

CHEGA DE TORRES E TOTENS ULTRAPASSADOS QUE APENAS FILMAM

A SEGURANÇA CONDOMINIAL ACABA DE ENTRAR EM UMA NOVA ERA!

APRESENTAMOS A ESTAÇÃO INTELIGENTE DE SEGURANÇA BASTIAN



A PRIMEIRA ESTAÇÃO INTELIGENTE DO BRASIL

Capaz de analisar, identificar e reagir em tempo real.

Enquanto os concorrentes apenas filmam o ocorrido, a **BASTIAN** atua pelo seu condomínio, prevenindo riscos, controlando acessos e protegendo vidas com tecnologia inédita e patenteada

A ESTAÇÃO / TOTEM MAIS AVANÇADO DO MERCADO.

A ÚNICA QUE REALMENTE REAGE POR VOCÊ.



APRESENTA:



Aponte a
câmera AQUI



O FUTURO CHEGOU | SAIBA MAIS | PREÇOS IMBATÍVEIS

Somente por WHATSAPP comercial 24h

www.forceoneseguranca.com.br | @forceone_security_technology (11) 9 9210 0645



ACADEMIA DE DEFESA
CONDOMINIAL
TRAINING CENTER

Atenção Síndicos
Vagas mensais limitadas



PACOTE DE SEGURANÇA

100% CORTESIA (Atenção Síndicos, vagas mensais limitadas)

- 01 Gerenciamento de Risco Profissional
- 01 Palestra Profissional de Segurança para Moradores
- * 01 Câmera Inteligente Wi-Fi para Monitoramento Gratuito

Sem custo. Sem compromisso. Sem pegadinha!

Confiamos tanto no nosso trabalho que o primeiro pacote é totalmente gratuito (sem compromisso!)

Se o síndico gostar e aprovar nosso trabalho, treinamentos e projetos futuros podem ser contratados.

VAGAS MENSAIS LIMITADAS

Agende agora pelo
WhatsApp comercial 24h

(11) 9 4738 2279

Aponte a
câmera AQUI



LD TECH DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA

melhores soluções para seu condomínio e seu negócio.

Sr. Síndico: Reduza custos em seu Condomínio aderindo ao nosso Plano Anual, com o pacote completo de serviços e atendimento 24hs



Serviços prestados:

- Desratização
- Controle de pragas
- Limpeza de caixa d'água
- Hidrojateamento
- Desentupimento
- Limpeza de Fossa
- Remoção de abelha e marimbondo
- Limpeza de E.T.E

PROMOÇÃO

LIMPEZA DE FOSSA

Consulte-nos!

DESINFECÇÃO DE QUADRA DE AREIA



Oferecemos:

Laudo Técnico Fotográfico, Laudo Químico, Nota Fiscal, Laudo de Análise Bacteriológica. Fique à vontade para tirar dúvidas e pedir um orçamento sem compromisso.



Solicite um orçamento!

(11) 96571-6836 / (11) 2304-3913

www.Ldtechbrasil.com.br

[Ldtechdedetizadora](https://www.instagram.com/Ldtechdedetizadora)

Ld.contato22@gmail.com

Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 343 • Fevereiro - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



ATUALIDADE

Vem aí o CPF dos imóveis. Entenda como o Cadastro Imobiliário Nacional promete trazer mais organização, segurança jurídica e eficiência para a gestão condominial.

Pág. 4

LEGISLAÇÃO

A nova resolução do Conselho Federal de Química impõe obrigações de contratação de profissional e emissão de ART. O Dr Rodrigo Karpát explica por que a exigência de químico para tratamento da piscina é ilegal.

Pág. 8

FINANÇAS

Fundo de reserva bem dimensionado evita crises, taxas extras e desgaste com os moradores. Veja quais percentuais são mais recomendados, os erros mais comuns na provisão e como planejar o caixa com segurança e transparência.

Pág. 9



ZS PINTURAS
ESPECIALISTA EM FACHADAS
SEGURO DE OBRA E
RESPONSABILIDADE CIVIL
VISITA E ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO
PAGAMENTO FACILITADO
39 ANOS
de EXPERIÊNCIA
(11) 99178-2218
2366-2847
www.zspinturas.com.br
zspinturas@hotmail.com

Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte

Páginas 11 à 13

Distribuição Gratuita

Censo condominial revela:

Custos altos, inadimplência e sobrecarga de síndicos.

Página 7

ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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) 2966-0966

96355-0054

www.armel.com.br
armel@armel.com.br

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



HIDRACEL

Caça Vazamentos & Infiltrações

(11) 5242-4878

(11) 95456-1553

CAÇA VAZAMENTO DE ÁGUA E INFILTRAÇÕES

Somos especializados em caça vazamentos de água, infiltrações e consultoria diagnóstica.

Laudos Técnicos com ART após a realização da perícia diagnóstica ou localização dos vazamentos ocultos.

Sistema de monitoramento e mapeamento da umidade, sem quebra no imóvel.

EVITE DESPERDÍCIOS E SURPRESAS NA CONTA DE ÁGUA.

UM PROBLEMA HIDRÁULICO PODE TRAZER MUITAS DORES DE CABEÇA, AFETANDO NÃO SÓ SEU BOLSO, MAS A PARTE ESTRUTURAL DO CONDOMÍNIO

www.hidracel.com.br

hidracel@yahoo.com.br

[@hidracelcacavazamentos](https://www.instagram.com/hidracelcacavazamentos)



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

Dra. Simone Gonçalves
Isabela Miranda
Roger Prospero
Sabrina Hoffmann

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

A edição de fevereiro do Jornal do Síndico chega em um momento estratégico para a vida condominial. Com o ano em andamento, síndicos e moradores já sentem os efeitos das decisões tomadas no início do exercício, especialmente na gestão financeira, na adoção de tecnologia e nas mudanças no convívio em condomínio. Por isso, reunimos reportagens que refletem os desafios atuais e as tendências que moldam o presente e o futuro do setor.

Entre os destaques, uma análise do retrato da vida em condomínio no Brasil, com base nos dados mais recentes de um censo nacional, revela o aumento das taxas condominiais, a inadimplência crescente e a pressão sobre síndicos e moradores. A edição também traz inovações tecnológicas, como o uso de Inteligência Artificial na climatização de áreas comuns que geram economia, valorizam o patrimônio e melhoram a qualidade de vida.

Outro tema de relevância é o "CPF dos imóveis", novo cadastro imobiliário brasileiro que promete mais organização, segurança jurídica e facilidade em transações. Além disso, abordamos práticas de gestão eficiente e sustentável, como controle de pragas, finanças, segurança, entre outros diversas temas, sempre com enfoque prático para apoiar a tomada de decisões e informar os condôminos sobre direitos e deveres.

Fevereiro é mês de ajustes, planejamento e consolidação de rotinas. Esperamos que esta edição contribua para uma administração mais consciente, moderna e equilibrada, fortalecendo a vida em condomínio como espaço de convivência, responsabilidade compartilhada e valorização coletiva.

