



Mês do Trabalhador:

**Nosso respeito e admiração
pelo trabalho dos Síndicos e
Gestores da nossa região.**

**ELETRO
BENEGIL**

p/2

—
Editorial

p/4

—
A palavra da Direção

p/6

—
Bom senso x Regras
do condomínio

p/10

—
Escola mais segura: o que
não estamos percebendo?

p/12

—
Acidentes em edificações/
Manutenções Preventivas

p/15

—
Fala, Doutor!
Aplicação de sanções

EDITORIAL

*síndicos nova diretoria satisfação ciclo
trabalho garra dedicação esforço*

Caros leitores,

Com muita satisfação e emoção ao compartilhamos com vocês, mais uma edição da ASSPRO INFORMA.

Esta edição marca um novo ciclo, a apresentação da nova Diretoria, que chega motivada pela importância deste movimento com foco no conceito ético dado desde sua criação, com muita garra e vontade de mostrar ao meio condominial o potencial do bom síndico, o síndico preparado e capacitado, o síndico que realmente faz a diferença.

Essa edição foi preparada com muito carinho, fizemos questão de trazer assuntos relevantes que certamente farão a diferença no dia a dia dos síndicos.

Os temas abordados foram solicitados por vocês, por isso a importância da participação de todos, com sugestões de pauta e compartilhando a leitura.

Agradecemos a participação de todos e desejamos boa leitura!



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

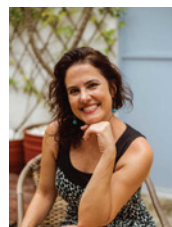
*novidades ética exemplo potencial
foco dinamismo empatia ação*

p/2

ASSPRO INFORMA

Monica Holmo

Mônica Holmo é síndica orgânica e profissional há seis anos. É bacharel em Direito, especialista em Direito Processual Civil, Civil e Direito do Consumidor, pós graduando em LGPD e Compliance. Possui experiência de mais de 10 anos no setor financeiro e comercial de grandes bancos e Seguradoras. É membro do Conselho Executivo da ASSPRO, como Secretária.





BEM-VINDOS A CGTECH 5.0

Aqui você encontra excelência em segurança condominial e conta com o que há de mais moderno em tecnologia.

ESCOLHA A CGTECH SECURITY!

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



www.cgtech.com.br
[in](#) [f](#) [@](#) grupocgtech

0800 000 0005



- Campinas**
R. Monte Aprazível 100 - Chácara da Barra
- Jundiaí**
R. Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 191 - Edifício Golden Office
- Indaiatuba**
R. João Simonelli, 278 - Jardim Koito I

- São Paulo**
Av. Queiroz Filho, 1700 - Vila Lobos Office Park
- São José dos Campos**
R. Maestro Egídio Pinto, 72 - Jardim São Dimas



CERTIFICADO



Sistema de segurança 360°



PROTEÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO COM TECNOLOGIA ISRAELENSE.

A Palavra da ASSPRO

DIREÇÃO



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 Corrêa

Criação:



(12) 98138.1944
santari.com.br

Sugestões e dúvidas
contato@asspro.com.br

Em maio tradicionalmente
comemoramos o

dia
DO
TRABALHO



Especialmente o mês de maio de 2023, marca um período de transição importante em minha carreira como empresária, gestora e síndica profissional. Agora se agrega às minhas competências a presidência da **ASSPRO**.

Criada em 2015, pela Elaine Corrêa, a **ASSPRO** tem como intuito primordial levar aos síndicos, conteúdo apropriado, direcionado à gestão condominial, além de outros benefícios.

Fazer parte desse time, por si, já me trouxe muitos desafios, que me compeliram a movimentos inovadores, me permitindo pensar de maneira inovadora, que me trouxeram leveza e flexibilidade nas decisões e movimentos, me permitindo trazer parceiros e associados que confiassem no propósito da Associação.

Agora como presidente, sei que além da visão inovadora adquirida, me torno exemplo para aqueles que acompanham esse movimento que visa trazer critério ético, moral, cultura e modelo de educação comportamental.

