

# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 347 • JUNHO - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



Aponte sua Câmera AQUI E BAIXE A VERSÃO DIGITAL na ÍNTEGRA

SEGURANÇA DO FUTURO CHEGOU



## ATENÇÃO SÍNDICOS

SMART TOTEM INTELIGENTE  
FORCE ONE

TRANSFORME SEU CONDOMÍNIO E BAIRRO NO  
MAIS INTELIGENTE E INTEGRADO DO BRASIL

INTEGRADO AO SMART SAMPA

**SUPER  
PROMOÇÃO  
ESPECIAL**

VÁLIDA SOMENTE ATÉ JULHO DE 2026

**COBRIMOS  
QUALQUER**  
ORÇAMENTO DO MERCADO

Aponte a  
câmera AQUI



CONDOMÍNIO INTELIGENTE

O FUTURO CHEGOU | SAIBA MAIS | PREÇOS IMBATÍVEIS

Somente por WHATSAPP comercial 24h

[www.forceoneseguranca.com.br](http://www.forceoneseguranca.com.br) | [@forceone\\_security\\_technology](https://www.instagram.com/forceone_security_technology) (11) 9 9210 0645

Conheça meus

**PROJETOS  
DE LEI**



**DELEGADO  
PALUMBO**  
DEPUTADO FEDERAL



**PL 5478/2023** - Torna crime a organização de "pancadões" com som alto em ruas e praças, prevendo pena de multa e prisão de 4 a 8 anos.

**PL 4440/2023** - Impede a apreensão de veículos por atraso no pagamento do IPVA.

**PL 3008/2024** - Proíbe que pátios e a polícia transfiram veículos apreendidos para outro município e prevê a devolução ao proprietário quando não houver pátio no município da apreensão.

**PL 603/2025** - Cria o Auxílio Vítima, permitindo o desconto de até 30% da renda do autor do crime e o uso do FGTS para indenizar vítimas ou seus dependentes.

**PL 2731/2024** - Cria a Farmácia Veterinária Popular, com fornecimento gratuito de medicamentos para animais domésticos de famílias de baixa renda.

**PL 5531/2023** - Proíbe tatuagens e piercings em qualquer animal doméstico.

**SIGA NAS  
REDES SOCIAIS**



@DELEGADOPALUMBO



**Adquira já seu Patrocínio**

**18** Edição **Uni Síndico** São Paulo 2026

Um evento que o síndico nunca falta

**22 de Agosto de 2026**

**400 SÍNDICOS TE ESPERAM!**

**TRAGA SUA EMPRESA PARA ESSE GRANDE ENCONTRO DE SÍNDICOS QUE COMPLETA 18 ANOS DE REALIZAÇÃO!**

Um dia inteiro com SÍNDICOS orgânicos e profissionais, palestras objetivas e atuais, bate papo, *Welcome Coffee*, Almoço de Relacionamento, Sorteios e Excelentes Negócios!

**O maior evento Totalmente Gratuito para Síndicos em um único dia!**

**Unisíndico, um evento de prestígio e tradição!**

**AQUI SEMPRE TEM NEGÓCIOS!!! E AQUI COMEÇA NOSSA COMEMORAÇÃO!**

**PATROCINADOR DIAMANTE:**



Mídia Oficial:



**PATROCINADORES OURO:**



**SIMÕES MACEDO**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

**Maiores Informações:**

**(11) 5572.5250**

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

[unisindico@unisindicoeventos.com.br](mailto:unisindico@unisindicoeventos.com.br)

**Local de Realização:**

**CLUB HOM'S - Av Paulista, 735 - São Paulo - SP**

**VAGAS LIMITADAS**

**ATENÇÃO SÍNDICOS(AS) AS INSCRIÇÕES ESTÃO ABERTAS**

**FAÇA SUA INSCRIÇÃO, GARANTA SUA VAGA! TOTALMENTE GRATUITO!**

Vá ao site: [www.unisindicoeventos.com.br](http://www.unisindicoeventos.com.br) preencha o formulário de inscrição e aguarde a confirmação de sua vaga.

**\*SEM DIREITO A ACOMPANHANTES / ACOMPANHANTES SERÃO PAGANTES ANTECIPADOS**



**17ª Edição**



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 347 • JUNHO – 2026 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)



**e+**

## ADMINISTRAÇÃO

Modelo de conta usado por administradoras de condomínios, "contas pool" entram no radar do Banco Central e levantam debate sobre transparência, governança e segurança patrimonial.

Pág. 4

## LEGISLAÇÃO

Fim do "elevador de serviço"? Entenda o que está por trás do debate entre funcionalidade, direitos e discriminação. Dr. Rodrigo Karpat explica em uma série de reportagens.

Pág. 9

## MANUTENÇÃO

Condomínios antigos enfrentam novas exigências legais e impulsionam o mercado de manutenção e retrofit. Segurança, valorização e responsabilidade estão no centro das decisões dos síndicos.

Pág. 10



**ATENÇÃO!**  
SRS. SÍNDICOS(AS)



**Inscrições abertas**

Contra Capa ao lado

Distribuição Gratuita

## A falsa profissionalização da gestão condominial:

Títulos bonitos, práticas frágeis.

Página 7



**TROCAMOS SUAS JANELAS E PORTAS DE FERRO OU MADEIRA POR ALUMÍNIO SEM QUEBRA DE PAREDE, AZULEJO OU DANOS NA PINTURA.**

Seguimos o padrão no modelo e na cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de 50 anos, somos certificados pelo ISO 9001 e temos um departamento especializado em **janelas acústicas**.

**MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO**

Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

**Facilitamos o pagamento.**



**solicite um representante sem compromisso**

Central de Atendimento:  
(11) **2084-4060**  
**96355-0054**

[www.armel.com.br](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto:armel@armel.com.br)

**SEDE PRÓPRIA:**  
Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

**AQUI SUA MARCA VIRA NEGÓCIO!**



PÚBLICO DECISOR



ALTA CREDIBILIDADE



PRESENÇA DIRETA

SOMOS REFERÊNCIA NO MERCADO CONDOMINIAL



**MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2025**

**ANUNCIE E VENDA MAIS**

FALE COM NOSSA EQUIPE E GARANTA SUA PRESENÇA!

[jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

FALE COM QUEM COMPRA. ANUNCIE NO JORNAL DO SÍNDICO!

# Jornal do Síndico

## ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:

jornalismo@jornaldosindico.com.br



Rua Assungui, 524  
Vila Gumerindo | São Paulo-SP

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

## GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simoes de Macedo

## ASSESSORIA JURÍDICA

Asta Advogados

## JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende 3468 DRT/PB

## Colaboradores

Dr. Kênio Pereira  
Felipe Faustino  
Luiz Fernando de Queiroz  
Rodrigo Karpát  
Roger Prospero  
Ricardo Hermeto Coelho

## Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Plural

## FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Rio de Janeiro/RJ	10.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

## TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS.....	193
COMGÁS.....	08000 110197
CET.....	156
COLETA SELETIVA.....	156
CORREIOS.....	3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal).....	199
ENEL.....	0800 7272120
POLÍCIA MILITAR.....	190
SABESP.....	195

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidas em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

## Editorial

# Nossa Mensagem

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Junho começou e nos convida a olhar com mais atenção para práticas que impactam diretamente a qualidade de vida e a gestão dos condomínios. Em um cenário de custos crescentes e busca constante por eficiência, falar sobre sustentabilidade deixou de ser apenas uma pauta ambiental e passou a fazer parte das decisões estratégicas do dia a dia condominial.

Com o Dia Mundial do Meio Ambiente em destaque neste mês, cresce também a reflexão sobre como condomínios podem se tornar mais eficientes, econômicos e preparados para o futuro. Nos empreendimentos residenciais e comerciais, sustentabilidade já deixou de ser tendência para se tornar necessidade.

Com tarifas de água e energia em constante alta, síndicos têm buscado alternativas para reduzir despesas e tornar a gestão mais eficiente. Soluções como iluminação em LED,

reuso de água e energia solar ganham espaço não apenas pelo apelo ambiental, mas pela economia e previsibilidade financeira que proporcionam.

A sustentabilidade vai além da tecnologia. Ela também depende do envolvimento dos moradores. De pouco adianta investir em melhorias sem conscientização sobre consumo responsável, descarte correto e combate ao desperdício. Nesse cenário, o síndico assume um papel essencial de orientação e envolvimento dos condôminos.

O momento é de incorporar práticas viáveis e inteligentes. O futuro dos condomínios passa pela combinação entre responsabilidade ambiental, eficiência econômica e gestão consciente, uma equação que beneficia a todos.

Desejamos a todos um excelente mês e uma ótima leitura!