Desejamos a todos uma excelente leitura e um mês produtivo!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/24	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26
IGP-M (%)	0,92	- 0,34	0,24	- 0,49	- 1,67	- 0,77	0,36	0,42	- 0,36	0,27	0,01	0,41
INPC (IBGE)	1,48	0,51	0,48	0,35	0,23	0,21	- 0,21	0,52	0,03	0,3	0,21	——
IPC (FIPE)	0,51	0,62	0,45	0,27	- 0,08	0,37	0,04	0,65	0,27	0,20	0,32	——
CUB-SP	0,09	0,12	0,25	0,65	0,91	0,70	0,21	0,17	0,15	0,27	0,31	——
TR	0,13	0,1092	0,1689	0,1712	0,1699	0,1758	0,1722	0,1722	0,1758	0,1634	0,1742	0,1718
POUPANÇA	0,5748	0,6097	0,6721	0,6745	0,67	0,6769	0,6731	0,6751	0,6767	0,6731	0,67	0,67
SAL. MÍNIMO	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.621,00
TLP (% a.a.)	0,64	0,64	0,69	0,7208	0,69	0,72	0,72	0,7467	0,73	0,73	0,7261	0,7354

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%

Meio Ambiente Por: da Redação

Controle de pragas urbanas se torna prioridade nos condomínios no verão

Com a chegada das altas temperaturas e da umidade típica do verão, ganha força um desafio que muitos gestores condominiais enfrentam de forma recorrente, a proliferação de pragas urbanas.

A maneira como um condomínio lida com o controle de pragas reflete diretamente na qualidade de vida de seus moradores. Uma rotina de limpeza compartilhada, vistorias frequentes e ações coordenadas entre a administração e empresas especializadas em controle de vetores são fundamentais para evitar que pequenos focos se transformem em infestações generalizadas. Para síndicos, é preciso mais do que reagir à aparição de insetos, é necessário planejar estratégias contínuas que considerem as características estruturais do edifício, as áreas externas, depósitos de lixo e pontos de acúmulo de umidade, considerando-os como potenciais criadouros.

A síndica Marta Ribeiro, responsável por um condomínio aqui em São Paulo, viu um aumento significativo de baratas e mosquitos no verão passado e decidiu adotar um plano de ação preventivo que começou antes mesmo da estação mais quente. “Percebemos que a combinação de calor com áreas de jardim úmidas favorecia o aparecimento desses insetos. Decidimos antecipar a contratação de uma empresa especializada e fazer uma inspeção preliminar em toda a rede de esgoto, ralos e áreas comuns”, conta Marta.



A iniciativa incluiu limpeza profunda, aplicação de produtos específicos em pontos estratégicos e a instalação de telas em ralos pouco visíveis, mas críticos para a entrada de pragas. Especialistas em controle de pragas alertam que o período de verão exige atenção redobrada porque o aumento da temperatura acelera o ciclo de reprodução de muitos insetos. Isso significa que uma pequena presença pode se multiplicar rapidamente se não houver ações preventivas.

A empresa contratada por Marta realizou um mapeamento completo dos pontos vulneráveis, desde áreas de serviço até garagens e jardins, e sugeriu um cronograma de intervenções regulares em toda a estação. Além das aplicações em

si, a equipe orientou os moradores sobre práticas de higiene doméstica que reduzem a atração de pragas, como o correto armazenamento de alimentos, lacrar lixo em sacos adequados e inspecionar áreas molhadas com maior frequência.

À medida que o clima esquenta, a importância de antecipar os cuidados com o controle de pragas urbanas fica mais evidente. Para síndicos e conselhos fiscais, planejar, educar e executar ações coordenadas com empresas especializadas é a melhor receita para garantir que o verão nos condomínios seja uma estação de convivência tranquila e saudável, e não um período de desconfortos e conflitos evitáveis.

*Da redação

Administração Por: da Redação

Obras: quando o síndico pode proceder sem aval da assembleia geral

A realização de obras em condomínios costuma ser um dos temas que mais geram dúvidas, debates e, não raramente, conflitos entre síndicos e moradores. Em especial, quando intervenções envolvem áreas comuns de uso coletivo, como a reforma de uma quadra de esportes, surgem questionamentos sobre até onde vai a autonomia do síndico e em quais situações a consulta à assembleia geral é obrigatória.

De forma geral, a legislação brasileira estabelece que o síndico é o responsável legal pela administração do condomínio e pela preservação das áreas comuns. O artigo 1.348 do Código Civil atribui a ele o dever de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, bem como zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos.

É nesse contexto que surgem as exceções em que o síndico pode, sim, autorizar obras sem prévia deliberação da assembleia, desde que estejam claramente enquadradas como obras necessárias.

As chamadas obras necessárias são aquelas indispensáveis à segurança, à salubridade ou à conservação do condomínio. Enquadram-se nessa categoria, por exemplo, reparos estruturais urgentes, correção de falhas elétricas que ofereçam risco. Nesses casos, o síndico não apenas pode, como deve agir de forma imediata, mesmo sem autorização prévia dos condôminos.

Segundo o advogado especializado em direito condominial Renato Albuquerque, a interpretação equivocada mais comum ocorre quando melhorias são confundidas com necessidade. “Uma reforma completa da quadra de esportes, com troca de piso, pintura temática e novos equipamentos, dificilmente pode ser considerada obra necessária”. Para ele, apenas situações excepcionais justificariam a intervenção sem consulta, como a interdição por risco iminente de acidentes.

O Código Civil diferencia as obras úteis, que aumentam ou facilitam o uso do bem, e as voluntárias, voltadas ao embelezamento ou lazer, das obras necessárias. As primeiras exigem aprovação da maioria simples dos condôminos presentes em assembleia, as voluntárias dependem de quórum qualificado, geralmente de dois terços. Ignorar essa distinção pode expor o síndico a questionamentos jurídicos, responsabilização e até à obrigação de ressarcir valores gastos indevidamente.

A análise da convenção condominial, pode estabelecer regras mais restritivas quanto à realização de obras e à movimentação de recursos do fundo de reserva.

Em um cenário de gestão cada vez mais profissionalizada, agir dentro dos limites legais é tão importante quanto resolver problemas do dia a dia. O síndico que compreende quando pode decidir sozinho e quando deve ouvir a assembleia protege o patrimônio do condomínio, e a segurança jurídica do seu mandato.

*Da redação

O DETALHE MUDA TUDO

O bem-estar dos moradores começa na rotina do condomínio.

CONTROLE DE ACESSO

PORTARIA

RECEPÇÃO

ZELADORIA

SERVIÇOS GERAIS

LIMPEZA



STAR LIGHT
FACILITIES SERVICES

“CPF dos imóveis”: entenda como isso pode impactar condôminos e síndicos

Nos próximos meses, uma mudança na identificação imobiliária está prestes a entrar em vigor no Brasil com a criação do Cadastro Imobiliário Nacional (CIN), conhecido como “CPF dos imóveis”. A iniciativa, tem como objetivo unificar e organizar, em um único sistema digital, os dados de todos os imóveis do país, incluindo informações fiscais, urbanísticas e de propriedade.

O “CPF dos imóveis” surge em resposta à fragmentação de cadastros entre diferentes entes federativos, que dificulta acesso à informação e prejudica a eficiência de políticas públicas, cobranças tributárias e registros imobiliários. O novo sistema visa centralizar dados como localização geográfica, situação fiscal, histórico de alterações cadastrais, confrontações territoriais e titularidade, permitindo que um mesmo imóvel seja identificado de forma inequívoca em qualquer parte do país.

