Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXX - Edição 352 • NOVEMBRO – 2026 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br

APONTE SUA CÂMERA AQUI
BAIXE A VERSÃO DIGITAL DA EDIÇÃO

SÍNDICOS,
CHEGA DE SER REFÉM DOS ERROS
DA PORTARIA REMOTA
DE SEU CONDOMÍNIO!



ATENDA SEUS VISITANTES
DE QUALQUER LUGAR
DO MUNDO
POR VÍDEO EM
TEMPO REAL

ABRA PORTÕES E
PORTAS REMOTAMENTE

CONVITES FACIAIS

GRAVAÇÕES EM NUVEM

MAIS SEGURANÇA PARA
SEU CONDOMÍNIO

INTERFONE DO FUTURO

FORCE 1 ONE
SECURITY
&TECNOLOGY

– SEGURANÇA INTELIGENTE –

SAIBA MAIS
APONTE A
CAMÊRA AQUI

ATENDA SEUS VISITANTES
DE QUALQUER LUGAR DO MUNDO
POR VÍDEO EM TEMPO REAL

CENTRAL 24H ESPECIALIZADA | VÍDEO EM TEMPO REAL | SISTEMA 100% EM NUVEM | APLICATIVO EXCLUSIVO | PARA CONDOMÍNIOS DE TODOS OS TAMANHOS

Somente por WHATSAPP comercial 24h
(11) 9 9210 0645

www.forceonesegurança.com.br | @forceone_security_technology



DIA DO SÍNDICO

30 DE NOVEMBRO

Por trás de cada melhoria, cada manutenção planejada e cada decisão que valoriza o patrimônio, existe alguém que faz a gestão acontecer.

Neste **Dia do Síndico**, a **Viks Elevadores** reconhece quem transforma desafios cotidianos em soluções e trabalha para que o condomínio esteja sempre preparado para o futuro.



Nossa homenagem a todos os síndicos que fazem a diferença nos condomínios.

Parabéns! | **Feliz Dia do Síndico!**

VIKS Elevadores

Tecnologia e soluções para a mobilidade do seu condomínio.

www.vikselevadores.com.br | atendimento@vikselevadores.com.br | @viks.elevadores

(11) **99660-3435** | **0800 717 7762**

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXX - Edição 352 • NOVEMBRO – 2026 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br

37 ANOS 1989 Jornal do Síndico
COMPARTILHANDO INFORMAÇÕES COM SÍNDICOS DE TODO BRASIL

e+

ESPECIAL

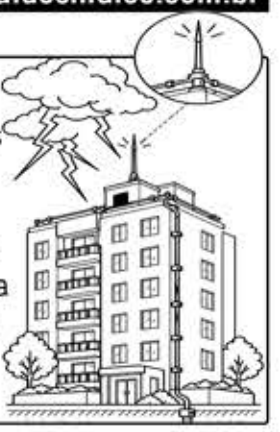
Os desafios de uma missão que vai muito além da gestão e do reconhecimento de quem assume essa responsabilidade diariamente. Ser síndico não é somente administrar, é tão mais amplo que realmente precisa ser especial! **Pág. 4**

FIQUE POR DENTRO

Visitantes problemáticos. Como agir sem agravar os conflitos? Saiba como o síndico deve orientar moradores, registrar ocorrências e aplicar as regras do condomínio para preservar o respeito e a boa convivência. **Pág. 5**

MANUTENÇÃO

Para-raios, atenção às novas regras! O que muda com a NBR 5419:2026, quando inspecionar e o que o síndico precisa conferir no laudo para manter o condomínio seguro e em dia com as exigências. **Pág. 7**



Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte

Páginas 11 à 13

Distribuição Gratuita

Fim da escala 6x1 O que muda nos condomínios?

Página 9



Se você é **Síndico(a)**

venha participar do nosso **Grupo de Whatsapp** do **Jornal do Síndico**

Solicite sua inclusão e venha participar, esclarecer dúvidas e trocar experiências com síndicos como você!



Queremos muito você em nosso Grupo!

EXCLUSIVO PARA SINDICOS(AS)

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

AQUI SUA MARCA **VIRA NEGÓCIO!**

PÚBLICO DECISOR | ALTA CREDIBILIDADE | PRESENÇA DIRETA

SOMOS REFERÊNCIA NO MERCADO CONDOMINIAL



ANUNCIE E VENDA MAIS

FALE COM NOSSA EQUIPE E GARANTA SUA PRESENÇA!