A palavra da Presidente hoje é: A **ASSPRO** será exemplo de movimento engajado para síndicos, gestores e empresários que irão ao encontro do poder público para que um elo seja construído, de forma ética e responsável, em busca de soluções nas áreas da segurança, saúde e bem estar, destinadas às comunidades envolvidas.

Aos amigos leitores, trouxemos assuntos atuais, tratados por especialistas, visando a orientação e melhor monitoramento das rotinas do síndico e gestores condominiais.

Façam uma boa leitura!

**SÃO +30 ANOS
DE EXPERIÊNCIA.**



**ELETRO
BENEGIL**

MOTORES ELÉTRICOS E BOMBAS DE ÁGUA.

MANUTENÇÃO E REVENDA AUTORIZADA

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

PAGAMENTO FACILITADO

TRANSPORTE DOS EQUIPAMENTOS

SERVIÇOS COM GARANTIA

FIQUE LIVRE DE
PROBLEMAS
COM MOTORES E
BOMBAS DE ÁGUA,
**TENHA MAIS TEMPO
E TRANQUILIDADE**
PARA FOCAR EM
OUTRAS DEMANDAS

**CONTRATO DE
MANUTENÇÃO
PREVENTIVA
CONTINUA**

MOTO BOMBAS

- :: ABASTECIMENTO PREDIAL
- :: DRENAGEM
- :: PISCINAS
- :: PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS
- :: RECALQUE
- :: SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO

MOTORES ELÉTRICOS

- :: MOTOR MONOFÁSICO
- :: MOTOR TRIFÁSICO
- :: BRITADORES
- :: COMPRESSORES
- :: MOINHOS
- :: VENTILADORES

SOMOS ESPECIALIZADOS
EM MANUTENÇÃO DE MOTORES
ELÉTRICOS E BOMBAS DE ÁGUA
PARA CONDOMÍNIOS DESDE 1990.



 12 3681-2950

 12 9 7405-7848

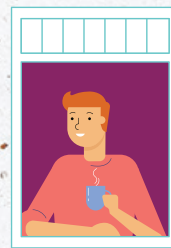
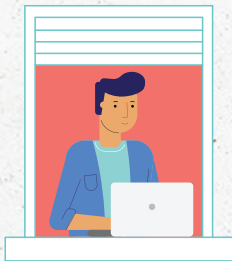
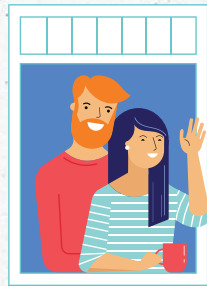
 WWW.ELETROBENEGIL.COM.BR

ACOMPANHE NOSSAS REDES SOCIAIS



ELETRO BENEGIL

Bom senso X Regras do condomínio



Eu concluí que o bom senso não serve para condomínios. Contudo, peço ao amigo leitor que antes de começar a me prejudicar, leia por alguns instantes este artigo.

Na minha opinião, todo problema começa na omissão e na negligência de uma pessoa, que antes de comprar ou alugar um apartamento não lê a convenção e os regulamentos internos do condomínio.

Todos atribuem que as regras de um condomínio seriam um empecilho para a boa convivência, quando na verdade as regras são as melhores coisas na vida condominial, o problema não são as regras, o maior obstáculo é que as pessoas desconhecem e não as cumprem.

Faço uma simples pergunta: Você moraria em um lugar onde não existe regras e tudo é permitido? Eu não moraria, jamais!

Imaginem se não existissem as regras para uso das áreas comuns: piscinas, quadras esportivas, passeios com os cachorros e brincadeiras das crianças no playground, sem horários determinados para o silêncio, uma verdadeira

algazarra!

As pessoas estão comprando imóveis em condomínios que são verdadeiros clubes, repletos de serviços e diversos espaços de lazer sem saber como eles funcionam e podem ser utilizados.

Daí começam as frustrações e as agressões aos síndicos, como se a culpa de tudo viessem da administração do edifício, sendo que as regras já foram antecipadamente criadas e aprovadas por todos, cabe apenas ao síndico cumprir e fazer com as pessoas cumpram.