\* Os Editores

## INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26
IGP-M (%)	-1,67	-0,77	0,36	0,42	-0,36	0,27	0,01	0,41	-0,73	0,52	0,24	0,84
INPC (IBGE)	0,23	0,21	-0,21	0,52	0,03	0,3	0,21	-0,39	0,81	0,91	0,81	---
IPC (FIPE)	-0,08	0,37	0,04	0,65	0,27	0,20	0,32	0,21	0,46	0,59	0,40	---
CUB-SP	0,91	0,70	0,21	0,17	0,15	0,27	0,31	0,28	0,35	0,10	0,57	---
TR	0,1699	0,1758	0,1722	0,1722	0,1758	0,1634	0,1742	0,1718	0,12	0,1716	0,1689	0,1687
POUPANÇA	0,67	0,6769	0,6731	0,6751	0,6767	0,6731	0,67	0,67	0,6213	0,50	0,6721	0,50
SAL. MÍNIMO	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00
TLP (% a.a.)	0,69	0,72	0,72	0,7467	0,73	0,73	0,7261	0,7354	0,74	0,74	0,69	0,8125

## NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.621,00.....	7,50%
Até 1.621,01 até 2.902,84.....	9%
De 2.902,85 até 4.354,27.....	12%
De 4.354,28 até 8.475,55.....	14%

\* Vigência a partir de 01.01.2026

Pagamento até dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência a que se referir, ou até o dia útil imediatamente anterior, se não houver expediente bancário na data do vencimento. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

## GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha (2% para risco médio e 3% para risco máximo), contribuição de acidente de trabalho 4,5 sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, Etc...)

Salário Família Até R\$ 1.980,38 = R\$ 67,54

Para crianças até 14 anos ou inválidos

Fonte: IBGE, FIPE, Banco Central, Folha de São Paulo

Base de Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 2.428,80	ISENTO
De R\$ 2.428,81 até 2.826,65	7,50% R\$ 182,16
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 394,16
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 675,49
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 908,73

## IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 215,83 por dependentes; 2) R\$ 2.307,69 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês à Previdência Social.

## OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIAL	
Gerente Condominial	R\$ 4.317,17
Gerente Predial	R\$ 3.063,00
Zeladores	R\$ 2.188,18
Porteiros ou Vigias, Recepcionistas, Controlador Acesso, Garagistas, Manobristas e Folguistas, Operador de CFTV	R\$ 2.096,09
Cabineiros ou Ascensoristas	R\$ 2.096,09
Faxineiro e demais empregados	R\$ 2.004,02
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 552,08
Vale Refeição - Valor de R\$ 17,90	Por dia de trabalho

Reajuste com vigência a partir de 1º de Outubro de 2025  
Índice de reajuste de 6,05%

**Finanças** Por: da Redação

# IA entra na gestão condominial e inaugura a era da inadimplência preditiva

A inadimplência condominial, historicamente tratada de forma reativa, começa a ser enfrentada sob uma nova lógica no Brasil.

Com o aumento das taxas de condomínio acima da inflação e o avanço das tecnologias de análise de dados, síndicos e administradoras passaram a adotar ferramentas de Inteligência Artificial (IA) capazes de antecipar comportamentos de risco financeiro entre os moradores, então surge o conceito inadimplência preditiva.

Plataformas baseadas em IA já conseguem integrar informações financeiras, histórico de pagamentos, perfil de consumo e até padrões de interação dos moradores para identificar sinais de possível inadimplência. O síndico passa a contar com indicadores que apontam probabilidades de atraso, sugerindo ações como comunicação antecipada, negociação preventiva ou ajuste no fluxo de caixa.

Na prática, isso significa uma mudança de paradigma. Ferramentas como assistentes virtuais e sistemas de gestão inteligente, já incorporam módulos capazes de automatizar cobranças, analisar o comportamento financeiro dos condôminos e gerar relatórios em tempo real. Esses sistemas operam com base em algoritmos que identificam padrões invisíveis à análise humana tradicional, ampliando a capacidade de gestão e tomada de decisão.

Foi diante desse cenário que a síndica Ana Paula Ribeiro, responsável por um condomí-



O uso de IA na gestão condominial ainda enfrenta limitações e exige cautela

nio de médio porte com 96 unidades, decidiu implementar uma solução baseada em IA após enfrentar um crescimento gradual da inadimplência, que saiu de 5% para quase 12% em menos de um ano.

“A ferramenta começou a apontar padrões que eu não conseguiria enxergar sozinha”. No caso concreto, Ana Paula relata que o sistema cruzou dados de histórico de pagamento com sazonalidade e comportamento de acesso ao aplicativo do condomínio, sinalizando risco elevado em cerca de 18 unidades. A partir disso, a gestão enviou comunicados personalizados e abriu canais de negociação preventiva. Em três meses, a inadimplência caiu para 7,5%.

É bom lembrar que o uso de IA na gestão condominial ainda enfrenta limitações e exige cautela. A qualidade das previsões depende da base de dados disponível, o que pode ser um desafio em condomínios com histórico desorganizado ou baixa digitalização no fluxo de documentos ou operações

financeiras. Também há risco de interpretações equivocadas caso os algoritmos não sejam bem calibrados, o que pode gerar abordagens inadequadas com moradores.

Outro ponto é a proteção de dados, é fundamental garantir conformidade com a legislação, especialmente a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Sistemas mais robustos já incorporam criptografia e políticas de segurança para mitigar riscos, mas a responsabilidade sobre o uso adequado das informações continua sendo do gestor condominial.

A inteligência artificial é uma boa ferramenta, mas não elimina o papel do síndico, ela amplia a capacidade analítica e estratégica, permitindo uma gestão mais eficiente e menos baseada em improviso. Em um cenário de aumento de custos e maior pressão sobre o orçamento das famílias, antecipar a inadimplência pode ser a diferença entre um condomínio equilibrado e um caixa comprometido.

\*Da redação

**Bem Estar** Por: da Redação

# Saúde mental em alerta: 7 sinais de ansiedade

A rotina acelerada, o excesso de cobranças, conflitos diários e a necessidade constante de administrar problemas têm tornado a ansiedade um tema cada vez mais presente inclusive dentro dos condomínios.



Reconhecer sinais de esgotamento é uma atitude de cuidado consigo mesmo

Síndicos, gestores, funcionários e moradores convivem com situações que podem gerar desgaste emocional e afetar diretamente a qualidade de vida. Sentir preocupação diante de uma assembleia, uma decisão importante ou um problema no condomínio é natural. O alerta surge quando esse sentimento passa a impactar o sono, o comportamento, a saúde física e o bem-estar.

Confira 7 sinais que merecem atenção:

**Alimentação compulsiva:** Descontar tensão ou frustração na comida pode indicar ansiedade.

**Tensão muscular constante:** Dores frequentes nos ombros, costas ou nuca podem estar relacionadas ao excesso de tensão emocional.

**Sono irregular:** Dificuldade para dormir, acordar várias vezes durante a noite ou excesso de sono podem sinalizar desequilíbrio emocional.

**Preocupação excessiva:** Viver

antecipando problemas, conflitos ou tentando controlar tudo o tempo todo merece atenção.

**Medos desproporcionais:** Receios constantes de acidentes, reclamações ou situações improváveis podem indicar sofrimento emocional.

**Busca excessiva pela perfeição:** Dificuldade em delegar tarefas, medo de errar e necessidade constante de controle também podem estar ligados à ansiedade.

**Sintomas físicos frequentes:** Falta de ar, palpitações, suor excessivo, tontura, desconfortos digestivos e tremores não devem ser ignorados.

Cuidar da saúde mental é tão importante quanto administrar as demandas do dia a dia. Reconhecer sinais de esgotamento e buscar apoio profissional quando necessário é uma atitude de cuidado consigo mesmo e também com as relações dentro do condomínio.

\*Da redação




cfa.org.br/condominios



## Administração Condominial

Gestão segura, ética e de excelência é administração profissional registrada.



saiba mais

Administração | Por: da Redação

# Contas “pool” na mira do Banco Central e os riscos na gestão de condomínios

A gestão financeira dos condomínios brasileiros atravessa um momento de inflexão regulatória. Práticas antes consideradas operacionais e até eficientes passaram a ser questionadas sob a ótica da transparência, da governança e do combate a ilícitos financeiros. Entre elas, está o uso das chamadas contas bancárias do tipo “pool”, modelo amplamente utilizado por administradoras para centralizar recursos de diversos empreendimentos em uma única conta.

As contas “pool”, embora historicamente difundidas, passou a ser alvo direto de novas normas do Banco Central do Brasil, que vêm endurecendo exigências de rastreabilidade e identificação do beneficiário final dos recursos. Na prática, o regulador busca eliminar estruturas que dificultem o controle sobre a origem e o destino do dinheiro, o que impacta diretamente o setor condominial.

A chamada conta “pool” funciona como uma conta única, geralmente em nome da administradora, onde são depositadas as taxas de vários condomínios sob a administração da empresa. A partir desse “caixa comum” de condomínios independentes, são realizados pagamentos de despesas diversas. O modelo oferece agilidade operacional, porém mistura volumes de recursos distintos.

O uso da conta pool exigiu

do síndico Eduardo Martins, revisar o contrato com a administradora após dificuldades surgiram inconsistências durante a análise de um balancete mensal. “Os relatórios mostravam um saldo que não conseguimos validar diretamente no banco. Quando solicitamos o extrato, percebemos que não havia uma conta em nome do condomínio, mas sim um relatório interno da administradora.

Foi nesse momento que entendemos o risco real. Não era fraude comprovada, mas era impossível garantir a integridade das informações”, relata.