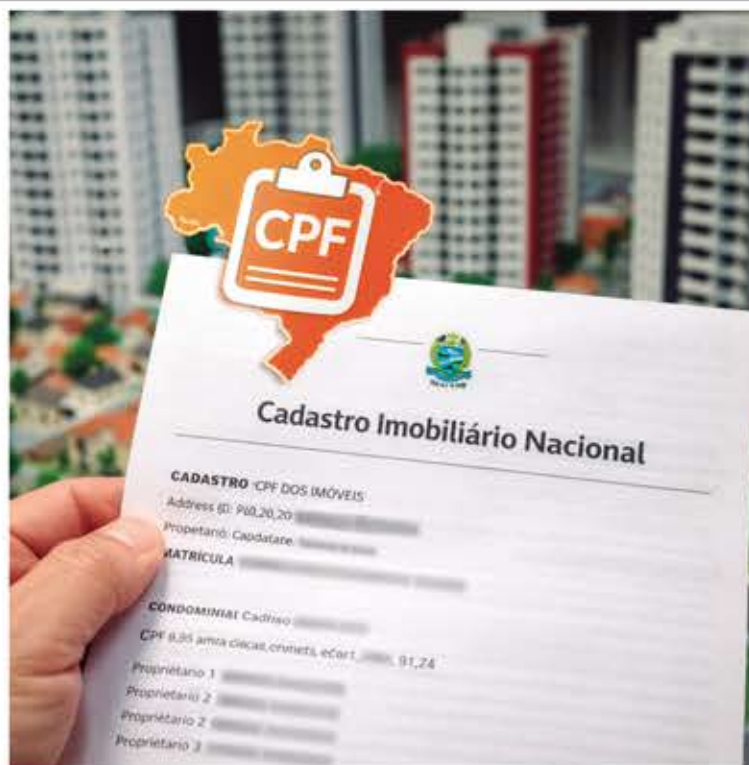
Para o síndico e administrador condominial Carlos Oliveira: “Ter um cadastro único para cada imóvel deverá facilitar, a harmonização de informações entre o Cartório de Registro de Imóveis, a Prefeitura e as plataformas de gestão condominial.

Isso pode reduzir retrabalhos e discrepâncias quando precisamos comprovar dados

cadastrais de moradores ou verificar a situação fiscal de uma unidade”, afirma Carlos.

A criação do CPF dos imóveis também tem implicações para a gestão tributária dos condomínios. Atualmente, questões como discrepância de áreas registradas, divergências entre plantas e a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) são causas comuns de conflitos e demandam tempo e recursos para regularização.

Especialistas em direito imobiliário também destacam que a iniciativa pode favorecer mais segurança jurídica nas relações condominiais. Uma identificação única e padronizada deve diminuir litígios decorrentes de dúvidas sobre a titularidade de unidades, áreas comuns e confrontações físicas. “Quando um condomínio precisa verificar a cadeia de



■ O cadastro único para cada imóvel facilita informações entre o cartório, a prefeitura e a gestão

propriedade de uma unidade ou comprovar frações ideais para questões de quóruns em assembleias, um cadastro integrado e confiável acelera a tomada de decisões e reduz incertezas legais”, comenta Carlos.

O projeto do CPF dos imóveis ainda prevê integração com outros bancos de dados públicos, como aqueles voltados à gestão ambiental, tributária e de planejamento urbano, abrindo avanços no combate a fraudes cadastrais, regularização

fundiária e até na formulação de políticas que beneficiem diretamente os moradores.

A transição para o novo sistema dependerá em grande parte da integração dos cadastros municipais ao registro nacional. Síndicos e administradoras deverão ficar atentos às mudanças, garantindo que a documentação das unidades, planta de divisão, frações ideais e demais informações estejam atualizadas em conformidade com as exigências que forem definidas.

Para síndicos e moradores, especialmente em condomínios com grande rotatividade de unidades ou complexidade documental, a novidade promete trazer mais clareza, eficiência e segurança na vida imobiliária coletiva.

*Da redação

Pesquisa de Opinião

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Síndicos(as), Queremos Saber sua Opinião!

Solicitamos que respondam a nossa pesquisa e nos enviem a pesquisa por imagem em nosso **WhatsApp (11) 5572-5250** ou através de nosso e-mail, saopaulo@jornaldosindico.com.br

1. Você recebe nossos exemplares impressos todos os meses?

☐ Sim ☐ Não ☐ As vezes

2. Devido ao avanço da tecnologia e da velocidade da informação, você prefere receber nossos exemplares de forma:

☐ Impresso ☐ Digital (por E-mail)

3. Qual sua principal fonte de pesquisa para fornecedores, conteúdo informativo, ou dúvidas?

☐ Internet ☐ Jornais e Revistas Impressas ☐ Por sua Administradora

Nome do Condomínio: _____

Nome do Síndico: _____

Endereço do Condomínio: _____

E-mail: _____ Tel: () _____

Agradecemos a todos pela colaboração!



Segurança Por: Sabrina Hoffmann – Assessoria de Imprensa

Metade dos prédios de SP são antigos: manutenção preventiva é fundamental para evitar problemas estruturais

Dados da prefeitura da maior cidade do país em termos populacionais refletem uma realidade por todo o país. Com boa parte das construções erguidas antes da década de 1970, síndicos e administradoras devem garantir cuidados que evitam custos extras e riscos aos moradores.

Enquanto a construção civil brasileira avança em inovação, o legado de entregas prediais antes de 1970 exige atenção de moradores, síndicos e administradoras. Só em São Paulo (SP), a maior cidade do país em termos populacionais, metade dos prédios datam de antes de 1974, segundo dados da prefeitura, levantados ainda em 2018. O número evidencia um retrato de muitos outros municípios brasileiros e reforça a necessidade de fortalecer a cultura da manutenção preventiva no Brasil.

Neste âmbito, de acordo com a Câmara de Inspeção Predial do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Ibape/SP), 66% dos acidentes em edificações ocorrem por ausência ou falha na manutenção preventiva. A prática, muitas vezes negligenciada em condomínios mais antigos, é prevista em normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e está diretamente relacionada à segurança dos moradores, à preservação da edificação e à redução de custos com reparos emergenciais.

“Com o envelhecimento natural das construções, sistemas



■ Edificações mais antigas exigem mais controle pelo tempo de uso acumulado

elétricos, hidráulicos, fachadas, coberturas e componentes estruturais passam por processos contínuos de desgaste.

A ausência de acompanhamento técnico e de planos de manutenção pode resultar em falhas inesperadas, acidentes, interdições e até responsabilização legal da administração condominial. Edificações mais antigas exigem mais controle, pelo tempo de uso acumulado dos sistemas”, afirma Jean Ferrari, engenheiro civil e CEO de uma empresa especializada em soluções para gestão do pós-obra.

Segundo o executivo, o síndico tem papel fundamental nesse processo. “Quando não há planejamento e registro das manutenções, o condomínio se expõe a riscos operacionais e jurídicos”, destaca.

Existem soluções voltadas para síndicos e administradoras. Como um aplicativo que tem funcionalidades que permitem aplicar planos de manutenção preventiva conforme indicações da ABNT, garantindo alertas de serviços, histórico de ações realizadas em um painel de controle que mostra para o responsável e até mesmo o morador tudo o que tem sido feito no empreendimento.

Para Jean Ferrari, a adoção de processos estruturados e ferramentas de apoio é um passo essencial para reduzir riscos em prédios antigos. “Manutenção preventiva não é sobre tecnologia, é sobre responsabilidade.

*Sabrina Hoffmann
– Assessoria de Imprensa

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

Como tornar a relação entre síndicos e moradores saudável



Administrar um condomínio não é apenas uma atividade técnica. Por trás existe uma comunidade de pessoas com expectativas, rotinas e interesses distintos.

Quando a relação entre síndico e morador é frágil, surgem desconfiças e conflitos, tonando qualquer decisão mais difícil. Por outro lado, quando existe confiança, o condomínio passa a funcionar de forma colaborativa, com menos resistência, mais participação e um ambiente muito mais equilibrado.

