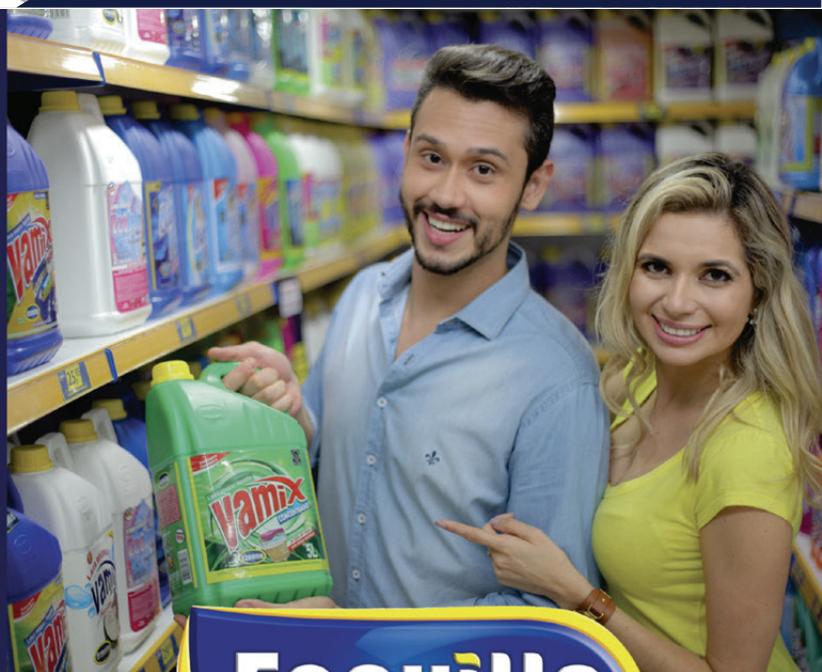


Ligue já e faça seu pedido!

**WHATSAPP 12 98204-9614**

**R JOSÉ FRANCISCO MARCONDES, 148  
ECOVILLE.JACAREI@GMAIL.COM**

www.ecovillefranquias.com.br



**Ecoville**  
Brasil

O supermercado da limpeza

**Todas as soluções em limpeza  
para sua casa ou empresa!**



# PORTARIA REMOTA:

## A NOVA REALIDADE DO SEU CONDOMÍNIO

Você conhece a Portaria Remota? É a solução para o controle de entradas e saídas que vem ganhando espaço em condomínios. Ela funciona com sistema integrado que opera junto com uma base de atendimento 24 horas e que proporciona mais segurança para síndicos e moradores em todos os tipos de condomínios.

### Por que investir em Portaria Remota?

A Porter é a pioneira nesse mercado e a única com tecnologia própria no Brasil. Isso é muito importante porque, com tudo desenvolvido internamente, consegue entregar uma solução eficiente e que se complementa do início ao fim.

Além disso, com rotinas cada vez mais intensas, ter alternativas para tornar o dia a dia mais prático é essencial. Já pensou ter um aplicativo no seu celular para acessar seu condomínio de forma descomplicada? É isso que a Porter faz. O aplicativo da Porter é fácil, intuitivo e possibilita o acesso seguro ao condomínio por QR Code, que é atualizado frequentemente e também funciona offline, ou seja, você não precisa ter internet no seu celular para entrar em casa.

Para receber um visitante é ainda mais prático. Basta acessar o aplicativo e enviar um convite por sms ou WhatsApp e definir o dia e o horário para que o QR Code fique disponível para esse visitante.

Chegou em casa e não encontrou o controle da garagem? Utilize nosso controle virtual pelo próprio aplicativo, que também conta com outras funcionalidades, como o acesso às câmeras de segurança e um mural com as principais notícias do condomínio.

E para que a operação funcione sem interrupções, a Porter possui um atendimento de Portaria Remota com uma equipe treinada e qualificada, com assistência 24 horas, controle de acesso e facilidade no recebimento de encomendas com o Locker, o armário inteligente.

No Brasil a Porter é referência em Portaria Remota com mais

de 1.400 condomínios, e atua no Vale do Paraíba desde final de 2020, entregando praticidade e autonomia ao morador, e tecnologia ao empreendimento condominial.

Gostou? Fale com um dos consultores especializados e saiba como levar a modernidade até o seu condomínio:

12. 99612-6110 ou por e-mail: [sandro.vp@porter.com.br](mailto:sandro.vp@porter.com.br)



# Faça parte da **ASSPRO INFORMA**

A revista digital do Mercado Condominial



**RESERVE SEU ESPAÇO!**

**12.99799-4681** 

 **ASSPRO**

Associação dos Síndicos e Síndicos Profissionais do Vale do Paraíba e Litoral Norte

Rua República do Iraque, nº 40 - Sala 1.107 - Jardim Oswaldo Cruz

São José dos Campos/SP - CEP: 12.216-540

Email: [contato@asspro.com.br](mailto:contato@asspro.com.br)