A principal crítica ao modelo está na falta de transparência. Como os recursos ficam concentrados em uma única conta, onde o dinheiro de vários condomínios se soma, fica difícil identificar com precisão a movimentação financeira de cada edifício, comprometendo a prestação de contas interna.



■ Banco Central alerta para conta corrente individualizada

Além do prejuízo na transparência, há também as implicações jurídicas nessa prática financeira. Como a conta está em nome da administradora, eventuais problemas financeiros ou judiciais da empresa podem afetar diretamente os valores ali depositados, atingindo diretamente os condomínios. Outro ponto crítico é a ausência de proteção patrimonial.

Diferentemente de contas bancárias tradicionais, em que há mecanismos como o Fundo

Garantidor de Crédito, os valores mantidos em contas “pool” não possuem salvaguardas específicas em caso de falência ou insolvência da administradora.

Diante desse cenário, o Banco Central passou a adotar medidas mais rígidas. Com a entrada em vigor de resoluções recentes, como a BCB nº 518 e a CMN nº 5.261, instituições financeiras foram orientadas a reforçar o controle sobre contas que não permitem identificar

claramente os titulares dos recursos. Em alguns casos, isso pode levar ao encerramento compulsório dessas contas ou à exigência de individualização por CNPJ.

Esse movimento regulatório do Banco Central alerta para uma prática de substituição do modelo “pool” por contas individualizadas ou vinculadas, nas quais cada condomínio possui titularidade própria, ainda que a gestão operacional continue sob responsabilidade da administradora.

A eficiência operacional não pode se sobrepor à segurança jurídica e à transparência financeira. Em um ambiente cada vez mais fiscalizado, manter o controle direto sobre os recursos deixou de ser uma recomendação e passou a ser uma obrigação de boa governança.

\*Da redação

18<sup>o</sup> Edição **Uni Síndico** São Paulo 2026  
Um evento que o síndico nunca falta

São 18 anos de sucesso em São Paulo e, para celebrar essa trajetória, fomos além.

Vamos levar APOIO e ESPERANÇA ao PRÓXIMO!

**JANTAR BENEFICENTE**

EMPRESÁRIO ADQUIRA SUA MESA

Síndicos adquiram seu lugar

**14 DE NOVEMBRO DE 2026**

LOCAL: CLUBHOM'S - AV. PAULISTA, 735

INFORMAÇÕES: (11) 5572-5250



Mídia Oficial:

**Jornal do Síndico**

JANTAR COMPLETO

BANDA DE MÚSICA AO VIVO

JUNTOS  
PODEMOS  
SER GRANDES

**É Bom Saber** Por: Dr. Kênio Pereira

## Cota alta do condomínio pode inviabilizar venda do imóvel



Diversos fatores influenciam a decisão de comprar ou alugar um imóvel, e o valor da cota condominial está entre os principais critérios observados pelos interessados.

A taxa condominial resulta da divisão das despesas mensais do condomínio, incluindo manutenção, limpeza, funcionários e conservação das áreas comuns. Em muitos edifícios, a cobrança ocorre com base na fração ideal, fazendo com que unidades maiores, como coberturas e apartamentos com área privativa, paguem valores significativamente superiores aos apartamentos padrão.

Essa lógica também se repete em condomínios mistos, onde lojas no térreo acabam arcando com despesas de serviços pouco ou nada utilizados, como porteiros e elevadores voltados às torres comerciais ou residenciais. O critério baseado no valor do imóvel, semelhante ao IPTU, ignora que o uso das áreas comuns, em regra, ocorre de forma equivalente entre os condôminos.

A fração ideal foi originalmente concebida para dividir os custos da construção, conforme previsto no artigo 12 da Lei 4.591/64. Já as despesas de manutenção e conservação do condomínio não possuem relação direta com essa proporcionalidade, entendimento que pode ser extraído da própria legislação condominial.

Ainda assim, muitas convenções mantêm o rateio pela fração ideal, apesar de dispositivos legais, como o artigo 19 da Lei 4.591/64 e o artigo 1.335 do Código Civil, indicarem que nenhum condômino pode utilizar áreas e serviços comuns em grau superior aos demais. Na prática, uma cobertura não utiliza mais os serviços do porteiro, limpeza ou manutenção do que os demais moradores.

Esse modelo acaba gerando distorções e desvalorização das unidades maiores, que passam a arcar com cotas elevadas, inclusive em obras e



■ As despesas de conservação e manutenção não tem ligação com a fração ideal

reformas de áreas utilizadas igualmente por todos. Como consequência, proprietários muitas vezes precisam reduzir o preço do imóvel para conseguir vender ou alugar.

Não por acaso, diversas construtoras já passaram a adotar convenções com rateio igualitário ou sem aplicação da fração ideal para despesas ordinárias, compreendendo que esse critério faz mais sentido apenas no custeio da construção.

Cabe ao proprietário da unidade condominial que tem sido prejudicado agir com a prévia e

necessária assessoria jurídica para viabilizar os procedimentos que podem alterar essa situação que desvaloriza sua propriedade. Aceitar essa injustiça é consagrar o direito à desonestidade, à esperteza daqueles que pagam menos que o devido, sendo que o prejuízo tende a aumentar no momento que são cobradas as cotas extras para reformas e obras.

*\*Advogado e consultor da Presidência da OAB-MG, vice-presidente da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB Federal e diretor da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário contato@keniopereiraadvogados.com.br*



**ARMÁRIOS INTELIGENTES**  
A SOLUÇÃO PARA ENCOMENDAS NO SEU CONDOMÍNIO!

**ACABE COM ESSA DOR DE CABEÇA EM SUA PORTARIA**

- ✓ Retirada 24h/7 de forma automatizada
- ✓ Integração com sistemas de segurança (senha ou facial com registro por câmera)
- ✓ Armário com orientação de entrega e retirada guiada por voz
- ✓ Avisos via Whatsapp sem uso de APP e muito mais vantagens!

**SEM PLANO DE FIDELIDADE**

(11) 98158-8282

contato.ezlocker@gmail.com



**Coluna Roger Prospero** Síndico Profissional

## O desafio em administrar condomínios enormes



Quando as pessoas pensam em condomínio, normalmente imaginam um prédio, alguns funcionários, uma portaria e reuniões de moradores de vez em quando. Mas existem empreendimentos que funcionam como pequenas cidades.

Atualmente, administro um dos maiores condomínios de São Paulo. Antes dele, também tive a oportunidade de administrar outro empreendimento entre os maiores da capital.

Para se ter uma ideia da dimensão, o lixo produzido diariamente precisa ser transportado internamente por caminhão. São vinte e oito depósitos espalhados pelo condomínio e uma central capaz de receber todo o volume gerado.

Temos cinquenta e seis elevadores em operação e uma estrutura permanente da empresa de manutenção dentro do empreendimento.

A central de correspondências conta com oito colaboradores dedicados exclusivamente ao recebimento, cadastro, armazenamento e entrega de encomendas. O espaço utilizado tem o tamanho de um apartamento.

Na segurança, são vinte postos de vigilância distribuídos estrategicamente pelo perímetro. As rondas são motorizadas, com supervisão operacional dia e noite, todos os dias do ano.

Para acomodar os colaboradores, foi necessário transformar um apartamento térreo em refeitório e vestiário. Ainda assim, trabalhamos com escalas nos horários das refeições.

A central de bombas foi projetada para atender aproximadamente oito mil pessoas por dia, com manutenção contínua. Temos eletricitas, engenheiro e dezenas de colaboradores atuando diariamente para manter toda essa estrutura funcionando.

A administração também exige uma operação robusta. Parte dos controles é realizada internamente; outra parte fica sob responsabilidade de uma empresa especializada.

Dentro do condomínio há mercado, padaria, restaurantes, feira livre, imobiliária e diversos outros estabelecimentos. A diversidade dos moradores também impressiona. Temos residentes de diferentes países e, por isso, alguns comunicados precisam ser emitidos em português, árabe e mandarim.

São vinte e oito subsíndicos, além dos membros do corpo diretivo. Em determinadas ocasiões, as reuniões precisam acontecer na quadra para acomodar todos os participantes. Mas talvez o maior desafio não esteja na operação. Está nas pessoas.

Cada grupo possui necessidades diferentes: crianças, idosos, adolescentes, famílias, solteiros e investidores. Todos esperam ser ouvidos e atendidos.

Por isso, recentemente visitei um dos maiores condomínios do Brasil. Passei dois dias estudando sua operação, aprendendo processos e buscando ideias. Porque administrar grandes condomínios exige aprendizado constante.

E, no final das contas, a maior lição continua sendo a mesma: quanto maior o condomínio, maior a responsabilidade. Mas também maior a oportunidade de transformar a vida das pessoas por meio da organização, da segurança e da boa gestão.

Até a próxima.

*\*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura*

**DE SÍNDICO PARA SÍNDICO**

Por: Síndicos e Síndicas



**Síndicos e síndicas, este é o seu momento!**

Se você é atuante, faz a diferença no seu condomínio e acredita na força da troca de experiências, queremos ouvir você! Participe da nossa coluna e ajude a inspirar outros gestores com suas ideias, conquistas e boas práticas.