A confiança, é o alicerce da vida condominial, é construída aos poucos, a partir de atitudes coerentes, comunicação clara e uma postura ética do síndico.

Um condomínio funciona como uma pequena sociedade, é fundamental que moradores confiem em quem administra. Quando os condôminos acreditam na gestão, questionamentos excessivos diminuem, decisões são mais bem aceitas e o clima interno se torna mais saudável. Sem esse vínculo, o síndico sofre constante pressão, cada escolha é suspeita, gerando desgaste, retrabalho e perda de eficiência.

Uma relação sólida entre síndico e moradores se apoia em quatro pilares principais: transparência, comunicação, escuta ativa e coerência.

Transparência, especialmente na gestão financeira, é indispensável. Relatórios claros, prestação de contas acessíveis e explicações objetivas sobre despesas e contratos eliminam dúvidas e fortalecem a credibilidade.

A comunicação eficiente é essencial. Informações regulares, com linguagem simples por via oficial. Um bom síndico cria espaço para diálogo e retorno.

Escuta ativa, ouvindo os moradores, registrando demandas, dando retorno e agindo com empatia transforma reclamações em oportunidades de melhoria.

Regras devem ser aplicadas de forma imparcial, sem privilégios ou exceções.

No dia a dia, algumas atitudes fazem grande diferença. Assembleias mais organizadas, pautas claras e objetivas, aumentam a participação dos moradores. Ferramentas digitais permitem acompanhar finanças, registrar solicitações e dar mais agilidade à gestão. Para não desgastar a relação evite decisões repentinas, postura autoritária, e tomar partido em conflitos pessoais.

Uma relação saudável entre síndicos e moradores não depende de carisma, mas de método. Se essa relação é bem cuidada, o condomínio se torna mais organizado, participativo e harmonioso, e sua administração profissional, consistente e respeitada. Até a próxima.

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura

Srs(as) Síndicos(as)

Avise sua portaria sobre a chegada do exemplar.

Assim evitamos extravios.

Caso não receba, nos comunique imediatamente.

Jornal do Síndico

☎ (11) 5572-5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.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

☎ 98158-8282

✉ contato.ezlocker@gmail.com

EZLOCKER

Smart lockers, easy access

DE SÍNDICO PARA SÍNDICO

Por: Síndicos e Síndicas

A cada edição do Jornal do Síndico, abrimos espaço para valorizar quem está na linha de frente da boa gestão condominial. Este é um canal colaborativo, onde síndicos compartilham mensalmente com cases reais, histórias e ações que deram certo em seus condomínios, mostrando que boas ideias, quando bem aplicadas, geram resultados positivos para todos no condomínio.

Ao dividir experiências, os síndicos não apenas evidenciam seu trabalho e dedicação, mas também inspiram outros gestores, oferecendo sugestões práticas que podem ser adaptadas e implantadas em diferentes realidades condominiais. Essa troca fortalece o setor, estimula a inovação e contribui para condomínios mais organizados, eficientes e harmoniosos.

Participe, compartilhe sua experiência e ajude a construir um ambiente de aprendizado coletivo, onde boas práticas se multiplicam e a gestão condominial evolui continuamente.

Síndico envie seu case real pelo *WhatsApp* (11) 5572-5250 ou pelo *e-mail*: saopaulo@jornaldosindico.com.br

**Não jogue fora aquela orquídea que murchou!**

Sabe aquela orquídea que já floresceu, murchou e parece que morreu? Pois é... muita gente se despede dela e joga fora, sem saber que ela pode florescer novamente e continuar encantando.

Adotamos uma prática simples e sustentável: nossas orquídeas são reaproveitadas e fixadas nos troncos das árvores e palmeiras do jardim. Nossa equipe amarra as hastes secas junto aos caules, elas voltam a brotar, ganhando nova vida e colorindo nossos espaços.

Esse processo, é conhecido como fixação de orquídeas epífitas, não agride a árvore. Pelo contrário: cria uma harmonia linda entre as espécies e deixa o condomínio com um visual ainda mais natural e acolhedor.

O mérito é todo das mãos dos nossos colaboradores, que cuidam com carinho de cada planta.

O resultado? Jardins vivos, cheios de cores, flores e boas energias — um verdadeiro símbolo do cuidado e amor que temos pelo nosso espaço.

Condomínio Pedras Preciosas
Síndica Miriam Moraes desde 2022.

**Sistema de Automação**

Uso no meu Condomínio um sistema de automação para limpeza da piscina. Com isso, o zelador não precisa ter contato com produtos químicos. Somente faz a filtragem e tira as folhas com a peneira. Tudo é controlado de forma automatizada.

Esse sistema fica embaixo da piscina

Condomínio Princes
Síndica Felicidade dos Santos

**Furtos de itens de segurança: quando informar também é um dever da síndica**

No ano passado, o condomínio sofreu furtos de itens de segurança, como esguichos e bicos das mangueiras de incêndio, o que levou à lacração dos armários. As inspeções passaram a ser apenas visuais, aparentando estar tudo em ordem.

Neste ano, ao abrir os armários para a recarga dos extintores, constatou-se um novo e grave problema: quatro mangueiras estavam cortadas e novamente foram furtadas junções, esguichos e a chave interna.

O fato foi comunicado aos condôminos, com indicação dos andares afetados. Embora uma moradora tenha se sentido prejudicada pela divulgação do andar, é importante reforçar que itens de segurança são de uso coletivo e sua violação coloca todos em risco.

Entre o excesso de informação e a falta de transparência, opto por informar, pois comunicar é dever legal e moral do síndico.

Zelar, supervisionar e alertar fazem parte da gestão, especialmente quando se trata da segurança e do patrimônio comum. Espero que esse relato contribua para a reflexão de síndicos, conselheiros e condôminos. Um grande abraço.

Condomínio Maria Carolina
Síndica Sirlene Guilherme

**Segurança – Portas Abertas**

Tínhamos recorrentes problemas no condomínio devido às portas sociais permanecerem abertas. Para solucionar essa situação, foi instalado um alarme sonoro em todas as portas. O sistema é acionado automaticamente após 30 segundos de porta aberta, alertando sobre a necessidade de mantê-la fechada.

Condomínio Viva Tatuapé
Alexandre Cassio Soares – Síndico Profissional – Reeito há 4 anos



Capa Por: da Redação

Censo condominial revela custos altos, inadimplência e sobrecarga de síndicos

O modelo de moradia em condomínios continua a se consolidar no Brasil como opção predominante para milhões de famílias, mas os dados mais recentes do Censo Condominial 2025/26 revelam um retrato preocupante em edifícios e conjuntos residenciais. Os custos de morar em condomínio seguem subindo de forma expressiva, enquanto indicadores como inadimplência e remuneração dos gestores evidenciam desafios crescentes para síndicos e moradores.

Com mais de 327 mil condomínios e cerca de 39 milhões de moradores distribuídos por todas as regiões do país, o estudo mostra que a taxa condominial média nacional passou de R\$ 413 no primeiro semestre de 2022 para R\$ 516 no mesmo período de 2025, representando um aumento real de 24,9% em três anos. Esse avanço expressivo não se limita a uma única região, pois, de acordo com a pesquisa, as regiões Sudeste, Sul, Nordeste e Centro-Oeste exibiram elevações consistentes, refletindo pressões inflacionárias sobre despesas fixas.

