

—
EDIÇÃO 02

—
INFORMATIVO
ASSPRO

—
SETEMBRO
2022

ASSPRO INFORMA



EXCELÊNCIA OPERACIONAL E ALTA TECNOLOGIA PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO!

p/2

—
Editorial

p/4

—
A Palavra da Asspro

p/6

—
Síndico sendo Síndico

p/8

—
Carros elétricos em condomínios

p/11

—
Fala, Doutor!

EDITORIAL

O PRIMEIRO PASSO FOI DADO!

Chegamos com a segunda edição da nossa revista com muita gratidão e alegria, pois atingimos a marca de mais de mil cliques! Tijolo a tijolo nossa história vem sendo construída. Em nome da Diretoria da ASSPRO, afirmo que nós não medimos esforços para levar a vocês, síndicos e administradores de condomínios, informações e conhecimentos sobre tudo o que está acontecendo no mercado condominial. E esta troca é fundamental entre todos. Desejamos que, de alguma forma, esta revista contribua com conhecimentos e contamos com sua sugestão de pauta para as próximas edições. Afinal, esta revista é feita para vocês, síndicos e administradores de condomínios.

Gratidão a todos!
Sucesso e saúde!

Elaine Correa
Presidente da Asspro

p/2

ASSPRO INFORMA



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

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



Negociações flexíveis para os seus condôminos



Atendimento humanizado



Taxa **FIXA** Independente do índice de inadimplência

*confira as condições para esse serviço.



Antecipação de toda a inadimplência acumulada

*confira as condições para esse serviço.



A gente entende que as melhores escolhas são aquelas que trazem resultados para todos!



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



muryreceitagarantida



comercialrg.jac@grupomury.com.br



(12) 98227-0059



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

A ASSPRO é uma entidade criada com objetivo de integrar os síndicos profissionais e/ou moradores em um grupo para suprir as necessidades do dia a dia da gestão condominial na nossa região.

Ser síndico hoje no mundo moderno é uma tarefa árdua e complexa, porque além de ter o trabalho diário na administração do condomínio, no cumprimento da legislação, ainda há necessidade de administrar os conflitos de convivências entre moradores, e estar sempre atento às inovações tecnológicas que surgem muito rapidamente e influenciam diretamente na vida condominial e no trabalho do Síndico.

Os meios de comunicação modernos e atuais são ferramentas presentes e fundamentais que auxiliam muito os síndicos nos dias de hoje, por outro lado também são meios que complicam a gestão condominial, tornando tudo muito fácil de propagar para as boas notícias, mas também as controvérsias.

As modernizações tecnológicas surgiram. Os condomínios obrigatoriamente precisam se adaptar sendo mais um desafio na vida dos síndicos. Exemplo dos carros elétricos que vêm se tornando realidade nos condomínios e os síndicos precisam incluir esse assunto no planejamento para saber lidar a curto prazo, haja vista que muitos da região já estão adaptados.

Dentro deste cenário a Diretoria da ASSPRO, junto com os síndicos associados, têm a condição de procurar uma solução ou orientação para que todos consigam ter um melhor resultado na gestão condominial. Contudo, é muito importante a participação de todos os síndicos da região, trazendo demandas para discussão e conteúdos que sendo compartilhados no grupo, podem auxiliar nesta missão que é estar a frente na gestão de um ou mais condomínios.



Antônio Guimarães
Vice-presidente

Antonio Guimarães é síndico há 6 anos. Aposentando, trabalhou mais de 40 anos na mesma empresa multinacional, especializado em sistema celular, com treinamento em gestão de equipes e suporte ao cliente pós-venda.

USE A MAIS MODERNA TECNOLOGIA DE PORTARIA REMOTA PARA CONDOMÍNIOS

Líder de mercado, com tecnologia própria e de última geração, a Porter tem o propósito de melhorar a vida de síndicos e moradores levando o conforto e a segurança que sua família merece.