Vamos juntos construir um espaço de aprendizado coletivo, onde exemplos reais se transformam em inspiração e a gestão condominial evolui cada vez mais! Envie seu case, sua história ou aquela ação que deu certo no seu condomínio pelo **Whatsapp (11) 5572-5250** ou **e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br**. Não esqueça de incluir seu nome completo, o nome do condomínio, sua foto e imagens da ação.

Será um prazer destacar sua experiência e compartilhar sua iniciativa com toda a comunidade!

**Pintando a COPA 2026**

Aproveitando o clima da Copa do Mundo, tive a ideia de trazer para dentro do Condomínio Residencial Duo Pirituba uma tradição que muitos de nós carregamos na memória: as ruas pintadas e enfeitadas, reunindo famílias, crianças e vizinhos em torno de um mesmo propósito. Mas, desta vez, nossa "rua da Copa" foi dentro do condomínio.

Mais do que decoração, a proposta nasceu com um objetivo maior: criar um momento de convivência verdadeira entre os moradores, principalmente entre pais e filhos. Convidei as crianças para participarem da pintura e logo percebi algo muito especial acontecendo. Os pais começaram a se envolver espontaneamente, ajudando na organização, incentivando os pequenos, vivendo aquele momento juntos.

Em tempos em que a rotina é acelerada e o contato entre vizinhos muitas vezes se limita a um "bom dia" no elevador, criar experiências coletivas faz toda a diferença. Ver as crianças trabalhando em grupo, compartilhando ideias, dividindo tintas e aprendendo a construir algo em conjunto foi extremamente gratificante. Acredito muito que condomínio não é apenas um lugar onde moramos, mas um espaço de convivência. Quando promovemos ações que aproximam as pessoas, resgatamos o senso de pertencimento, de comunidade e de cuidado coletivo. Essa atividade simples, inspirada na tradição da Copa, acabou se tornando uma oportunidade de fortalecer amizades e nos aproximar. No fim, mais do que pinturas e enfeites, colorimos o nosso convívio.

Condomínio Residencial Duo Pirituba  
Síndico Sérgio Ortega – desde 2015.



**Água de qualidade começa na entrada: a importância da filtragem central em condomínios**

Pensando na qualidade de vida dos moradores e na eficiência da gestão, implementamos no Condomínio Pedras Preciosas a instalação de três filtros de água (um para cada Bloco), logo após o cavalete de entrada da rede pública. Essa solução garante que toda a água que chega ao condomínio passe por um processo de filtragem antes de ser distribuída para as áreas comuns e unidades.

Com essa medida, conseguimos levar para dentro do condomínio uma água significativamente mais limpa, livre de impurezas como areia, resíduos e partículas provenientes da rede externa. O resultado é perceptível não apenas na transparência da água, mas também na preservação de toda a rede hidráulica.

Outro ganho importante foi na manutenção das caixas d'água. Embora a recomendação padrão seja a limpeza a cada seis meses, com a aquisição dos filtros na entrada, conseguimos estender esse intervalo para 12 meses, mantendo a qualidade e segurança da água armazenada.

A cada 15 dias, o zelador realiza a retrolavagem dos filtros — procedimento essencial para manter a eficiência do sistema. É nesse momento que se torna visível a quantidade de sujeira que deixa de entrar no condomínio, reforçando a importância dessa iniciativa.

Investir em soluções preventivas como essa é adotar uma gestão inteligente: um custo inicial que se transforma em mais qualidade de vida e economia no futuro, sem contar na valorização do imóvel.



Condomínio Pedras Preciosas  
Síndica Miriam Moraes – desde 2022.

**NOVO BENEFÍCIO PARA O CONDOMÍNIO**

**Agora nossa água é tratada de verdade!**

- Instalamos o sistema American Filter que trata a água antes de chegar às caixas d'água.
- Remove impurezas: reduz barro, areia, lodo, limo e resíduos.
- Mais qualidade no seu banho. Água limpa e tratada para todos.
- Protege o aquecedor de passagem. Mais durabilidade e eficiência.
- Economia para o condomínio. Diminuindo a frequência da limpeza das caixas d'água.



**Mais conforto, economia e saúde para todos!**

Capa Por: Dr. Felipe Faustino

## A falsa profissionalização da gestão condominial: títulos bonitos, práticas frágeis

Nos últimos anos, a gestão condominial passou por um processo de transformação. Surgiram síndicos profissionais, empresas especializadas, cursos de formação e uma nova linguagem voltada à eficiência e governança. Em tese, um avanço, mas na prática, nem sempre essa profissionalização é real.

Um fenômeno observado por mim com frequência e preocupante são estruturas que se apresentam como profissionais, com discursos bem construídos e títulos robustos, mas que operam com práticas frágeis, sem processos, sem controle e, muitas vezes, sem base técnica consistente.

“A profissionalização não está no título, está na prática. Não basta se apresentar como gestor profissional se a condução do condomínio continua sendo feita de forma improvisada.”

É comum encontrar condomínios que adotaram a figura do síndico profissional acreditando que, automaticamente, isso resolveria problemas estruturais de gestão, mas a simples troca de perfil não garante qualidade.

Sem processos claros, sem prestação de contas detalhada, sem critérios técnicos para decisões e sem controle interno, a gestão continua vulnerável apenas com uma nova “embalagem”. Delegar a gestão não significa, por si só, que ela se tornou mais técnica ou mais segura.”

Outro ponto que chama atenção é a valorização excessiva da aparência em detrimento do conteúdo. Relatórios visualmente bonitos, apresentações bem elaboradas e comunicação ativa não substituem uma gestão sólida. “Transparência não é apenas apresentar dados é garantir que eles sejam compreensíveis, auditáveis e consistentes. Forma sem conteúdo gera uma falsa sensação de controle.” A estética da organização não pode mascarar a ausência de governança.

Entre os principais sinais de falsa profissionalização, destaca:

Ausência de processos formais de contratação; falta de critérios objetivos para obras e



■ A profissionalização deveria aumentar o nível de exigência, não reduzir

despesas; prestação de contas genérica ou pouco detalhada; inexistência de auditoria ou controle interno; decisões centralizadas sem registro adequado.

Essas fragilidades não desaparecem com o uso de termos técnicos ou com a contratação de serviços especializados.

Um dos efeitos mais perigosos da falsa profissionalização é a redução da fiscalização. Moradores passam a confiar automaticamente na figura do “profissional”, reduzindo questionamentos e participação nas decisões. “A profissionalização deveria aumentar o nível de exigência, não reduzir. Quanto mais técnica a gestão se apresenta, maior deve ser o grau de controle sobre ela.” Condomínio não funciona por delegação absoluta. A responsabilidade continua sendo coletiva.

Alguns critérios ajudam a identificar uma gestão realmente profissional:

Existência de processos estruturados; decisões que seguem um fluxo claro, documentado e replicável; prestação de contas transparente e detalhada; informações acessíveis, organizadas e verificáveis; atuação ativa do conselho; fiscalização independente e contínua; critérios técnicos para contratações reduzindo riscos e evi-

tando conflitos de interesse; assessoria jurídica preventiva; decisões respaldadas tecnicamente.

“Gestão profissional é aquela que funciona bem independentemente da pessoa. Quando tudo depende de quem está à frente, há um problema estrutural.”

A profissionalização da gestão condominial é um caminho necessário, mas precisa ser real, não apenas discursiva.

Títulos, certificações e apresentações ajudam, mas não substituem estrutura, controle e responsabilidade. “Condomínio bem gerido não é aquele que parece organizado, mas aquele que é organizado. E isso se comprova no dia a dia, não no discurso.”

No fim, a diferença entre o profissional e o aparente está na consistência. Porque, em gestão condominial, o que protege o patrimônio coletivo não é a promessa é a prática. Condomínio bem administrado não é apenas aquele que paga as contas em dia. É aquele que constrói segurança institucional no presente para proteger o patrimônio no futuro.

*\*Dr. Felipe Faustino é advogado especialista em direito condominial. Com vasta experiência na área, assessoria aos condomínios e síndicos na resolução de conflitos*

Memória Condominial Por: da Redação

## Fatos e curiosidades sobre a história dos condomínios

Os condomínios fazem parte da rotina de milhões de pessoas, mas poucos imaginam quantas transformações, hábitos curiosos e mudanças históricas moldaram a forma de viver em comunidade ao longo do tempo.



■ Hábitos curiosos e mudanças históricas

Do surgimento dos primeiros edifícios à chegada da tecnologia, a vida condominial acumula fatos surpreendentes que ajudam a entender como chegamos aos modelos atuais de moradia. Vejam alguns:

**A ideia de condomínio é mais antiga do que parece:** Embora os condomínios modernos pareçam uma solução urbana recente, o conceito de moradia coletiva existe há milhares de anos. Na antiga Roma, já existiam edifícios chamados “*insulae*”, construções com vários andares e unidades independentes ocupadas por diferentes famílias, algo semelhante aos apartamentos atuais.