Outro dado que chama atenção é o nível de inadimplência. No primeiro semestre de 2025, 11,95% dos condôminos estavam com taxas em atraso por mais de 30 dias, o maior patamar observado na série histórica da pesquisa. Esse cenário representa um desafio financeiro sério para a administração dos condomínios, pois reduz a capacidade de pagamento de contratos essenciais, adia obras de melhoria e compromete o equilíbrio orçamentário dos empreendimentos.

Na região metropolitana de Belo Horizonte, a síndica Patrícia Leão vivencia de perto esse retrato nacional. “Nosso condo-



Transparência nas contas, ferramentas tecnológicas, e a participação dos condôminos são o caminho

mínio tem enfrentado dificuldades para fechar as contas no fim do mês, mesmo após ajustes no orçamento e revisões contratuais. A taxa alta impacta todos, e muitos moradores relatam a sensação de que não veem retorno proporcional aos valores que pagam”, diz a síndica, ressaltando também que a gestão fiscal tornou-se um dos focos principais de seu mandato. Em meio ao cenário de inadimplência e aumento de custos, ela também vê na participação ativa dos moradores, em assembleias e no acompanhamento das finanças, uma forma de fortalecer a governança e buscar soluções coletivas.

O Censo Condominial evidencia que a vida em condomínio, embora seja uma forma de moradia atraente para muitos brasileiros, está cada vez mais associada a decisões comple-

xas de gestão, planejamento financeiro e diálogo permanente entre moradores e administradores. Especialistas recomendam maior transparência na prestação de contas, uso de ferramentas tecnológicas de gestão e capacitação dos síndicos, bem como à participação dos condôminos nas deliberações coletivas.

Em um contexto de pressões econômicas e sociais, o levantamento aponta que a sustentabilidade financeira e a qualidade da convivência dentro dos condomínios dependem, em grande parte, da capacidade de adaptação dos gestores e da colaboração dos moradores em processos decisórios que impactam diretamente a vida coletiva.

*Da redação

Manutenção Por: Simone Gonçalves – Advogada

Como manter Jardins e Plantas do Condomínio saudáveis durante o Verão

As áreas verdes têm ganhado cada vez mais espaço, já que jardins e plantas contribuem para o bem-estar dos moradores, valorizam o patrimônio e tornam os ambientes mais agradáveis.

Durante o verão, o calor intenso acelera o crescimento das plantas, resseca o solo e pode comprometer a saúde do jardim se não houver cuidados adequados. Reuni 3 dicas simples e eficazes para manter jardins e plantas do condomínio saudáveis durante o verão, preservando a beleza, a sustentabilidade e o bom uso das áreas comuns.

As áreas verdes nos condomínios proporcionam qualidade de vida e bem-estar dos moradores, além de criar espaços de convivência, relaxamento e contato com a natureza. Valorizam o patrimônio do condomínio, afinal jardins bem cuidados agregam valor ao imóvel e melhoram a imagem do condomínio. Também geram conforto térmico e sustentabilidade, as plantas ajudam a reduzir a sensação térmica e contribuem para um ambiente mais fresco.

O grande desafio está em como cuidar de jardins e plantas no verão, afinal o calor excessivo e o crescimento acelerado exigem mais controle e manutenção. As altas temperaturas causam a evaporação intensa podendo comprometer o solo e as raízes, portanto preparar o jardim antes do verão evita prejuízos futuros.

Seguem as 3 dicas para na prática manter jardins e plantas do condomínio saudáveis no verão, com cuidados simples, economia e valorização das áreas verdes.

Escolha correta das espécies:

Plantas adequadas ao clima quente se desenvolvem melhor e exigem menos manutenção. Plantas recém-replantadas precisam de rega mais frequente durante o período de adaptação.



Pequenas atitudes fazem grande diferença

Manutenção periódica e organizada:

Criar um cronograma de manutenção evita danos ao solo, às plantas e até à estrutura do condomínio, além de reduzir custos a longo prazo.

Prevenção e controle de pragas:

Podas, adubação e irrigação regulares ajudam a prevenir pragas. Quando necessário, é possível recorrer a tratamentos específicos disponíveis no mercado.

O papel dos moradores e funcionários na preservação das áreas verdes é essencial.

Por isso é importante o síndico trabalhar a conscientização e boas práticas no condomínio, como por exemplo, evitar pisar na grama, não jogar lixo e recolher fezes de pets. A participação coletiva na conservação, mantém o ambiente bonito e agradável. Manter jardins e plantas do condomínio saudáveis durante o verão é possível com cuidados simples, planejamento e conscientização.

Pequenas atitudes fazem grande diferença para preservar áreas verdes bonitas, funcionais e acolhedoras, garantindo qualidade de vida e valorização do condomínio.

*contato@simonegoncalves.com.br
www.simonegoncalves.com.br

ESTÁ CHEGANDO A 18ª EDIÇÃO DO UNISÍNDICO

Empresários e Síndicos, se preparem!!!

18ª Edição

Unisíndico

São Paulo 2026

Um evento que o síndico nunca falta

✉ unisindico@unisindicoeventos.com.br ☎ 5572-5250

Bem-Estar Por: da Redação

Período de chuvas favorece aumento da Dengue

A atual época do ano é tipicamente um período de chuvas em grande parte do Brasil e isso deve provocar algumas preocupações. Além de prejuízos materiais sobre estruturas físicas em edificações, há mais um alerta com o qual devemos estar atentos: o aumento de doenças que tradicionalmente atingem pico nesses meses. Entre essas destacamos aquelas transmitidas por insetos – cuja proliferação é favorecida pelo clima úmido e quente –, especialmente a Dengue.

Desde que a epidemia do vírus da Dengue ressurgiu no país, na década de 1980, o recorde de mortes fora registrado em 2015. No entanto, em 2022 um novo recorde foi batido, e 2023 também se manteve alto. Por este motivo, o Ministério da Saúde realiza anualmente campanhas para o combate ao mosquito.

As campanhas buscam mobilizar a população brasileira no combate a criadouros do *Aedes aegypti*, o transmissor não só da Dengue, mas também de outras arboviroses como a Zika e a Chikungunya.

O Ministério tenta utilizar a informação quanto aos meios de reconhecer a doença e preveni-la como principal arma para controlar a epidemia de Dengue.

Diagnóstico precoce - Primeiramente, o reconhecimento dos sintomas da doença é importante para um cuidado precoce e para que o indivíduo fique vigilante caso evolua com piora. Os sintomas de Dengue, Chikungunya ou Zika são semelhantes, o que inclui febre de início abrupto juntamente com e dor de cabeça, atrás dos olhos, no corpo e nas articulações, prostração, fraqueza, manchas vermelhas e coceira na pele, além de náuseas, vômitos. Ao surgimento dos primeiros sintomas, o doente deve procurar imediatamente a unidade de saúde mais próxima.

Prevenção é a melhor conduta - Sempre que um morador for notificado com Dengue no condomínio, é importante buscar



■ Prevenção é a melhor conduta

focos de larvas do mosquito *Aedes* no perímetro do prédio, a fim de evitar novas contaminações. Mais que isso, o ideal é manter uma rotina de limpeza constante a fim de evitar que as pessoas adoeçam.

Evitar água parada, esvaziar garrafas, não estocar pneus em áreas descobertas, não acumular água em lajes ou calhas, colocar areia nos vasos de planta e cobrir bem tonéis e caixas d'água são algumas iniciativas básicas para evitar a proliferação do mosquito vetor.