+1300
CONDOMÍNIOS

+14mi
ACESSOS

+1mi
ATENDIMENTO PORTARIA
REMOTA/MÊS

ALGUNS BENEFÍCIOS



Controle de acessos



Gestão de convites



Função emergência



Acesso às câmeras



E muito mais!



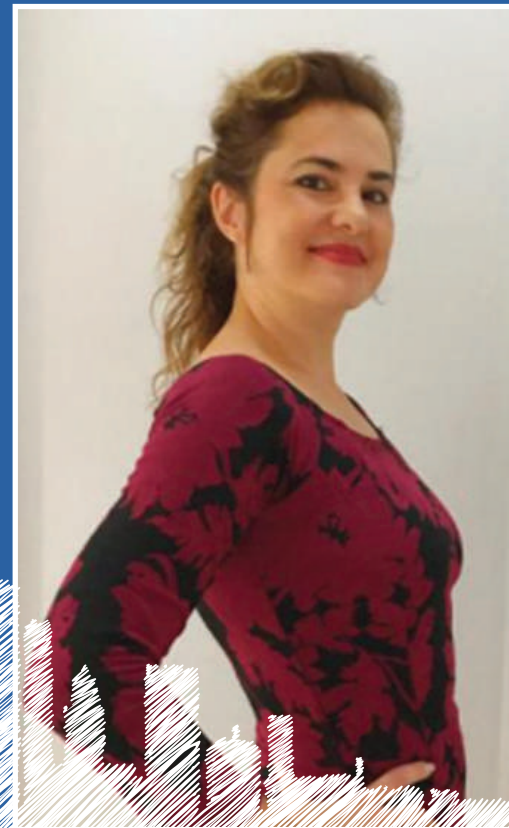
Escaneie o Qr Code e entre em contato com um de nossos especialistas.



SÍNDICO SENDO SÍNDICO

Case MÔNICA HOLMO

Síndica Profissional, Bacharel em Direito especializada em CPC, Civil e Código de Defesa do Consumidor, pós graduando em LGPD e Compliance. Membro da Diretoria da ASSPRO



Sindicatura na prática



Em 2016 aceitei o desafio da Sindicatura em meu condomínio. Apesar de ser bacharel em Direito, com especialização em Direito Civil, Processual Civil e Direito do Consumidor, conhecimentos importantes para todo Síndico, entendi prontamente que o desafio é grande e a busca pelo conhecimento imprescindível.

É preciso ter em mente que a previsão orçamentária deve estar em consonância com a realidade do Condomínio. Quais são as despesas fixas? Quais são as obras necessárias previstas para o ano? Quais são manutenções obrigatórias? SPDA, AVCB, limpeza das caixas d'água, dentre outros. Tratando-se ou não de novo empreendimento, é preciso traçar um plano diretor para curto, médio e longo prazo, bem como o rol de manutenção preventiva.

Síndico! Atente-se a todo e a os detalhes. Seja analítico e criativo simultaneamente. Leve ideias aos condôminos, apresente mudanças inovadoras e rentáveis, condizentes com realidade do condomínio. Pense no que irá apresentar. Adiante-se às novas alternativas. Teremos em breve o carro elétrico circulando fortemente em nossas frotas, como abastecê-lo no condomínio? Como cobrar o abastecimento? Onde instalar a fonte para esse abastecimento? Como tratar o assunto em seu condomínio? Cobrança do ICMS na

conta de energia! Você já sabe que cabe devolução! Como tratar o assunto?

Perceba que existe um universo de possibilidades que agregam valores, comodidade e até mesmo segurança aos condomínios. Busque conhecimento! Ele te levará ao caminho das transformações satisfatórias.

Se expresse com clareza e paciência. Organize, delegue e distribua tarefas. Preste contas e compartilhe as benfeitorias de seu mandato! Lembre-se: Comunicação é tudo!