**Os primeiros prédios altos surgiram por necessidade de espaço:** O crescimento das cidades e a falta de terrenos disponíveis impulsionaram a verticalização. Em grandes centros urbanos, morar em edifícios passou a ser uma alternativa prática para concentrar mais pessoas em áreas reduzidas, movimento que transformou completamente o modo de viver nas cidades.

**O elevador mudou a história dos condomínios:** Antes do elevador, os andares mais valorizados eram os mais baixos, justamente pela praticidade de acesso. Com a popularização dos elevadores, essa lógica se inverteu: coberturas e andares altos passaram a ser mais desejados por conta da vista, privacidade e menor ruído.

**Os apartamentos já foram vistos como “moradia provisória”:** Durante décadas, especialmente no início da verticalização, muitas pessoas viam apartamentos apenas como uma solução temporária até conseguir morar em uma casa. Hoje, a lógica se inverteu: segurança, praticidade e localização fizeram dos condomínios uma escolha definitiva para milhões de famílias.

**O interfone revolucionou a segurança condominial:** Pode parecer simples hoje, mas a chegada do interfone transformou a rotina dos edifícios. Antes, o controle de acesso era muito mais limitado, nos prédios mais antigos, era comum o porteiro ou zelador avisar pessoalmente o morador. Quando alguém chegava, ele subia até o apartamento, batia na porta ou chamava o morador para informar a visita.

\*Da redação

**Convivência** Por: da Redação

## Condomínios transformam áreas comuns em centros de conveniência

A rotina nos condomínios brasileiros vem sendo redesenhada por um movimento silencioso, mas consistente, a incorporação de serviços terceirizados dentro das áreas comuns. O que antes se limitava a portaria e limpeza agora avança para soluções com impacto direto na comodidade e na valorização dos imóveis.

Os modelos se apoiam em parcerias com empresas especializadas que instalam e operam serviços sem custo fixo para o condomínio, geralmente remuneradas pelo consumo direto dos usuários. A lógica reduz a necessidade de investimento inicial e transfere a operação para terceiros, mantendo o condomínio como facilitador da estrutura.

Entre os serviços mais difundidos, os minimercados autônomos lideram a adoção. Instalados em pequenos espaços, operam 24 horas por dia com acesso por aplicativo e pagamento digital. A ausência de funcionários reduz custos operacionais e permite funcionamento contínuo. Na sequência, lavanderias compartilhadas também ganharam espaço, com máquinas industriais de

uso coletivo, pagamento por ciclo e manutenção incluída no contrato. Esses dois formatos concentram a maior demanda por resolverem necessidades recorrentes e imediatas.

Outras soluções vêm sendo incorporadas de forma gradual como os armários inteligentes para recebimento de encomendas que reduziram a sobrecarga das portarias e ampliaram a segurança nas entregas.

Espaços de coworking atendem à crescente demanda por trabalho remoto, enquanto academias compactas, estúdios de pilates automatizados e até estações de recarga para veículos elétricos passam a compor o portfólio de serviços. Em condomínios de maior porte, há ainda a presença de pet care self-service, ou seja, banho e tosa de uso autônomo.

Rafael Tavares, síndico em



■ Novos serviços terceirizados surgindo

Curitiba, decidiu reavaliar o uso de uma antiga sala de convivência pouco utilizada para incluir um minimercado e uma lavanderia compartilhada. “Fizemos uma pesquisa interna e analisamos três fornecedores diferentes. O critério principal foi a ausência de custo fixo e a responsabilidade integral da

operação. O impacto foi mensurável já nos primeiros meses.

O fluxo de moradores nas áreas comuns aumentou, e a percepção de valor do condomínio se elevou”, explica.

A implementação desses serviços exige cuidados jurídicos. Contratos precisam prever responsabilidades claras de ma-

nutenção, consumo de energia, uso do espaço e eventual rescisão, bem como quanto à segurança de dados, em serviços baseados em aplicativos e meios de pagamento digitais.

É preciso considerar o espaço físico adequado e se o próprio condomínio justifica a instalação desses tipos de serviços.

Em empreendimentos menores, a baixa demanda pode inviabilizar a operação para os fornecedores. Outro fato após a instalação, é o monitoramento contínuo da qualidade do serviço prestado, já que a terceirização não elimina a responsabilidade do síndico perante os condôminos. O desafio aos síndicos, não está em adotar novidades, mas em selecionar as que agregam valor e se sustentam no longo prazo.

\*Da redação

**Repeteco** Por: Luiz Fernando de Queiroz

## O risco vem do alto, objetos e plantas despencam das janelas e sacadas

Por falta de consciência ou por pura displicência, moradores colocam a vida dos demais condôminos em risco, quando deixam nas janelas objetos e plantas. Se pensassem nos possíveis danos morais e físicos, o comportamento seria diferente.

A conscientização dos moradores sobre sua responsabilidade individual e coletiva em relação a vasos, plantas e objetos deixados em janelas e sacadas ainda é um desafio nos condomínios. O que pode parecer um simples detalhe representa risco real de acidentes, além de possíveis prejuízos físicos, materiais e jurídicos.

Hoje, a Justiça tem sido cada vez mais rigorosa na responsabilização por danos causados por negligência, imprudência ou falta de cuidado.

Manter objetos em parapeitos ou lançá-los para fora do edifício é uma prática proibida

e ainda mais preocupante nos prédios atuais, onde a altura das edificações aumenta significativamente a gravidade de qualquer incidente.

O Código Civil estabelece que o morador responde pelos danos causados por objetos que caíam ou sejam lançados de sua unidade. Em casos mais graves, quando houver risco à integridade física de terceiros, a situação pode inclusive gerar implicações criminais.

Nos condomínios, nem sempre é fácil identificar a origem de um objeto caído nas áreas comuns ou na calçada. De-



■ Prevenir e conscientizar são palavras chave para evitar que objetos despequem do alto

pendendo do caso, o condomínio pode ser responsabilizado judicialmente, especialmente quando não houver identificação do responsável direto.

Para reduzir riscos e evitar responsabilidades coletivas, muitos empreendimentos proíbem objetos sem fixação adequada em janelas e sacadas, prevendo advertên-

cias e penalidades no regulamento interno. No entanto, tão importante quanto punir é prevenir. Cabe ao síndico, funcionários e moradores fiscalizar situações de risco e agir rapidamente diante de irregularidades.

Também não são raros os acidentes envolvendo desprendimento de revestimentos de fachadas, reforçando a importância da manutenção predial preventiva. Afinal, quando o risco vem do alto, atenção e cuidado nunca são excessivos.

\*Luiz Fernando de Queiroz

**Legislação** Por: Rodrigo Karpat

# Elevadores a Distinção Funcional versus Discriminação: Uma Linha Clara



Paralelamente à evolução técnica, o Projeto de Lei 4710/24 endereça um aspecto da vida em condomínio que merece reflexão cautelosa: a distinção entre “elevador social” e “elevador de serviço”.

**É** importante esclarecer que a proposta da distinção busca afastar práticas de segregação discriminatória, não necessariamente a distinção funcional adequada e impessoal dos equipamentos.

A questão central é de ordem ética e jurídica: a diferenciação entre elevadores pode ser legítima quando se baseia em critérios objetivos e funcionais, não em julgamentos sobre a pessoa ou sua condição social. Um elevador destinado prioritariamente ao transporte de cargas, materiais de limpeza, ferramentas de trabalho ou pessoas em situações específicas (molhadas de piscina, com cães) não é discriminatório por natureza. Trata-se de uma organização prática que preserva a qualidade de vida no condomínio e a conservação dos equipamentos, desde que a regra seja aplicada de forma impessoal e objetiva, sem avaliação subjetiva sobre quem “merece” usar cada elevador; não haja impedimento ao acesso de nenhuma pessoa em situação regular, apenas orientação sobre o uso mais adequado conforme a atividade; a medida esteja amparada em legislação local específica e documentada na convenção condominial de forma clara.

São Paulo, maior metrópole brasileira, já trata o tema



■ A aplicação rígida e sem nuances da proibição total pode criar entraves operacionais

de forma equilibrada, reconhecendo que a distinção funcional dos elevadores é admissível quando obedece a critérios técnicos e de conservação, não a discriminação pessoal. Esse modelo oferece um caminho intermediário: permite que condomínios organizem o fluxo de pessoas e materiais de forma eficiente, sem criar barreiras baseadas em preconceito ou status social.

Nessa perspectiva, um elevador pode ser recomendado para uso preferencial por pessoas molhadas vindo da piscina, para transporte de cães em caixas específicas, para carregamento de ferramentas ou para materiais de limpeza, sem que isso configure discriminação. O critério é a atividade, não a pessoa.

A aplicação rígida e sem nuances da proibição total de distinção entre elevadores cor-

re o risco de criar entraves operacionais no dia a dia do condomínio. Imagine um cenário onde: Moradores molhados da piscina compartilhem o mesmo elevador com pessoas chegando do trabalho em roupas sociais; ferramentas, materiais de construção e cães compartilhem indiscriminadamente todos os elevadores; não haja espaço para organização prática do fluxo de pessoas e materiais.

Embora a intenção legislativa seja nobre, combater discriminação, o resultado pode ser contraproducente, reduzindo eficiência, aumentando conflitos entre moradores e dificultando a rotina de manutenção e conservação.