Bom a esta altura do artigo, podemos entrar no chamado “bom senso” que tratam muitas vezes como a salvação de todos os problemas.

O fato é que o “bom senso” trata-se de um julgamento individual que pode ser diferente entre cada indivíduo. O que é bom para um morador pode não ser para o outro.

É exatamente aí que está o perigo do bom senso em um condomínio.

Vamos tentar ilustrar o fato para alcançarmos um melhor entendimento:

Se a regra da piscina disser que poderá ser usada todos os dias das nove e meia da manhã, até as vinte e duas horas da noite, está claro que se um condômino desejar dar um mergulho, as nove da manhã em um dia de verão de sábado, ele estará infringindo as regras.

Trata-se de um caso real, onde o bom senso foi utilizado pelo síndico quando pressionado pelo morador, dizendo que já estava querendo utilizar dessa piscina as nove, sendo que a regra era clara que somente após as nove e meia.

O condômino pressionou o síndico, dizendo que deveria ter bom senso, pois já era uma linda manhã de sol, verão, a água da piscina já estava limpa e pelo bom senso não haveria motivos para o síndico proibi-lo de usar e sentindo-se acuado, o síndico liberou.

Um outro morador do mesmo condomínio, vendo a situação, não pensou duas vezes e deu início a um ataque ao síndico que foi notificado por transgredir as regras estipuladas, pois

somente poderia liberar a piscina depois das nove e meia.

Resultado: uma briga generalizada criada entre o bom senso e as regras do condomínio. Um morador requeria bom senso, o outro que o síndico mantivesse os regulamentos.

A solução não cabia ao “bom senso”, mas uma questão legítima e expressa nas regras do condomínio que deveria ser seguida.

Nestes casos, o mais prudente e aconselhável é que o síndico convoque uma assembleia e regularize as regras para uma condição mais favorável, que possibilite a liberação da piscina mais cedo, evitando constrangimento e desavença entre moradores e síndicos.

A dica deste artigo é a seguinte: na dúvida entre o bom senso, ou seguir as regras do condomínio, eu ficaria com as regras, pois um bom senso mal interpretado pode causar uma grande dor de cabeça para o síndico, causando ingerência, desconforto e perda na credibilidade na gestão do condomínio.

Mas, antes de terminar este artigo, gostaria de dizer que muitos moradores em condomínio deveriam sim usar o bom senso para algumas questões importantes:



- Não andar de salto dentro dos apartamentos;
- Não pendurar toalhas ou carpetes nas janelas ou sacadas dos apartamentos;
- Não ouvir som alto dentro dos apartamentos depois das dez horas da noite;
- Não colocar o carro na garagem do vizinho ou nas vagas de visitantes de visitantes;
- Não entrar na piscina fora dos horários estipulados.
- Dessa forma devo concordar que o bom senso deva prevalecer em um condomínio, muito mais pelos moradores no cumprimento das regras, do que pedindo ao síndico descumprir uma regra, alegando bom senso.

Marcelo Duarte Especialista em condomínios

Empresário desde 1998 no mercado de administração de condomínios. Um apaixonado e entusiasta da vida em condomínio, é colunista dos maiores portais do segmento do país. Palestrante, conferencista e empreendedor, foi o precursor do sistema de franchising no mercado condominial e é o idealizador e fundador da rede Eu Amo Condomínio.



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.

+1400
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.





GESTÀ
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE



PRESTAÇÃO DE CONTAS E PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO É COISA SÉRIA, CUIDADO PARA NÃO OBTER REPROVAÇÃO NAS ASSEMBLÉIAS

Teve sua prestação de contas reprovada ou gerou dúvidas na Assembleia?

Sua Administradora fez cara de paisagem quando todos questionaram valores da prestação de contas?

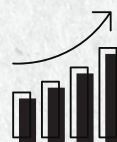
O planejamento orçamentário nunca bate com os gastos do Condomínio e você tem que ficar se explicando nas Assembleias e nessa hora a Administradora engasga para explicar ou tenta jogar a culpa em você?