E quando estiver seguro em sua carreira, compartilhe! Foi assim que me tornei membro ativo e atuante na Diretoria da ASSPRO, que volta esforços para levar conhecimento e subsídio aos síndicos que buscam alternativas para sua gestão, bem como o fortalecimento da classe e sua capacitação.

Te motivei? Então venha fazer parte da ASSPRO! Forte abraço!



VENDA E DISTRIBUIÇÃO

PRODUTOS DE LIMPEZA E ACESSÓRIOS

PRODUTOS
ACESSÓRIOS
DESCARTÁVEIS
DISPENSER
PAPÉIS



ATENDEMOS:



- CONDOMÍNIOS
- ESCRITÓRIOS
- RESTAURANTES



- CLUBES
- RESIDÊNCIAS

- COMÉRCIOS
- INDÚSTRIAS
- ESCOLAS
- HOTÉIS
- IGREJAS

Orçamento e Vendas pelo Whatsapp (12) 99718-2249



Valter Ribeiro

CARROS ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS

CONFIRA AS DÚVIDAS MAIS FREQUENTES:



É POSSÍVEL INSTALAR EM TODOS CONDOMÍNIOS?

Sim, porém cada condomínio tem suas particularidades, sendo assim a necessidade de um estudo de viabilidade, visando sempre o melhor custo benefício, tanto para vagas fixas ou compartilhadas, levando sempre os principais itens: potência de cargas, infraestrutura e rateio.

VEÍCULOS ELÉTRICOS, ESCOLHA INTELIGENTE?

Para dar resposta a esta questão que surge tantas vezes, quando falamos de Eletromobilidade e Sustentabilidade, a Agência Europeia para o Ambiente apresentou há alguns meses um estudo, onde chega à conclusão de que quando pensamos em alterações climáticas e qualidade do ar, em particular nas cidades, os veículos elétricos são uma solução preferível, bem melhor que os veículos a combustão, sejam eles a gasolina, diesel, ou mesmo etanol e outros biocombustíveis. Contrariando algumas dúvidas e incertezas do público em geral, quanto às vantagens ambientais dos veículos elétricos, a ciência é cada vez mais clara. Tendo em conta a atual produção elétrica Brasileira, uma das mais sustentáveis do mundo industrializado, mas que ainda tem uma quota de cerca de 50% de eletricidade produzida com recurso a fontes não renováveis, os benefícios existentes são claros. Esses benefícios poderão aumentar, uma vez que a tendência de utilização de fontes renováveis é cada vez maior.

VOCÊ SABIA QUE...

Desde 2017 o Brasil vem crescendo mais de 90% ao ano, só no que diz respeito à produção de energia solar. Mas ainda existe o que fazer para tornar os veículos elétricos mais sustentáveis! O fato de a eletricidade fornecida para

o fabrico e funcionamento dos veículos elétricos provir de fontes renováveis é um fator decisivo, mas não menos importante é prolongar o tempo de vida destes veículos. É importante aumentar a rodagem de cada veículo elétrico fabricado. Hoje um veículo totalmente elétrico roda em torno de 400km com carga máxima.

Uma vez que a quantidade de energia despendida para a sua produção é superior à utilizada num automóvel convencional é fundamental garantir quilometragens elevadas para eles, bem como melhorar a reutilização e reciclagem dos veículos elétricos e dos seus componentes.

OS VEÍCULOS ELÉTRICOS SÃO PARTICULARMENTE VANTAJOSOS PARA AS CIDADES!

Em termos de saúde, o principal benefício dos veículos elétricos assenta na qualidade do ar. Como não emitem materiais poluentes pelo escapamento, embora continuem existindo algumas emissões de partículas decorrentes do desgaste dos pneus, regra geral, as emissões dos veículos elétricos são muito inferiores. Por outro lado, os motores elétricos são substancialmente mais eficientes do que os motores de combustão, e por isso a maior parte da energia de uma bateria é orientada para a locomoção. Finalmente, os veículos elétricos também são muito menos ruidosos, em particular em velocidades mais baixas. Já imaginou se conseguíssemos associar esta redução à redução das buzinas também? O custo da eletricidade cresceu menos que o custo dos combustíveis fósseis, e os pontos de carregamento são cada vez mais comuns, tornando o custo financeiro cada vez mais compensador.