**Na próxima edição continua: Convenção Condominial: O Instrumento da Clareza.**

\*Dr. Rodrigo Karpat

**Reflexões** Por: Ricardo Hermeto Coelho

# A desatenção que coloca a segurança de todos em risco

Equipamentos ajudam, mas comportamentos imprudentes ainda comprometem a proteção coletiva nos condomínios.

**M**esmo com câmeras, controle de acesso, fechaduras eletrônicas, aplicativos e sistemas modernos de monitoramento, um dos maiores riscos à segurança condominial ainda continua sendo o comportamento humano.

O portão deixado aberto “por alguns segundos”, a entrada facilitada para visitantes sem identificação, o morador que evita esperar o fechamento completo do acesso ou o hábito de manter portas destravadas por comodidade são atitudes aparentemente simples, mas capazes de gerar consequências graves.

Situações assim ainda são comuns em muitos condomínios. E, quase sempre, os alertas da administração, comunicados internos e orientações em assembleias parecem não surtir efeito sobre uma pequena parcela de moradores que insiste em relativizar os riscos.

O problema é que aquilo que parece inofensivo pode abrir espaço para situações de vulnerabilidade, tanto para quem mora no condomínio quanto para terceiros mal-intencionados.

A falsa sensação de segurança ainda é um dos maiores desafios da convivência condominial. Existe uma percepção comum de que incidentes graves “acontecem com os outros”, até que um episódio de invasão, furto,

abordagem indevida ou tentativa de golpe mostra que a prevenção não pode ser negligenciada.

A tecnologia ajuda muito, mas ela não substitui atitudes responsáveis. Câmeras registram acontecimentos, portarias remotas monitoram acessos e sistemas eletrônicos auxiliam no controle, porém nenhum equipamento consegue compensar comportamentos imprudentes ou o descumprimento constante de regras básicas de segurança.

Essa realidade é ainda mais sensível em condomínios pequenos e médios, onde a estrutura de proteção costuma depender diretamente da colaboração dos próprios moradores. Nesses casos, a segurança é compartilhada e exige comprometimento coletivo.

Mais do que investir em equipamentos, é necessário fortalecer a conscientização. Segurança condominial não depende apenas de tecnologia, mas da soma entre atenção, responsabilidade e participação dos moradores.

Porque, no fim das contas, pequenos descuidos podem abrir grandes riscos e todo cuidado ainda continua sendo pouco quando o assunto é proteger vidas, patrimônio e a tranquilidade do lar.

\*Ricardo Hermeto Coelho – Jornalista



**ELEVADORES ORIONLIFT**  
MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES

**+23 ANOS**  
DE EXPERIÊNCIA

Com você em todas as DIREÇÕES

**UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES**

  
 ATENDIMENTO 24HORAS

  
 LABORATÓRIO PRÓPRIO

  
 ATENDIMENTO MULTIMARCAS

**MENOR SLA DO MERCADO!!!**



**(11) 99902-3915**

**faleconosco@orionlift.com.br**

**www.orionlift.com.br**

**Manutenção** Por: da Redação

## Envelhecimento dos prédios impulsiona reformas e aquece mercado

O avanço do tempo sobre o parque imobiliário brasileiro tem provocado uma mudança significativa no comportamento de condomínios e do mercado da construção civil. Edifícios erguidos há décadas, passaram a exigir intervenções estruturais mais frequentes e complexas. A maior fiscalização por parte de órgãos públicos e a ampliação das exigências legais vêm pressionando síndicos e condôminos a adotarem uma postura mais preventiva em relação à manutenção predial.

**D**iante das exigências atuais quanto à manutenção predial, empresas especializadas em inspeção, retrofit e recuperação estrutural registram aumento na demanda, reflexo direto da necessidade de adequação de prédios antigos às normas atuais de segurança, desempenho e acessibilidade.

Para o síndico Roberto Almeida, que administra um condomínio com mais de 30 anos de construção, a realidade mudou nos últimos anos. “Antes, a manutenção era mais corretiva.

Hoje, com as exigências legais e o risco de responsabilização, precisamos agir de forma planejada. Fizemos recentemente uma reforma com-

pleta da fachada e das instalações elétricas”, relata.

Além da questão da segurança, a valorização imobiliária tem sido um fator determinante para a decisão de investir em reformas. Imóveis localizados em prédios atualizados, com sistemas modernos e aparência renovada, tendem a se destacar no mercado, tanto para venda quanto para locação. Já edifícios que negligenciam a manutenção acabam sofrendo desvalorização progressiva.

A modernização também envolve a incorporação de novas tecnologias e soluções mais eficientes, como sistemas de impermeabilização avançados, substituição de redes hidráulicas antigas e



■ Contratar engenheiros e empresas especializadas passou a ser obrigação

adequação das instalações elétricas à demanda atual de consumo. Um modelo indicativo é o formato de retrofit, que permite atualizar o prédio sem alterar suas características arquitetônicas originais.

A contratação de engenheiros e empresas especializa-

das deixou de ser uma recomendação e passou a ser uma necessidade para garantir conformidade legal e qualidade técnica nas intervenções. O investimento em manutenção e reforma deve ser encarado como estratégia de preservação patrimo-

nia. Em muitos casos, o valor gasto em uma obra planejada é significativamente menor do que os prejuízos decorrentes de falhas estruturais ou emergenciais, sem contar a responsabilização cível e criminal em caso de acidente.

Em um cenário de condomínios envelhecidos e maior rigor legal, a tendência é de expansão contínua do mercado de reformas prediais nos próximos anos. Nesse cenário, planejamento, transparência e suporte técnico são fundamentais para garantir segurança, valorização dos imóveis e sustentabilidade condominial.

\*Da redação



Serviço criado para facilitar a vida do síndico e do zelador.

Síndico, precisou de orçamentos de produtos ou serviços para seu condomínio deixe conosco.

Nós do **Jornal do Síndico** enviamos as empresas até você!






É só ligar **total segurança, agilidade e conforto!**

**Tele Síndico** | (11) **Ligue: 2619-6095**

**SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS E ZELADORES**



# Classíndico®

JUNHO / 2026

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.11	DESENTUPIDORA.....	Pág.11	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.12
ADMINISTRADORA.....	Pág.11	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.12	PINTURAS.....	Pág.12 e 13
ADVOGADOS.....	Pág.11	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.12	REFORMAS.....	Pág.13
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.11	ELEVADORES.....	Pág.12	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.13
BOMBAS.....	Pág.11	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.12	SERRALHERIA.....	Pág.13
CALHAS E RUFOS.....	Pág.11	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.12	TELHADOS.....	Pág.13
COBERTURA DE VIDRO.....	Pág.11	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.12	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.13
CORRIMÃOS.....	Pág.11				
CRACHÁ DE ESTACIONAMENTO..	Pág.11				

#### Academia

**FRS SPORTS** Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!  
Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica  
☎ (11) 3487-1093 / 2659-2951  
www.frsports.com.br

#### Água Potável

**Fonte Celeste** Água Potável  
www.fonteceleste.com.br  
contato@fonteceleste.com.br  
☎ (11) 5687-6000 / 3752-2080  
Atendemos 24 horas  
• Condomínios • Obras  
• Piscinas • Eventos  
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123  
Jardim Jussara - SP.

#### Corrimãos

**ECF** Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;  
• Guarda Corpo para topo de prédio;  
• Escada Marinheiro com guarda corpo e outros  
ECF 27 ANOS DE TRADIÇÃO  
☎ (11) 3341-2472 | (11) 98751-8249  
www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

#### Advogados

**ASTA** ADVOCADOS  
ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
☎ 11 3112-0833 | 11 98967 5512  
asta@asta.adv.br  
asta.adv.br

#### Bombas

**Higialpina**  
CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA  
VENDA / INSTALAÇÃO / ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24HS  
VENDA E REVISÃO GERAL DE REDUTORA DE PRESSÃO  
• Manutenção de Bombas em Geral  
• Quadros de Comando • Tubulação em Cobre, Ferro, PPR e PVC Marron  
www.higialpinabombas.com.br / contato@higialpinabombas.com.br  
☎ (11) 3384-9015 / 94738-6532  
94748-8975 com SEM TAXA DE VISITA

**Geraiserv** FABRICAMOS HÁ 32 ANOS  
TUDO EM FERRO E AÇO INOX  
• Corrimão • Guarda Corpo • Escadas  
• Gradil • Portões • Serralheria em Geral  
☎ (11) 2538-7313 | (11) 97205-8000  
www.geraiserv.com.br

**SIMÕES MACEDO** ADVOCACIA TRABALHISTA  
✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista  
✓ Reclamações e Defesas Judiciais  
✓ Acordos Extrajudiciais  
☎ (11) 2780-0475  
@simoesmacedoadv | simoesmacedo.adv.br

**Para anunciar ligue:**  
ANUNCIE! ☎ (11) 5572.5250

#### Crachá de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**  
SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO  
MAIS CONTROLE NA GARAGEM  
TRADICIONAL TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA  
ou Com VENTOSA Conheça também CRACHÁ P/ MOTO e BICICLETAS  
☎ (11)97518-5655 | (13)98822-2035  
e-mail: atendimento13.sp@gmail.com  
www.crachadeestacionamento.com.br