Como a maioria dos criadouros está em domicílios, a participação dos moradores é essencial para barrar o avanço da doença. Portanto, orientações devem ser repassadas à equipe de higienização e também aos condôminos, com o intuito de impedir manutenção de criadouros de mosquito. De igual modo, ao verificar possíveis focos de mosquito em terrenos vizinhos, a população deve acionar a prefeitura de sua cidade ou qualquer órgão respectivo ao poder público local.

*Da redação

Legislação Por: Dr Rodrigo Karpát

Piscinas em condomínios: por que a exigência de químico é ilegal

A recente Resolução nº 332/2025 do Conselho Federal de Química (CFQ) determinou que piscinas coletivas, públicas e privadas, inclusive as localizadas em condomínios residenciais e comerciais, passem a ter acompanhamento obrigatório de um profissional da Química habilitado, com emissão anual de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e sujeição à fiscalização. Entretanto, do ponto de vista jurídico, a norma ultrapassa os limites do poder regulamentar dos conselhos profissionais e cria obrigações que não encontram respaldo na lei.

A Constituição Federal estabelece que o exercício de qualquer profissão é livre, sendo possível impor exigências apenas quando previstas em lei formal. Isso significa que somente o legislador, e não os conselhos profissionais, pode criar obrigações de registro, contratação ou responsabilidade técnica. A Lei nº 2.800/1956, que instituiu o Conselho Federal e os Conselhos Regionais de Química, delimita as atribuições fiscalizatórias e define o campo de atuação dos profissionais da área, mas não entende o tratamento químico de piscinas como atividade privativa da profissão. O decreto que regulamenta essa lei também não confere ao CFQ poder para impor obrigações a condomínios, clubes, hotéis ou demais estabelecimentos que apenas utilizam e mantêm piscinas.

Ao exigir contratação de profissional químico, emissão de ART e exposição do documento em local visível, a Resolução nº 332/2025 cria deveres e eventuais sanções inexistentes no ordenamento jurídico. Trata-se de inovação normativa que viola o princípio da legalidade administrativa e configura excesso regulamentar. A norma, inclusive, menciona atuação conjunta com a Vigilância Sanitária municipal, ampliando de forma indevida o alcance da fiscalização profissional e alcançando relações civis e condominiais que não se vinculam à atividade química em si.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça caminha na mesma direção. Em decisões reiteradas, a Corte deixou claro que a simples manipulação de produtos químicos para manutenção de piscinas não caracteriza atividade exclusiva



■ Do ponto de vista jurídico, a norma ultrapassa os limites do poder regulamentar

de profissional da Química. Em casos como o REsp 788710/SC e o REsp 500508/SC, o Tribunal reconheceu que a contratação de químico não é exigível quando se trata de manutenção rotineira, entendendo que tais atividades se enquadram no âmbito da conservação e não em profissão regulamentada de exercício privativo.

No campo condominial, a conclusão é objetiva: nem o Código Civil nem a Lei nº 4.591/1964 preveem a obrigatoriedade de acompanhamento químico ou de ART para piscinas de uso restrito aos condôminos. Assim, eventual fiscalização ou atuação baseada exclusivamente nessa resolução pode, e deve, ser impugnada administrativa ou judicialmente, com apoio em fundamentos constitucionais e na jurisprudência consolidada.

Isso não significa, porém, que os condomínios estejam dispensados de cuidado. É indis-

pensável observar normas municipais de saúde, manter rotinas adequadas de limpeza e controle, contratar apoio técnico quando necessário e priorizar a segurança dos usuários.

O que se afasta é a imposição automática de custos e obrigações criadas por ato administrativo sem respaldo legal.

Em síntese, a Resolução nº 332/2025 do CFQ ultrapassa sua competência ao impor obrigações aos condomínios e demais estabelecimentos sem que exista lei que as preveja.

Após a repercussão, o CFQ emitiu nota oficial. No texto, o Conselho afirma que a resolução não cria "obrigação automática" nem estabelece regime punitivo para condomínios. Segundo o órgão, a norma teria finalidade orientativa, voltada ao controle de qualidade da água e à proteção da saúde dos usuários.

*Dr Rodrigo Karpát

Proporção ideal para provisão do fundo de reserva nos condomínios

Em meio a despesas fixas, contratos contínuos e imprevistos inevitáveis, a definição de uma proporção adequada entre o provisionamento das despesas ordinárias e o fundo de reserva se torna um fator decisivo para a saúde financeira do empreendimento.

As despesas ordinárias, que incluem gastos recorrentes como folha de pagamento, encargos trabalhistas, consumo de água e energia das áreas comuns, devem ser integralmente cobertas pela arrecadação mensal.

Especialistas em gestão condominial defendem que o orçamento anual seja estruturado de forma realista, com base no histórico de gastos e em reajustes contratuais já previstos.

A prática mais recomendada é que cerca de 85% a 90% da arrecadação mensal seja destinada ao custeio dessas despesas ordinárias.

O restante da arrecadação, em geral entre 10% e 15%, costuma ser direcionado ao fundo de reserva. Embora o Código Civil não estabeleça um percentual obrigatório, a

convenção condominial normalmente define essa proporção, que deve ser respeitada pelo síndico. O fundo de reserva tem a função de proteger o condomínio contra situações extraordinárias, como reparos urgentes, falhas estruturais, substituição de equipamentos essenciais ou inadimplência pontual que comprometa o caixa. Sem esse colchão financeiro, qualquer imprevisto tende a se transformar rapidamente em taxa extra, gerando desgaste.

Para o administrador condominial Paulo Menezes, o erro mais comum é tratar o fundo de reserva como um valor acessório. "Muitos condomínios subestimam o fundo de reserva para reduzir a taxa mensal e acabam pagando mais caro depois. O ideal é que ele seja suficiente para cobrir, pelo me-



■ O fundo de reserva tem a função de proteger o condomínio contra situações extraordinárias

nos, de três a seis meses das despesas ordinárias mais críticas, como folha de pagamento e contratos essenciais", afirma.

Segundo ele, condomínios

mais antigos ou com infraestrutura complexa podem precisar de percentuais maiores.

Outro ponto é a segregação clara entre as contas. Boas prá-

ticas recomendam que o fundo de reserva não seja utilizado para despesas ordinárias, salvo autorização expressa em assembleia. Essa separação aumenta a transparência, facilita a fiscalização pelos condôminos e evita questionamentos jurídicos sobre desvio de finalidade. Além disso, a revisão periódica do orçamento, preferencialmente anual, permite ajustar os percentuais conforme a realidade financeira, a inflação e o envelhecimento das instalações.

Mais do que números, o provisionamento adequado representa maturidade administrativa e respeito ao dinheiro coletivo, valores cada vez mais exigidos na vida condominial contemporânea.

*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



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

ENTRE, NAVEGUE E CONHEÇA:

www.jornaldosindico.com.br

Informação de qualidade com:

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

Fique por Dentro Por: Isabela Miranda
— Growth Global

Água segura mesmo em piscinas com alto fluxo de pessoas

Entenda por que a água transparente não é garantia de saúde e como o tratamento automático protege os banhistas melhor que o método manual



■ É comum pensar que quando a água está cristalina, ela está limpa. Isso é um engano

Com a chegada do verão, as piscinas de condomínios tornam-se os locais mais atrativos para aqueles que buscam se refrescar. Porém, o aumento dessa procura traz preocupação com a qualidade e segurança da água, especialmente em ambientes coletivos. É comum pensar que quando a água está cristalina, ela está limpa. No entanto, isso é um engano. Muitas vezes, a água parece estar limpa, porque foram removidas as partículas sólidas, mas não está segura biologicamente.