SUA FATURA DE ENERGIA VAI AUMENTAR?

Sim, sua fatura da eletricidade vai aumentar, mas sairá muito mais barato conduzir um veículo elétrico do que um automóvel convencional. Quanto mais quilômetros rodar, mais essa poupança vai compensar o elevado preço de aquisição de um veículo elétrico.

TEM PONTO ELÉTRICO FORA DOS CONDOMÍNIOS?

Há muitas preocupações dos consumidores quanto à existência de pontos de carregamento suficientes ao longo das estradas ou em parques de estacionamento, bem como quanto à pressão sobre as nossas redes elétricas e aos custos da eletricidade. Atualmente existem poucos veículos elétricos nas estradas. Algumas cidades possuem um número maior do que outras, mas, no seu conjunto, os veículos elétricos (com bateria e híbridos plug-in) representaram apenas cerca de 2.5% da nova frota automóvel vendida no ano passado. Por seu lado, os pontos de carregamento estão aumentando em ritmo exponencial – segundo a Associação Brasileira de Veículos Elétricos, estima-se que o Brasil passe de cerca de 3.000 carregadores públicos em 2022 a mais de 9.000 no final de 2023, sendo que muitos deles ainda são gratuitos.

VAI FALTAR ENERGIA PARA TANTOS CARROS ELÉTRICOS?

Estudos realizados por entidades internacionais mostraram que, se 80 % de todos os veículos circulando nas estradas fossem elétricos, o consumo de eletricidade do Brasil aumentaria pouco mais de 10 %, pois a maior parcela da demanda de eletricidade segue tendo origem na indústria e nas famílias. Nos condomínios, existe uma grande preocupação com a capacidade instalada, e com a sustentabilidade dos carregamentos. A resposta para esta preocupação passa pela gestão dinâmica da potência, também conhecida como o balanceamento. Significa que os carregadores, individualmente ou em grupo, podem regular a energia que transferem para os veículos pela potência disponível em cada momento, garantindo que os carregamentos nunca fazem a energia cair. Assim, é possível realizar carregamentos em tempo otimizado, sem necessidade de alterar a potência disponível, de forma inteligente e sustentável. Com a integração das fontes de energia renováveis em muitos condomínios, durante o dia, eventuais aumentos de demanda poderão ser suportados, por exemplo, pela energia solar, e à noite, quando acontecem estatisticamente mais carregamentos,

eles utilizam a infraestrutura quando está em menor esforço, não requerendo por isso aumentos da potência disponível na residência própria, se ligados à infra de cada morador ou do condomínio, se conectados a quadros de serviços comuns.

QUANTO TEMPO DEMORA PARA CARREGAR UM CARRO ELÉTRICO?

Depende de:

- 1- Capacidade da bateria do veículo;
- 2- Potência máxima de carregamento;

Pense como fosse o carregamento do seu celular.

COMO ESCOLHER O MELHOR CARREGADOR PARA SEU CONDOMÍNIO?

Cada condomínio possui particularidades que devem levar em conta à escolha mais adequada. O perfil de consumo dos usuários e os modelos de carros elétricos que já existem no prédio são fatores úteis na hora da especificação. Obs.: Os carregadores são essencialmente dispositivos de proteção que priorizam a segurança dos usuários, do carro e principalmente do Condomínio. A comunicação ininterrupta entre o carregador e o veículo durante o processo de carregamento garante que nenhuma adversidade aconteça.

SEGURANÇA DE ACESSO?

Os carregamentos devem contar com controle inteligente, para impedir que os equipamentos sejam utilizados por usuários não autorizados, ou seja, os carregadores só passam a fornecer energia aos veículos após a identificação de cada morador. Enfim, carros elétricos são tendência, é o futuro no mundo, dizem os especialistas.