#### Administradora

**Fonsi** condomínios Desde 1982  
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 42 ANOS  
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO  
Fone:(11) 3259-2020  
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

#### Calhas e Rufos

O DETALHE QUE A SUA OBRA PRECISA!  
• CALHAS E RUFOS  
• TELHADOS EM GERAL  
• COIFAS E TUBOS  
• EXAUSTORES EÓLICOS  
Camila Calhas  
☎ (11) 98510-5302 | (11) 3903-1974  
@CAMILACALHAS\_  
HÁ 23 ANOS OFERECENDO O MELHOR PARA VOCÊ!  
CONFECÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA

#### Desentupidora

**HIDROSUL** ENTUPIU!!!  
**DESENTUPIDORA DE ESGOTOS**  
Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas  
Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque  
☎ (11) 5523.9000 | 5686.9000  
www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

#### Cobertura de vidro

**TNT VIDROS**  
• COBERTURAS EM VIDROS, POLICARBONATO E TELHAS TERMO ACÚSTICA  
• ESTRUTURA EM ALUMÍNIO OU AÇO GALVANIZADO  
• VIDROS E ESPELHOS EM GERAL  
Solicite uma visita: ☎ 94266-8799  
www.tntvidros.com.br

**DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA**  
CEVS: 351380101-812-000004-1-8  
• Desentupimento em Geral  
• Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque  
• Detetização • Sanitização • Hidrojateamento  
Acessamos Sub-Solo e carros pequenos  
www.desentupidorasadini.com.br ☎ (11) 4057-4450 | 4047-1775  
contato@desentupidorasadini.com.br ☎ (11) 94017-4874

**A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!**  
ANUNCIE! ☎ (11) 5572.5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Economia de Água

**SP válvulas** REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES  
Economia na Conta D'Água  
VISITA GRÁTIS  
(11) 4621-7527  
(11) 99154-8568  
\*MANUTENÇÃO \*SUBSTITUIÇÃO  
\*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS  
www.spvalvulas.com.br  
spvalvulas@spvalvulas.com.br

## Encanador / Hidráulica

**salvimax** Manutencões Prediais  
Colunas Hidráulicas Barriletes  
Tubulações de Recalque e Externas  
Coletoras de Subsolo  
Desentupimento  
Soluções de Vazamentos  
5 anos de garantia  
Atendimento 24h PAGAMENTO FACILITADO  
(11) 92208-8285  
contato@salvimax.com.br

**HIDRÁULICA POMPEIA**  
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839  
Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925  
Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417  
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

## Elevadores

**VIKS** ELEVADORES  
Manutenção Modernização Elevadores Novos  
SOLICITE UMA VISTORIA GRATUITA  
(11) 2694-6650 (11) 99660-3435  
www.vikselevadores.com.br  
atendimento@vikselevadores.com.br

**ORIONLIFT** UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO  
MANUTENÇÃO DE ELEVADORES MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA ELEVADORES NOVOS MANUTENÇÃO DE ESCADAS ROLANTES  
Solicite uma visita  
(11) 99902-3915 www.orionlift.com.br  
faleconosco@orionlift.com.br

**ELEFOR** Assistência Técnica | Manutenção Modernização de Elevadores e Estética  
Empresa cadastrada no Contru e CREA  
Agende sua Vistoria sem custo e sem compromisso  
rogerioottenio@uol.com.br (11) 98222-2166

## Higiene e Limpeza

**ECC CLEANING** TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE  
Alcool Gel 5 Litros  
Alcool Líquido 70 1 Litro  
Termômetros Infra Teste Covid-19  
Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas  
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95  
Consulte-nos para outros produtos  
(11) 3564.0364 94791.5690  
eccocleaning1@gmail.com

## Impermeabilização

**Sipan** IMPERMEABILIZAÇÃO CAU/SP Nº PJ 51593-1  
LAJE DE COBERTURA E PÁTIO  
RAMPA DE ACESSO À GARAGEM  
RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)  
CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO  
HIDRÁULICA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS  
DESDE 2000  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**JB Imper** IMPERMEABILIZAÇÕES  
POÇOS DE ELEVADORES CAIXAS D'ÁGUA  
LAJES EM GERAL | TELHADOS PISCINAS | CORTINA  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
Profissionais com mais de 30 anos de experiência  
(11) 98131-6814 | jb.imper08@gmail.com

## Incêndio / Segurança

**Sipan** AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS CAU/SP Nº PJ 51593-1  
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:  
COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL  
BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES  
ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO  
TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS  
DESDE 2000  
Orçamento sem Compromisso  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!** ANUNCIE!  
saopaulo@jornaldosindico.com.br (11) 5572.5250

## Instalações Elétricas

**Sipan** PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL  
TROCA DAS PRUMADAS ELÉTRICAS  
LAUDO DE QUALIDADE DE ENERGIA FORNECIDA PELA CONCESSIONÁRIA  
DESDE 2000  
Orçamento sem Compromisso  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**Ellos** EXECUTAMOS:  
LAUDO TÉCNICO DE VIABILIDADE PARA INSTALAÇÃO DE TOMADAS PARA CARREGADORES DE CARROS ELÉTRICOS DE ACORDO COM A LEI Nº 18.403/2026  
Projeto para Acréscimo de Carga  
Reforma do Centro de Medição  
Quadros de Luz / Força  
(11) 96509-2765  
www.ellosinstaladora.com.br  
ellos.instaladora@uol.com.br

**Aqui o Síndico te procura!** ANUNCIE!  
(11) 5572.5250

## Pinturas

**OSWAN PINTURAS**  
www.oswanpinturas.com.br  
(11) 3663-6423  
(11) 3822-4303  
oswanpinturas@gmail.com  
Restauração de Fachadas  
Pinturas de Prédios em Geral  
Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente  
Tijolos à Vista • Limpeza de Vidros  
49 anos  
Orçamentos sem Compromisso

**DECORA** RESTAURAÇÃO E PINTURA  
NÃO PERCA MAIS TEMPO  
Queremos proporcionar ao seu condomínio a melhor experiência de revitalização predial!  
Pintura Predial  
Restauração de Fachadas  
Tratamento de Trincas  
Rejuntamento de Pastilhas  
Impermeabilização de Fachadas  
Limpeza de Vidros  
Remoção de Pichações, etc  
CONSULTORIA ESPECIALIZADA  
Segunda a Sexta-Feira Das 8h às 17h  
vendas@decorapinturas.com.br  
@decorapinturasoficial  
www.decorapinturas.com.br  
VENDAS  
(11) 94146-2877 Mauricio  
(11) 99819-0532 Rose

**Zs PINTURAS**  
Restauração de Fachada e Pintura em Geral  
Tratamento de Trincas • Impermeabilização  
Lavagem, Rejuntamento e Reposição de Pastilhas  
SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL  
VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
PAGAMENTO FACILITADO  
39 ANOS de EXPERIÊNCIA  
Tels.: (11) 99178-2218 | 2366-2847  
www.zspinturas.com.br  
zs.pinturas@hotmail.com

**MANUTENÇÃO PREDIAL** Restauração e Pintura Predial de Alta Qualidade  
nvmpredial@gmail.com  
Restauração e Lavagem de Fachada  
Pintura Externa e Interna  
Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto Aparente  
Reposição e Rejuntamento de Pastilhas  
Retrofit, Textura e Calafetação  
Teste de Percussão @nvmpredial  
(11) 2532-5595 (11) 98686-1293

**FORTALEZA PINTURAS** RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL  
Hidro-jateamento | Impermeabilização de Fachadas  
Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
(11) 4171-9990 / 94966-4768 96760-3494  
www.fortalezapinturas.com.br | fortalezamartinspinturas@hotmail.com

**CRP Engenharia** RESTAURAÇÃO E PINTURAS DE FACHADAS  
Pintura Externa e Interna / Texturas  
Lavagem, Reposição e Rejunte de Pastilhas  
Calafetação de Caixilhos em Janelas  
SEGURO DA OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL  
(11) 2640-3641 | (11) 94440-8727  
crppinturas2021@gmail.com

## Pinturas - Continuação

**SOLARE** ESPECIALISTAS EM FACHADAS PREDIAIS

- ✓ Hidrojateamento Externo
- ✓ Tratamento de Trincas e Calafetações
- ✓ Pinturas e Texturização Externa

**PARCELAMOS SUA OBRA**

Solicite seu orçamento

www.solarefp.com.br | (11) 91247-5126

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

- ▶ Reformas, Pintura e Retrofit
- ▶ Recuperação Estrutural ▶ Fachada
- ▶ Piso de Concreto ▶ Impermeabilização

Financiamento em 48x

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br | www.nvaengenharia.com.br

Valorize seu Imóvel PROJETO / CONSTRUÇÃO REFORMAS

- Telhados
- Calhas
- Impermeabilização
- Alvenaria
- Revestimentos
- Pinturas
- Elétrica / Hidráulica
- Manutenção Predial 24hs