As bactérias, vírus e microrganismos se proliferam quando o nível de desinfetante (cloro livre) está abaixo do padrão recomendado. Embora não interfiram na cristalinidade da água, esses agentes podem oferecer diversos problemas de saúde, desde infecções de pele a problemas gastrointestinais. Em locais com grande circulação de pessoas, o risco de contaminação é ainda maior, uma vez que os resíduos orgânicos entram em contato direto com a água, consumindo o cloro.

Em piscinas coletivas, o método tradicional de dosagem manual de cloro apresenta falhas frequentes em manter a estabilidade química devido ao dinamismo do consumo de desinfetante. Quanto maior o número de banhistas, mais cloro é consumido. Nesse caso, os intervalos entre

as dosagens criam janelas de vulnerabilidade, deixando a água desprotegida temporariamente e exposta à proliferação de microrganismos.

Nesse contexto, uma alternativa eficiente para a limpeza é a automação por meio da eletrólise salina, através do Gerador de Cloro. O gerador atua como uma usina de tratamento contínuo e seu funcionamento é baseado na transformação do sal (cloreto de sódio) em cloro ativo (hipoclorito de sódio) por meio de uma célula eletrolítica.

Essa tecnologia resolve os desafios mais críticos das piscinas no verão, permitindo ajustar a produção de cloro de acordo com o movimento ou acionar o modo turbo em dias de piscina cheia, além de contar com sensores inteligentes que evitam falhas e garantem a segurança operacional.

Outro benefício é a eliminação do cheiro de cloro e da irritação nos olhos e na pele, já que o sistema elimina as substâncias que causam esses desconfortos. Dessa forma, o gerador de cloro é uma alternativa prática e econômica, por dispensar o manuseio e o estoque de baldes químicos perigosos, tornando a rotina de condomínios mais simples e com a água protegida o tempo todo, sem os altos e baixos do tratamento manual.

*Isabela Miranda — Growth Global

Seu Condomínio Por: da Redação

A assembleia vazia: quando a ausência compromete a vida condominial

A rotina dos condomínios brasileiros revela um paradoxo cada vez mais frequente: decisões que afetam diretamente o patrimônio, a convivência e o bolso dos moradores são tomadas em espaços formais previstos em lei, mas diante de cadeiras vazias.

A baixa participação nas assembleias condominiais deixou de ser um detalhe operacional para se tornar um problema estrutural da gestão, com reflexos diretos na legitimidade das decisões, na qualidade das regras internas e na atualização das convenções que regem a vida coletiva.

A assembleia geral é reconhecida pelo ordenamento jurídico como o principal fórum deliberativo do condomínio. É ali que se discutem despesas, obras, eleições, mudanças no regimento interno e, sobretudo, alterações na convenção. Ainda assim, muitos condôminos optam por não comparecer, seja por desinteresse, falta de tempo ou pela falsa percepção de que sua presença pouco influencia o resultado final. O efeito prático dessa ausência, porém, costuma ser o oposto do imaginado: decisões travadas, reuniões repetidas, custos adicionais e um ambiente propício a críticas posteriores por parte de quem se omitiu no momento de deliberar.

Para o advogado especialista em direito condominial Kênio Pereira, essa lógica precisa ser invertida. “Tomar decisões em assembleias gerais às vezes se torna complicado quando os condôminos presentes deixam de deliberar por causa do



■ É comum que os ausentes sejam os primeiros a questionar medidas aprovadas regularmente

grande número de ausentes. O correto é valorizar quem comparece”, afirma. Segundo ele, insistir em adiar decisões relevantes à espera de maior participação acaba “prestigiando o desinteresse” e gera assembleias improdutivas, que cansam os moradores atuantes e oneram o condomínio.

Kênio lembra que o Código Civil, a Lei nº 4.591/64 e a própria convenção estabelecem os quóruns necessários para cada tipo de deliberação e que, uma vez atingidos, “as decisões aprovadas obrigam a todos, independentemente da participação”. Ainda assim, é comum que os ausentes sejam os primeiros a questionar medidas aprovadas regularmente.

“O que causa estranheza é que aqueles que não compare-

cem às assembleias ignoram o que foi deliberado e, muitas vezes, são os que mais criticam a administração”, observa.

Em um cenário de condomínios cada vez mais complexos, a presença nas assembleias deixa de ser um gesto facultativo e passa a representar um exercício concreto de responsabilidade patrimonial. Participar, votar ou mesmo nomear um procurador não é apenas um direito, mas uma forma de contribuir ativamente para regras mais claras, decisões mais legítimas e uma convivência menos conflituosa. Afinal, no condomínio, o silêncio também decide — quase sempre, contra quem escolheu se ausentar.

*Da redação

Aqui você aparece no impresso, no digital, no site e ainda participa do

TeleSindicato

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br



Jornal do Síndico
A informação síndica

Anuncie! ☎ (11) 5572.5250

Classíndico®

FEVEREIRO / 2026

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



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 26 ANOS DE TRADIÇÃO
☎ (11) 3341-2472 | (11) 97665-5871
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

UNIÃO Acabou o problema no sistema de bombeamento chegou o "SEGURO DE BOMBAS"
• Monitoramento Remoto das Caixas d'Água
• Acionamento a distância
• Manutenção completa com equipe própria
• Atendimento Emergencial 24hs
Se Informe Agora ☎ 95648-1666



Dedetização

Maxi Control Controle de Pragas e Roedores em Condomínios
• Dedetização e Desratização: Área Comum **PROMOÇÃO R\$990,00**
• Limpeza de Caixas d'Água e Reservatórios: 320 a partir de 4 reservatórios
PACOTES PARA APARTAMENTOS
EMPRESA CERTIFICADA PELA ANVISA ☎ (11) 2983-8464 / (11) 94778-3203
CVS 355030890-812-000116-1-4 maxicontrol@maxicontrol.com.br



SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA

- ✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
- ✓ Reclamações e Defesas Judiciais
- ✓ Acordos Extrajudiciais

☎ (11) 2780-0475

@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br



Calhas e Rufos

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



Desentupidora

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



Administradora

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



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: 351380101-812-00004-1-8
• Desentupimento em Geral
• Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
• Dedetização • Sanitização • Hidrojateamento
Acessamos Sub-Solo e carros pequenos
www.desentupidorasadini.com.br ☎ 4057-4450 | 4047-1775
contato@desentupidorasadini.com.br ☎ 94017-4874



É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

ANUNCIE!