Prestação de contas e Planejamento orçamentário é coisa séria e precisa estar de acordo com os gastos e com o futuro do Condomínio.

Planejar não é lançar correção de inflação ou IGPM sobre valores gastos no passado!!

Planejar é estudar as necessidades do Condomínio para que você consiga administrá-lo sem se preocupar com a situação financeira.

A Gestà tem uma equipe multidisciplinar preparada para cuidar das suas finanças pois nosso departamento contábil é próprio e especialista em administração de condomínios e associações de moradores.



MAIOR
CONTROLE DE
MANUTENÇÕES



SOLUÇÕES
RÁPIDAS NO
COTIDIANO DA
SUA EMPRESA



APLICATIVO
COM PRESTAÇÃO DE
CONTAS INTERATIVO



MAIOR
CONTROLE DE
CONTRATOS

A GESTÀ ESTÁ A PROCURA DE EMPREENDEDORES PARA FAZER PARTE DO NOSSO PROCESSO DE EXPANSÃO NO VALE DO PARAÍBA
ENTRE EM CONTATO ATRAVÉS DOS CANAIS DE ATENDIMENTO E SAIBA MAIS!



 (12) 3346-8023

 atendimento@gestasp.com

 www.gestasp.com

Unidade São José dos Campos
Edifício Ecotower: Av. Doutor Nelson
D'Ávilla, 1837 Sala 905, Jardim São Dimas

Unidade São Paulo
Av. Dr. Renato Paes de Barros, 33
Sala 11, Itaim Bibi



ESCOLA MAIS SEGURA: O QUE NÃO ESTAMOS PERCEBENDO?

Primeiro, agradeço em tê-lo comigo nesta leitura. Como especialista na área da segurança, digo que não imaginava discutir este tema com tanta ênfase em nosso país.

Segundo pesquisa da Unicamp, foram 22 ataques em 21 anos no país, a maioria em escolas públicas. **O Instituto Sou da Paz** cita um número menor, 12. Nos últimos 9 meses, foram 9 ataques em escolas. Esta amostra nos leva a um questionamento: quais os motivos?

Há grupos que estudam, há mais de 15 anos, perfis e tipos de ataques em escolas, junto aos motivos e consequências das ações. Estes estudos visam, junto à sociedade, criar formas e políticas públicas para a mitigação deste tipo de ação criminosa.

Alguns pontos foram destacados a fim de mostrar os principais motivos dos ataques. São eles:

- Discurso de ódio constante vindo de portais e grupos de jovens;
- Radicalização da juventude;
- Impunidade;
- Sofrimento ocorrido na própria escola, sendo isolamento social, brigas, bullying;
- Distanciamento coletivo, principalmente familiar.

Perfil do agressor:

- Crianças ou jovens, entre 10 e 25 anos;
- Maioria alunos e ex-alunos das escolas;
- Forte atração por instrumentos direcionados ao confronto, sendo armas de fogo ou armas brancas;
- Distúrbios não tratados.

Do ponto de vista da segurança, é necessário criar um ambiente que sustente a normalidade. Diversas políticas de segurança vêm sendo discutidas, entre elas bloqueios físicos, agentes de segurança armados, agentes de segurança desarmados, melhoria na gestão interna de segurança, entre outros.

É importante ressaltar que estados americanos investiram centenas de milhões de dólares com implantação de sistemas robustos, barreiras físicas, mais de 6 mil agentes em escolas e os ataques continuaram. Em minha visão, são necessárias políticas de longo prazo, envolvendo ambiente familiar e políticas de curto prazo, com protocolos sérios de segurança e investimento coletivo de propagação deste protocolo. Não há magia!