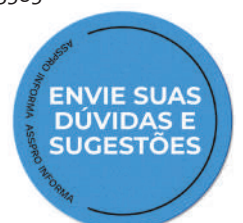


Marcos Druzili

Condomínio INOVADOR
(11) 99659-0953

Luís Baires Fernandes

EFIMOB
(11) 96915-3585





Ex-membro da Diretoria do Banco HSBC Brasil

Experiência em multinacionais como Cushman & Wakefield e JLL- Jones Lang Lasalle e Carrefour. Curso de Facilities em Helderberg na Alemanha
Pioneiro na implantação de sistemas de Gerenciamento de Facilities, SLA, Automação em condomínios residenciais e mistos.

Assumi o cargo de Vice-Presidente da Assosíndicos Estado de São Paulo em 2014, sendo membro desde 2009. A partir de 2017, iniciei estudos relativos a solução para mobilidade elétrica no Brasil, trazendo produtos com tecnologia de ponta e inovadores com valores competitivos e principalmente com baixa manutenção devido a qualidade/durabilidade.

Estudos mostram que em torno de 11% da frota brasileira de veículos está na capital SP (aproximadamente 7 milhões de veículos) - 38% dos paulistanos vivem em condomínios – cerca de 2,8 milhões de veículos em condomínios - 47 mil é o número de condomínios residenciais em São Paulo/SP e mais de 200 novos condomínios são lançados por ano na capital.

Será inevitável o crescimento da mobilidade elétrica no Brasil.

ANO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Venda anual Veículos elétricos ou Híbridos Plug-in	2.458	9.133	13.280	19.317	28.123	40.943	204.700
Acumulado Veículos elétricos ou Híbridos Plug-in	7.032	16.165	29.445	48.762	76.885	117.827	322.527

Nosso objetivo é trazer tecnologia com qualidade, durabilidade e comodidade aos usuários de carros elétricos.



**A Sigma Engenharia & Energia está preparada para atender ao seu condomínio nos mais diversos segmentos.
Entre em contato e faça seu orçamento.**



GERADORES



AUTOMAÇÃO



ELÉTRICA PREDIAL



SISTEMA FOTOVOLTAICO



CFTV



ALARMES



INTERFONIA



CONTROLE DE ACESSO



PORTÕES ELETRÔNICOS

(12) 98281-2886
 (12) 98234-1311

Rua Turiaçu, 377, Sala 01
Parque Industrial - São José dos Campos

www.engenhariasigma.com
contato@engenhariasigma.com



Fala, Doutor!

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

EXIBIÇÃO DE SÍMBOLOS E BANDEIRAS NAS SACADAS



Apesar de cada pessoa possuir sua individualidade, é interessante notar como a convivência humana é influenciada pela sociedade e pelas relações culturais. Se somos seres sociais, é natural que haja necessidade de interação e comunicação com os demais, transmitindo nossa personalidade, opiniões e atitudes. Some-se a isso a proximidade de eventos esportivos e políticos e chega-se às manifestações pela colocação de bandeiras e símbolos nas fachadas de condomínios edifícios.

Podemos definir a fachada como elevação das partes externas de uma edificação. Toda essa estrutura externa e visual do edifício em condomínio é considerada como área comum pela legislação (art. 1.331, § 2º, do Código Civil), e até por isso não pode ser alterada de modo unilateral pelos condôminos (art. 1.336, III, do Código Civil). Se se trata de área comum e ela não é propriedade exclusiva de uma pessoa, não é lícito que sejam realizadas ações tendentes a modificar, decorar ou servir de manifestação artística ou cultural sem a concordância dos demais proprietários, especialmente se comprometer o equilíbrio estético da edificação.