Orçamento sem Compromisso

(11) 3831-3074

(11) 3537-0178

(11) 94033-3284

Pequenos e grandes serviços mão de obra especializada em 3x sem juros no cartão

junior.pereira.ca@gmail.com

**GREGORIO** ENGENHARIA

- ▶ OBRAS ▶ LAUDOS ▶ PROJETOS
- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS
- ART E ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS
- ASSESSORIA CONDOMINIAL (c/ Laudo e ART)

comercial@gregorioengenharia.com.br | (11) 3163-0048

## Segurança Eletrônica

**BLANC SERVICE**

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- CFTV • Portão Automático • Módulo Guarita
- Controle de Acesso • Reconhecimento Facial

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

(11) 96809-6821 | (11) 3195-2894

blancservice.com.br | contato@blancservice.com.br

**ssdbrasil**

- Controle de Acesso Facial
- DVR e Câmeras
- Cerca Elétrica
- Central de Interfone
- Monitoramento
- Alarmes
- Contrato de Manutenção

(11) 99953-9683

www.ssdbrasil.com.br | LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

contato@ssdbrasil.com.br | PROJETOS DE SEGURANÇA

**EIC**

- CFTV | BIOMETRIA
- CONTROLE DE ACESSO
- PORTÕES AUTOMÁTICOS
- INTERFONES | FECHADURAS
- LAÇO INDUTIVO PARA VEÍCULOS

MANUTENÇÃO & SEGURANÇA ELETRÔNICA

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

SUORTE RÁPIDO | (11) 97779-1797

## Serralheria

**VSB** VIDRAÇARIA E SERRALHERIA DO BOSQUE

- Envidraçamento de Sacadas
- Vidros Comum e Temperado
- Corrimão
- Guarda Corpo
- Esquadrias de Alumínio
- Box
- Espelhos

MANUTENÇÃO EM GERAL

lbaldin2@gmail.com | (11) 98577-1080

## Terceirização

**GURAN** TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- SEGURANÇA
- ZELADORIA
- CONTROLADOR DE ACESSO
- AUXILIAR DE LIMPEZA
- PORTEIRO
- RECEPCIONISTA

(11) 97627-7525 | (11) 2365-4640

www.guran.com.br | contato@guran.com.br

SUPERVISÃO 24 HORAS

**GrupoSj** Serviços Integrados

- Portaria 24hs e Recepção
- Serviços de Limpeza
- Serviços Gerais
- Segurança Eletrônica (CFTV)
- Manutenção Predial
- Zeladoria e Jardinagem
- Ar condicionado & Refrigeração

www.sjgrupo.com.br | soares@sjgrupo.com.br | (11) 9 9761-0790

**GA5**

- PORTARIA 24HS
- LIMPEZA
- RONDA
- ZELADOR
- AUXILIAR DE MANUTENÇÃO
- JARDINEIRO
- PISCINEIRO

NOSSO NEGÓCIO É PESSOAL

(11) 95405.9931

www.ga5.com.br | comercial@ga5.com.br

**P.V. SERVIÇOS**

PRESTADORA DE SERVIÇOS

- PORTARIA 24 HORAS
- ZELADORIA
- AUXILIAR DE LIMPEZA
- SERVIÇOS GERAIS

SOLICITE SUA PROPOSTA SEM COMPROMISSO

(11) 98836-3714

pvsf4059@gmail.com

## Telhados

**CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS**

A experiência que seu telhado necessita

Trabalhamos com todos os tipos de telhas e estruturas

**Elite Telhados**

Construção - Reforma - Revisão

5 ANOS DE GARANTIA

www.elitetelhados.com.br

(11) 3932-1792 | (11) 95000-6459

**TELHADOS COSTA**

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2642-0739 / 96233-6701

www.telhadoscosta.com.br

**Telhados Confiança**

"A Confiança acima de tudo"

Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos

Condomínios Residenciais

Consulte-nos | (11) 2639.2075 / 91445.4161

www.telhadskonfianca.com.br | atendimento@telhadskonfianca.com.br

**TELHADOS VITÓRIA**

Estruturas Metálicas e Madeira

- Coberturas em Geral
- Estacionamentos
- Quadras Esportivas
- Condomínios Residenciais e Comerciais

www.telhadsvitoria.com.br | (11) 96439-4124

contato@telhadsvitoria.com.br | contato@telhadsmarisa.com.br

SAIA DA CRISE!

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Dica Por: da Redação

## Plantas internas



O verde das plantas traz harmonia até mesmo aos ambientes internos, tornando-os mais acolhedores, agradáveis e frescos. Para obter um bom resultado, é importante escolher espécies adequadas às condições oferecidas por áreas fechadas, como *halls* de condomínios e espaços comuns.

Os cuidados com plantas de ambientes *indoor* são diferentes daqueles exigidos pelas espécies cultivadas ao ar livre. Fatores como luminosidade reduzida, níveis de umidade e o espaço limitado para as raízes — já que normalmente permanecem em vasos — influenciam diretamente sua saúde e desenvolvimento.

Em projetos maiores, a recomendação é contar com uma empresa especializada em paisagismo, capaz de elaborar uma proposta adequada às características do local. No entanto, em áreas menores ou quando a intenção é apenas trazer mais vida e cor ao ambiente, também é possível fazer excelentes escolhas.

Entre as espécies que se adaptam bem a ambientes fechados estão: Antúrio, Begônia, Bromélia, Filodendro Cascata, Jade, Jiboia, Lança-de-São-Jorge, Lírio-da-Paz, Minicactos, Palmeiras Chamaedorea e Ráfis, Rosa-de-Pedra, Singônio, Violeta e Zamioculca.

## Instalações elétricas



Na tentativa de economizar, alguns síndicos podem incorrer no grave erro de optar por fazer uso de materiais de procedência duvidosa e mão de obra desqualificada na hora de realizar reparos no sistema elétrico do condomínio, porém o barato pode sair caríssimo.

A "economia" pode ser o gatilho para curtos-circuitos e até incêndios, podendo levar a sérios prejuízos materiais e humanos no condomínio.

A qualidade do material deve ser observada: fios e cabos elétricos devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança. Para cada bitola (espessura do fio ou cabo) há uma resistência elétrica mínima a ser seguida.

**Seu Condomínio** Por: da Redação

## Copa do Mundo: como preparar o condomínio para esse grande evento?

Com organização, comunicação e regras claras, síndicos podem transformar o clima de torcida em um momento de integração sem conflitos

A Copa do Mundo vai muito além do futebol. Dentro dos condomínios, o evento costuma alterar a rotina, aumentar o uso das áreas comuns, de reuniões e a circulação de visitantes. O clima de torcida aproxima moradores, mas também pode gerar conflitos. Por isso, o planejamento faz diferença. Com regras claras e comunicação preventiva, o síndico pode evitar desgastes e transformar esse momento em uma oportunidade de fortalecer a convivência.

Em muitos condomínios, espaços como salão de festas, churrasqueira, brinquedoteca ou espaço gourmet tornam-se pontos de encontro durante os jogos. Antes de liberar ou incentivar esse uso coletivo, é importante estabelecer regras claras.

Preparamos algumas dicas na organização:

**Horários de utilização:** É recomendável definir horários compatíveis com o regulamento interno, principalmente em jogos que terminam mais tarde.

**Reservas dos espaços:** Caso a utilização dependa de agendamento, o procedimento deve estar claro para evitar disputas ou alegações de privilégio.

**Número de convidados:** O aumento do fluxo de visitantes exige atenção especial à segurança, ao controle de acesso e ao conforto dos demais moradores.

**Decoração:** Bandeiras e enfeites ajudam a criar um clima de integração no condomínio e são bem recebidas nas áreas internas. Porém, alterações em



■ Copa do Mundo: convivência, comemoração e organização

áreas externas ou fachada exige cautela

**Torcida, comemoração:** Emoção faz parte do futebol. Gritos, comemorações e celebrações são naturais em dias de jogo,

ainda assim, é importante lembrar que nem todos os moradores vivem o evento da mesma maneira. Uma comunicação preventiva por meio de avisos, grupos internos ou informativos costuma reduzir atritos e

alinhar expectativas antes de problemas.

A Copa do Mundo pode trazer mais circulação, barulho e demandas para a administração do condomínio. Mas também pode representar um momento positivo de integração entre vizinhos. Quando há diálogo, regras claras e planejamento, aquilo que poderia gerar conflitos se transforma em uma oportunidade de fortalecer o senso de comunidade.

No fim das contas, preparar o condomínio para grandes acontecimentos é também uma forma de cuidar da convivência e mostrar que gestão eficiente não acontece apenas nos momentos de crise, mas também na antecipação.

\*Da redação

## O novo Portal do Jornal do Síndico já está no ar.



**“Agora é para todo o Brasil! Síndicos, moradores e fornecedores de condomínios, o seu novo espaço de informação começa aqui”**



**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

**Informação de qualidade com:**

- + Matérias atualizadas
- + Artigos especializados
- + Entrevistas relevantes



**A tradição de 36 anos no mercado condominial, agora com uma nova experiência de navegação.**

**ENTRE, NAVEGUE E CONHEÇA:**

**[www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)**