Importante destacar, em particular, ações que vejo de forma propositiva no controle da segurança escolar:

- Agente ou encarregado de segurança desarmado que seja envolvido com a cultura escolar, vivência com alunos e perfil zelador;
- Criação de protocolos de segurança personalizados, com análises reais de possíveis ameaças frente a uma análise de riscos;
- Regras sobre a utilização de uniformes;
- Políticas de monitoramento das redes, com grande investimento em profissionais que possam antever informações que trafegam por túneis ocultos da internet;
- Correta utilização de um canal de denúncia, que fortalece a propagação da informação;
- Melhoria da vida social do aluno isolado, trazendo a família para a discussão;
- Assembleias internas nos colégios, discutindo ações de conflitos;
- Criar uma linha de conexão entre os alunos;
- Trazer à discussão as responsabilidades do ambiente familiar;
- Ratificar o papel da escola em transformar discurso privado em valores socialmente desejáveis;

- Não divulgar o agressor de maneira alguma.
- Projetos de segurança personalizados criados por profissionais do setor, acompanhando e enxergando as linhas de acesso com criação de barreiras que possam alarmar antecipadamente, junto à geração de células de segurança física na escola;
- Reunião com pais de alunos, gerando debate interno sobre as responsabilidades de todos.

As intervenções têm que vir de vários níveis, justamente por se tratar de um grande desafio. Em muitos casos a escola é o único ambiente social fora a casa do aluno.

Portanto, concluo dizendo que o foco, em minha opinião, é a PROTEÇÃO SOCIAL.

Grande abraço! Leandro Santos

Gestor em Segurança
Pesquisador pelo IPSPP – Instituto de Pesquisas em Segurança Pública e Privada
Idealizador do Condo Rating e Relação SHP
Idealizador do processo de Impessoalidade na Segurança
Comentarista na Record TV
Membro da ACEJA



Você conhece os benefícios de investir em energia solar?



VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O sistema valoriza a propriedade em cerca de 10%.



IPTU VERDE

Cidades participantes do programa para fomentar medidas de preservação, proteção e recuperação do meio ambiente, concedem descontos no valor do IPTU.



ECONOMIA

Gere sua própria energia e fique protegido de bandeiras tarifárias e dos aumentos abusivos das concessionárias.



ENERGIA LIMPA

Não há emissão de gases poluentes durante a geração de energia elétrica, deixando de emitir toneladas de Co2 que são nocivos à saúde humana e contribuem para o aquecimento global.

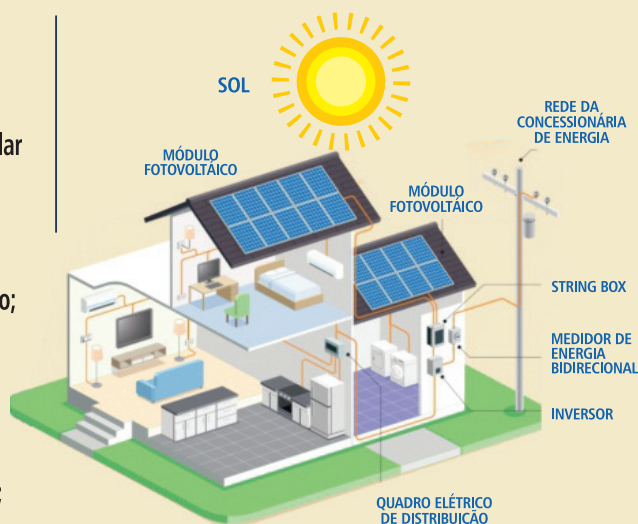


RETORNO FINANCEIRO

Investir em um sistema fotovoltaico é mais rentável do que qualquer aplicação financeira. Você faz um investimento inicial e tem retorno todos os meses com a economia em até 95% na conta de energia.

Conheça nossos Serviços

- Sistema de Geração de Energia Solar Fotovoltaico;
- Projetos de Eficiência Energética;
- Automação Predial;
- Sistemas Eólico, Biomassa e Hídrico;
- Análises de Carga;
- Projetos de Mobilidade Elétrica: Veículos, Motos e Bicicletas;
- Laudos Técnicos Periciais;
- Manutenção de Sistemas Elétricos;
- SPDA - Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas;
- Vistorias Aéreas Prediais;
- Projetos Luminotécnicos e Retrofit de Luminárias LED.