Como consequência lógica, não é admitida a inserção de símbolos ou bandeiras na área da fachada (ou seja, que tenham sido postos na parte externa do edifício), assim como não é permitida a adesivação de vidros. Manter a uniformização da fachada é assunto sério e que depende de assembleia geral para que seja criado um padrão (como é feito quando há interesse no envidraçamento da

sacada), com formatos, tamanhos, cores e outros detalhes que sejam semelhantes entre si.

É verdade que, quando o assunto envolve a Bandeira Nacional (considerada um Símbolo Nacional), algumas pessoas buscam justificar sua apresentação nas sacadas com base na Lei Federal 5.700/1971, mas a verdade é que referido texto legal disciplina a forma pela qual ela pode ser usada (arts. 10 e 11), não legitimando sua inserção em propriedade sobre a qual a pessoa não tenha autoridade plena. Se a fachada não é propriedade de uma pessoa, mas de todos no condomínio, seu uso não pode ser decidido arbitrariamente por apenas um condômino. O fato de ser permitida a reprodução da Bandeira Nacional sobre paredes, tetos e vidros não dá o direito de ser invadida à força a área comum.

Além disso, a lei é muito clara ao prever que em edifícios particulares ela deve ser “hasteada em mastro ou adriças”, para que “seja assegurado o devido respeito”. Se a lei for interpretada literalmente, há necessidade de que a pessoa adquira um mastro para poder hasteá-la dentro de sua sacada, mas desde que não altere a estrutura comum do prédio. Estender a Bandeira Nacional na área comum, por simples amarração, além de ser um ato que não assegura o devido respeito (podendo ser classificado como contravenção, nos termos do art. 35 da Lei dos Símbolos Nacionais), ainda viola a propriedade comum (sujeitando o infrator às penalidades internas do condomínio).

A vida em condomínio possui seus inúmeros desafios, mas eles certamente serão solucionados com a conscientização de todos quanto aos seus direitos e deveres, dentro dos limites da lei e das regras internas.

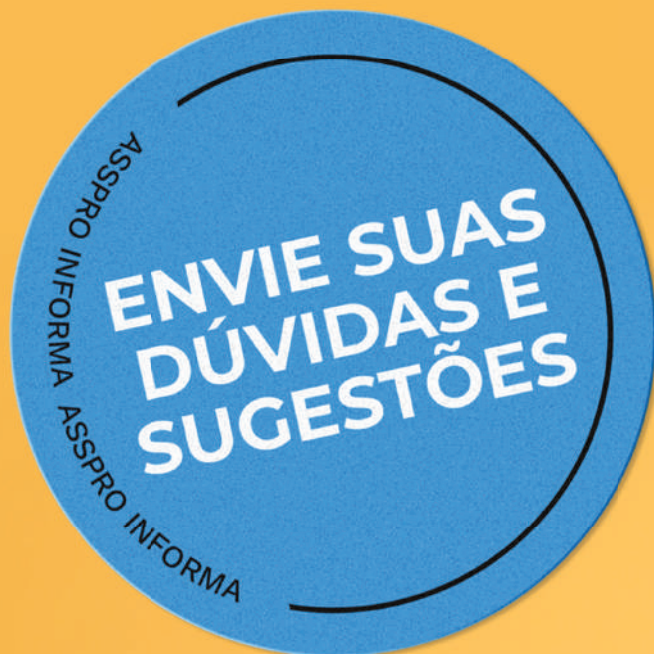
Fernando Antonio Ferreira de Alvarenga é advogado com atuação especializada no setor empresarial e imobiliário, pós-graduado em Direito Civil e em Processo Civil, mediador extrajudicial pelo método transformativo-reflexivo, e coordenador de estudo legislativo junto à Comissão Especial de Direito Condominial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



Síndico, qual a sua dúvida? Envie para nosso email contato@asspro.com.br e faça parte da próxima edição.

ASSPRO INFORMA

Síndicos, Administradores e Condôminos



Você pode ajudar nas próximas pautas da 3ª Edição Asspro Informa. Nossa equipe conta com profissionais especialistas que irão te ajudar.

12.99799-4681 

 contato@asspro.com.br

 **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