☎ (11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Economia de Água

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

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPEIA
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques
Hidrantes / Desentupimentos e
Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 2371-2839
(11) 91161-9925
(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

ELEVADORES ORIONLIFT UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO
MANUTENÇÃO DE ELEVADORES MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA ELEVADORES NOVOS MANUTENÇÃO DE ESCADAS ROLANTES
(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
rogerioootenio@uol.com.br
(11) 2728-2750 / 98222-2166

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
Álcool Gel 5 Litros Álcool Líquido 70 1 Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19 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 | jib.imper08@gmail.com

DVS LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA
ANÁLISE E CONTROLE DA ÁGUA
SEGURANÇA E QUALIDADE NOS SERVIÇOS
ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO (11) 98972-9689 (11) 97967-1612
www.dvsdedetizadora.com.br | contato@dvsdedetizadora.com.br

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
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

RECONNSTK AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
Renovação / Regularização do AVCB
Equipamentos de Incêndio
Projeto de Combate a Incêndio
Instalações Elétricas / Para-raios
(11) 3384-6538 / 94007-8681
www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

Instalações Elétricas

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

Laudos - Análises - Perícias

Giannella Engenharia
PROJETOS • GERENCIAMENTOS DE OBRAS
ANÁLISES DE PATOLOGIAS
LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
ART • LAUDOS DE REFORMAS E INSTALAÇÕES
(11) 97498-1655
www.grupogiannella.com.br
contato@grupogiannella.com.br

Diogo Ribeiro ENGENHARIA
ART - LAUDOS TÉCNICOS
REFORMAS INTERNAS
RETROFIT DE FACHADA
GERENCIAMENTO DE OBRAS
VISTORIA E LIBERAÇÃO
ACOMPANHAMENTO TÉCNICO
(11) 97425-7734
@DIOGORIBEIRO.ENGENHARIA

SAIA DA CRISE!
Anuncie e pague no cartão de crédito
(11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Pinturas

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

DECORA RESTAURAÇÃO E PINTURA
@decorapinturasoficial
www.decorapinturas.com.br
VENDAS
(11) 94146-2877 Mauricio
(11) 99819-0532 Rose
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

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

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
(11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**

Pinturas - Continuação

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

PREÇO JUSTO

[@nvmpredial](https://www.instagram.com/nvmpredial)

(11) 2532-5595 (11) 98686-1293

METROPOLES

PINTURAS PREDIAIS

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO

Priorizamos cada Obra com Importância, Presença e Atenção

- Pintura e Texturização de Fachadas
- Limpeza e Impermeabilização
- Projeto de Cores e Layout no Photoshop (Visualize como vai ficar antes)
- Vistorias com Drone

(11) 5677-4721 (11) 95104-8626

metropolespinturas@gmail.com

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 (11) 96760-3494

www.fortalezapinturas.com.br | fortalezamartinspinturas@hotmail.com

RESTAURAÇÃO E PINTURAS DE FACHADAS

CRP Engenharia

- 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

Reformas

NVA

ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

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

Valorize seu Imóvel

★★★★★

PROJETOS / 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

RPS

MANUTENÇÃO E REFORMAS LTDA

- Pintura e Recuperação de Fachadas
- Telhados • Calhas e Rufos • Impermeabilização
- Instalação de Pisos e Revestimentos

rpsmanutencaoereformas@gmail.com

CONSTRUÍMOS CONFIANÇA COM BASE EM RESULTADOS

(11) 98776-7663

www.sapisos.com.br

Alfa

Engenharia, Serviços & Reformas

- Pinturas em Geral
- Hidráulica
- Gesso
- Pisos
- Instalação de Porcelanato
- Demolição
- Reformas em Geral

Pagto. Facilitado

(11) 4217-1158

(11) 99584-6693

(11) 98440-4601

www.alfaservicosp.com.br

alfareforma@bol.com.br

Reformas - Continuação

GREGORIO

ENGENHARIA

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

• OBRAS • LAUDOS • PROJETOS

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

ESPAÇO RESERVADO PARA SEU ANUNCIO

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

Compromisso com a sua segurança

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

(11) 99953-9683

www.ssdbrasil.com.br | contato@ssdbrasil.com.br

LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

PROJETOS DE SEGURANÇA

JESAT

SOLUÇÕES

- cftv • sensores IVA
- interfonia • telefonia
- portaria digital • biometria
- portões automáticos
- elétrica em geral

23

ATENDIMENTO 24 horas

VENDA • INSTALAÇÃO • MANUTENÇÃO

(11) 96812 5610 • 5128 3549 • www.jesat.com.br

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

(11) 95405.9931

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

Terceirização - Continuação

PRESTADORA DE SERVIÇOS

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

SOLICITE SUA PROPOSTA SEM COMPROMISSO

(11) 98836-3714

pvsf4059@gmail.com

PALANGI

TERCEIRIZAÇÃO

- PORTARIA 24HS
- AUXILIAR DE LIMPEZA • ZELADOR
- RECEPCIONISTA • SERVIÇOS GERAIS

(11) 98922-8175

www.palangi-terceirizacao.com.br

adm@palangi-terceirizacao.com.br

Telhados

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS

A experiência que seu telhado necessita

Trabalhamos com todos os tipos de telhas e estruturas

SAFOS DE GARANTIA

Elite Telhados

Construção • Reforma • Revisão

www.elitetelhados.com.br

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

Telhados Novos e Reformas

TELHADOS COSTA

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2642-0739 (11) 2791-7975

www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

Telhados Confiança

"A Confiança acima de tudo"

Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos

Condomínios Residenciais

Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161

www.telhadconfianca.com.br | atendimento@telhadconfianca.com.br

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

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

(11) 3805-9388 / 96439-4124

contato@telhadsvitoria.com.br | www.telhadsvitoria.com.br

Aqui o seu espaço se transforma rapidamente em negócios.

Anuncie!

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Tecnologia | Por: da Redação

Climatização inteligente com auxílio da Inteligência Artificial em condomínios

Com o avanço das tecnologias digitais, a gestão condominial tem incorporado soluções que vão muito além da automação básica de portas e iluminação. Entre as inovações que mais chamam a atenção neste início de década está o uso da Inteligência Artificial (IA) para otimizar sistemas de climatização.

Quando consideramos os sistemas de climatização um dos maiores consumidores de energia em áreas comuns como *halls*, academias, salões de festas e escritórios administrativos. A grande novidade está no auxílio de IA que tem mostrado mais conforto e economia energética significativa para o condomínio.

A lógica por trás dessa transformação está na capacidade da IA de aprender com os padrões de uso, clima externo e comportamento dos usuários para ajustar automaticamente a temperatura e o funcionamento dos equipamentos de ar-condicionado.

Rafael Andrade, síndico em Florianópolis, foi um dos ges-

tores condominiais a adotar essa tecnologia. Ele conta que a ideia surgiu após uma análise do consumo energético que apontava picos frequentes em períodos pouco utilizados.

“Percebemos que os sistemas de ar-condicionado estavam funcionando em horários desnecessários e com temperaturas fixas, independentemente da ocupação dos ambientes.” A partir daí, o condomínio instalou sensores e um *software* de IA integrado ao sistema de climatização das áreas comuns.

O resultado, segundo Rafael, foi imediato: “Em poucos meses já notamos uma queda expressiva na conta de energia.

A IA aprendeu nossos padrões de uso e ajustou os níveis de climatização sem que



■ Esse tipo de sistema usa dados climáticos, históricos e em tempo real para tomar decisões

fosse necessário intervenção manual constante.

Especialistas em eficiência energética destacam que esse tipo de sistema usa dados climáticos, históricos e em tempo real para tomar decisões que, no passado, dependiam de ten-

tativa e erro. Em temperaturas mais amenas, por exemplo, a IA pode reduzir a intensidade do ar-condicionado ou aproveitar ventilação natural. Em dias de maior calor, o sistema antecipa ajustes para manter o conforto sem picos de consumo. A economia pode chegar a 20%

ou mais na conta elétrica das áreas comuns, dependendo do porte do condomínio e da configuração anterior dos equipamentos.

A adoção da climatização inteligente, no entanto, exige um investimento inicial em sensores, integração de sistemas e consultoria técnica. Por isso, a recomendação é que síndicos avaliem casos de uso reais, estimem o retorno sobre o investimento com base no perfil do condomínio.

A climatização inteligente é um exemplo claro de como a tecnologia pode transformar desafios cotidianos em soluções práticas e economicamente viáveis.

*Da redação

TeleSindicato®



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

TeleSindicato® | (11) **Ligue: 2619-6095**

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!



SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO
PARA SÍNDICOS E ZELADORES