Simule Aqui



12 98147.2119



Prado Soluções
em Eficiência Energética



Acidentes em edificações e a importância das manutenções preventivas e manuais de uso e operação



Por volta das 20 horas do sábado dia 22/05/2023, houve uma explosão em um apartamento localizado em Campos do Jordão, destruindo parte do prédio composto por 32 unidades e deixando 4 pessoas feridas, três delas com ferimentos leves e uma em estado grave.

A principal suspeita é de vazamento de gás, mas as causas ainda estão sendo investigadas, o corpo de bombeiros informou que ao menos 10 apartamentos foram parcialmente destruídos, algumas paredes internas foram destruídas, mas não houve colapso do prédio. O prédio é residencial, mas a maioria dos proprietários aluga para turistas por meio de plataformas de hospedagem. O condomínio foi interditado parcialmente.

Com essa tragédia gritante, devemos voltar a nos atentar aos cuidados de nossos condomínios e apartamentos, uma vez que a falta de informações sejam elas de operação ou de manutenção podem gerar e ocasionar acidentes graves.

Muitas vezes quando tratamos de alugar um imóvel para temporada, não percebemos que ele pode possuir sistemas que precisam de manuais de uso e operação como lareiras, sistema de gás, para que os locadores saibam como utilizar os sistemas existentes na residência, na área comum do condomínio e deve ser assim: todos os sistemas construtivos possuem manuais de uso e operação que devem ser seguidos para um correto funcionamento do sistema e correto emprego e utilização.

Uma edificação possui diversos sistemas que precisam de atenção e manutenção. Uma analogia que é bastante válida de se fazer, é a de comparar um prédio com o corpo humano. Por exemplo, é possível dizer que os pés são as fundações da obra; a estrutura, seus ossos; os sistemas elétricos e hidráulicos funcionam como as veias; a rede de esgoto pode ser comparada ao sistema digestivo e, por último, as paredes de vedação e pintura são como se fossem a pele.

Quando a equipe de condomínio olha para a construção sob essa ótica, é possível identificar outras necessidades – por exemplo, no corpo humano, cada sistema necessita de uma especialidade médica diferente, e o mesmo conceito se aplica à construção. No caso da engenharia para condomínios, o profissional precisa buscar especialistas em estudar as doenças das construções, como encanador, pintor, eletricista, manutencista de bombas, entre outras especialidades. Dessa forma, o diagnóstico preventivo correto chega para o tomador de decisão e a manutenção adequada é realizada e evita problemas mais graves no futuro.



Ao realizar a manutenção preventiva em todos os sistemas de uma edificação, sua vida útil é aumentada e, conseqüentemente, os ocupantes ou moradores do prédio contam com mais conforto e segurança. Para cada sistema construtivo existe uma metodologia a ser empregada com o intuito de fazer esse diagnóstico precoce e, por isso, a contratação de profissionais habilitados a fazer esse trabalho se torna extremamente necessária.

Atualmente, as edificações mais recentes já contam com um manual de manutenção preventiva, o que torna o processo mais simples e mais ágil por parte do condomínio. No caso de obras mais antigas, é preciso trabalhar com um laudo técnico de inspeção predial, fornecido por engenheiros habilitados para essa função. Para esses casos, o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon) oferece, gratuitamente, um manual de manutenção dentro de seu site, para contribuir com a saúde das edificações.

Pensar na saúde dos prédios que abrigam famílias inteiras e escritórios é pensar na saúde de todos que o ocupam. Manutenções preventivas e diagnósticos precoces são capazes de aumentar a vida útil de uma edificação e, com isso, proporcionar momentos de tranquilidade a seus ocupantes e, ainda, oferecer redução de custo para tratar os problemas encontrados. Por isso, realizar laudos técnicos com profissionais é não só um investimento, mas também a certeza de um futuro mais tranquilo.

Tais manutenções devem ser feitas tanto nas áreas comuns dos edifícios, quanto nas unidades autônomas. Os proprietários de apartamento devem levar em

consideração que da mesma forma que todo sistema da área comum do condomínio precisa de manutenção, os sistemas internos dos apartamentos também precisam, para garantir sua vida útil e não ocasionar acidentes. Os proprietários de apartamentos devem entender que o morar em uma comunidade se exige um maior zelo e cuidado interno nos apartamentos, pois a falta destes pode ocasionar acidentes que impactam mais de uma família. As manutenções devem ser feitas nas unidades autônomas em geral, podendo seguir inclusive manuais e recomendações utilizadas para as manutenções das áreas comuns. Podemos mencionar como exemplo as seguintes manutenções: troca de mangueiras de gás, rejunte de áreas molhadas, reaperto de conectores de disjuntores entre outras. Deste modo, podemos concluir que a manutenção preventiva e cuidados com o sistema construtivo não deve acontecer somente na área comum do edifício e sim, ela deve acontecer também nos apartamentos individuais, lembrando que para grandes reformas e ou alterações internas nas unidades se faz necessária a contratação de responsável técnico para garantir que os trabalhos executados não afetaram a estrutura e sistemas construtivos do edifício.

Hoje se faz necessário que todos entendam que o morar em um edifício vertical demanda cuidados e atenção, pois não estamos sozinhos e cada decisão tomada pode impactar diretamente outras famílias. A função do síndico ou gestor é a de orientar e se fazer cobrar as regras, porém, se cada condômino não se atentar aos seus direitos e deveres a vida em comunidade pode gerar transtornos e ocasionar acidentes.

**Por Waldemar Pereira
Soares Neto**
Engenheiro civil

Engenheiro civil
Engenheiro diagnóstico
Engenheiro de avaliações patológicas e perícias
Assistente técnico e perito
Diretor-fundador da Infinite Engenharia



SÍNDICO!

Agende agora uma visita e receba um PROJETO 3D TOTALMENTE GRÁTIS!

Benefícios para o morador

- Qualidade de vida e praticidade
- Sem precisar esperar pelo Delivery
- Agilidade na reposição e abastecimento
- Autoatendimento rápido e fácil
- Compras em ambiente seguro



Benefícios para o condomínio

0%

CUSTO ZERO

Arcamos com todos os custos de manutenção, limpeza, etc.



ESTRUTURA

Fornecemos toda a infraestrutura do local.



VALORIZAÇÃO

Desenvolvemos o espaço em conjunto com arquitetos para uma estética moderna e exclusiva.



AUTOATENDIMENTO

Pague, pague e leve.
Processo de autoatendimento com duas opções de self-checkout.



TECNOLOGIA

Análise de consumo diário para personalizar cada vez mais os produtos.



RELATÓRIO

Relatório mensal com os indicadores de consumo e vendas.



RECEITA EXTRA

Repasse de participação de venda para o condomínio.

18+

CONTROLE

Para ter acesso as bebidas alcoólicas, é necessário se cadastrar no aplicativo. **A critério do condomínio**

Solicite uma Visita Técnica

LICENCIADO EVERTON

(12) 99126-9655



Best Market
O mercado do futuro

LIVEMARKET



Fala, Doutor!

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

APLICAÇÃO DE SANÇÕES POR VIOLAÇÕES A REGRAS INTERNAS



Precisamos ter ciência de que a vida em sociedade traz seus desafios e eles não serão solucionados sem respeito aos direitos alheios, sem diálogo, sem procurar entender os prejuízos que nossas condutas podem acarretar. Não se trata apenas de uma questão legal, mas, antes mesmo disso, é uma questão de civilidade, afinal, preocuparmo-nos com a coletividade em que estamos inseridos é uma forma de desenvolvimento pessoal.

Por força da convenção do condomínio, do estatuto social da associação ou dos regimentos internos, são estabelecidas normas de conduta direcionadas a balizar a disciplina de utilização e convivência no local. Essa normatização traz ainda, as sanções (penalidades) criadas para desestimular violações, sendo as mais comuns as advertências e as multas pecuniárias (valor em dinheiro). Constatada alguma infração, caberá ao administrador (por si ou por meio da assessoria existente) a formalização desse procedimento interno.

Trata-se sim de uma formalidade, pois é preciso apurar a ocorrência, verificar se o fato corresponde a uma violação específica e comunicar o proprietário através de uma notificação (a notificação é o documento que leva ao conhecimento daquele destinatário a aplicação de alguma penalidade). Não há uma regra específica em lei, mas é importante que a notificação traga [a] a indicação do remetente e destinatário; [b] a descrição do

fato praticado; [c] a norma violada; [d] a penalidade aplicada; [e] o prazo para apresentação de defesa.

Mesmo que se trate de condomínio e de procedimento interno, o entendimento que prevalece no Judiciário indica que há necessidade de ser oferecido prazo para a apresentação de defesa ou justificativa pelo condômino, que poderá ter seu caso analisado pela assembleia geral ou outros órgãos internos (a depender das regras estabelecidas na convenção, estatuto ou regimento). Além disso, é importante que o condomínio busque arquivar ou guardar as provas e evidências que serviram de suporte à penalidade, pois pode ser fundamental sua apresentação nos casos em que a reanálise seja submetida ao Judiciário.

Outro ponto de atenção é a razoabilidade das sanções aplicadas. À administração convém manter um controle interno das penas que costumam incidir sobre cada situação, a fim de que exista um parâmetro para casos similares, evitando-se uma desproporção de tipos de sanção ou de valores e garantindo a boa-fé objetiva. É preciso tratar os casos iguais igualmente e os desiguais desigualmente, conforme suas particularidades, pois assim se evita um sentimento de pessoalidade ou abuso das decisões. Com a padronização dos procedimentos e das penalidades, a chance de adesão e apoio nas decisões tomadas tende a ser maior e as medidas mais eficazes.



Fernando Antonio Ferreira de Alvarenga (fernando@ferreiradealvarenga.adv.br) é advogado com atuação especializada nos ramos cível e imobiliário (condomínios e loteamentos), pós-graduado em Direito Civil e em Processo Civil, mediador extrajudicial pelo método transformativo-reflexivo, coordenador de estudo legislativo na Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/SP, além de colunista e moderador em publicações da área condominial.

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



O SEU SHOPPING FITNESS



PROJETOS E ACESSÓRIAS PARA CONDOMÍNIOS E ESPAÇOS FITNESS, DO INÍCIO AO FIM



EQUIPAMENTOS NOVOS E SEMINOVOS DAS MELHORES MARCAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO ESPECIAIS



ACESSÓRIOS, PISO, CLIMATIZADORES, GRAMA SINTÉTICA, RACK FUNCIONAL E MUITO MAIS!



ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA E CREDENCIADA

A solução completa para o seu condomínio está aqui!

Já são mais de 28 anos trabalhando com as melhores marcas, fornecedores e profissionais credenciados.

PARCERIA:



APOIO:



12 3621-3691 | 99687-2812
AV. DARCY ALBERNAZ, 40 - TAUBATÉ/SP
(RUA LATERAL DO SUPERMERCADO NAGUMO)



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!



ATENÇÃO!

Em comemoração ao **mês do trabalho**, a **Asspro** te presenteia com a **1ª Mensalidade** totalmente **GRÁTIS!***

Seja um associado e desfrute de todos os nossos benefícios.

DESCONTOS EXCLUSIVOS

CLÍNICAS ODONTOLÓGICAS, VACINAS, CARTÃO DE DESCONTOS, ASSESSORIA JURÍDICA, MERCEARIA DELIVERY, CLÍNICAS VETERINÁRIAS E MUITO MAIS. CONFIRA!

	Assessoria e Orientações Jurídicas		Valores diferenciados para Vacinas e Pronto Atendimento de Otorrinolaringologia.
	Descontos especiais na anuidade, em Consultas e Exames Médicos.		Exames ortodônticos, aparelhos dentais com instalação, sem custos. Clareamento Dental ao final do tratamento. Isenção de mensalidade.
	Descontos de até 20% de acordo com o plano.		Desconto de até 20% nos produtos e/ou serviços. Orientação de cuidados com os Pets.



ASSPRO

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

PARTICIPE DA PRÓXIMA EDIÇÃO
ENVIANDO DICAS E CASES PARA:

✉ contato@asspro.com.br

☎ **12.99799-4681**