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

abm editora
Rua Assungui, 524
Vila Gumercindo | 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
Marco Bole
Raphael Olivati Modesto
Roger Prospero
Simone Gonçalves
Vanessa Munis

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

Novembro é o mês em que celebramos o Dia do Síndico, uma oportunidade para reconhecer e homenagear esses profissionais que assumem a responsabilidade de cuidar da vida em condomínio. Por trás dessa atuação, há pessoas que enfrentam desafios diários, conciliam interesses, tomam decisões e se dedicam ao bem-estar coletivo. Para lidar com tantas responsabilidades financeiras, jurídicas, trabalhistas, estruturais, entre outras tantas a informação é uma importante aliada.

Em meio a mudanças na legislação, novas tecnologias e desafios cotidianos, o jornalismo especializado ajuda o síndico a compreender os acontecimentos e suas consequências práticas.

Em tempos de circulação acelerada de informações nas redes sociais, contar com fontes confiáveis é fundamental para evitar interpretações equivocadas e decisões precipitadas.

Há 37 anos, o Jornal do Síndico trabalha com esse propósito: levar informação, orientação e conhecimento aos síndicos e a todos que fazem parte da vida condominial. Temos orgulho dessa trajetória e agradecemos aos nossos leitores, que fazem do jornal uma fonte de consulta e apoio para a gestão.

Neste mês especial, nosso convite é para que você continue acompanhando nossas edições, compartilhe nossos conteúdos e envie sugestões de pautas pelos canais oficiais. A participação dos leitores é fundamental para mantermos um jornal cada vez mais conectado à realidade dos condomínios.

A todos os síndicos, nosso reconhecimento e nossa homenagem. Que cada pessoa que assume essa responsabilidade encontre informação, conhecimento e apoio para enfrentar os desafios do dia a dia. Aos nossos leitores e franqueados, agradecemos por fazerem parte dessa história. Seguimos juntos, acreditando que a informação fortalece a gestão, valoriza quem está à frente dela e contribui para uma convivência condominial melhor para todos.

Contem sempre com o Jornal do Síndico! Seguiremos ao lado de vocês, levando informação, conhecimento e orientação para apoiar os desafios do dia a dia. Afinal, quem cuida de um condomínio também merece cuidado, reconhecimento e apoio.

Feliz Dia do Síndico!

** Os Editores*

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26	SET/26	OUT/26
IGPM (%)	0,27	0,01	0,41	- 0,73	0,52	0,24	0,84	- 0,50	- 0,16	- 0,22	1,57	1,47
INPC (IBGE)	0,3	0,21	- 0,39	0,81	0,91	0,81	0,65	0,14	- 0,01	- 0,32	0,82	———
IPC (FIPE)	0,20	0,32	0,21	0,46	0,59	0,40	0,45	0,18	- 0,03	0,01	0,31	———
CUB-SP	0,27	0,31	0,28	0,35	0,10	0,57	0,32	2,24	0,45	0,19	0,13	———
IPCA	0,18	0,33	0,33	0,70	0,88	0,67	0,58	0,16	0,07	- 0,02	0,82	———
INCC	0,28	0,21	0,63	0,34	0,36	1,04	0,77	0,85	0,62	0,28	0,25	———
POUPANÇA	0,6731	0,67	0,67	0,6213	0,50	0,6721	0,50	0,6718	0,6738	0,6739	0,6690	0,6607
SAL. MÍNIMO	1.518,00	1.518,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00

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 cponsiderado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIAL	
Gerente Condominial	R$ 4.576,20
Gerente Predial	R$ 3.247,28
Zeladores	R$ 2.319,47
Porteiros ou Vigias, Recepcionistas, Controlador Acesso, Garagistas, Manobristas e Folguistas, Operador de CFTV	R$ 2.221,86
Cabineiros ou Ascensoristas	R$ 2.221,86
Faxineiro e demais empregados	R$ 2.124,26
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R$ 607,28
Vale Refeição – Valor de R$ 19,69	Por dia de trabalho

Dissídio de reajuste salarial 6% para funcionários orgânicos de condomínios, com vigência a partir de 1 de outubro de 2026.

30 DE NOVEMBRO

DIA DO **SÍNDICO**

Ser síndico é assumir grandes responsabilidades, tomar decisões importantes e cuidar não apenas do patrimônio, mas também das pessoas, promovendo segurança, bem-estar e qualidade de vida no condomínio.

Há mais de 23 anos, a **Orion Lift Elevadores** trabalha ao lado dos síndicos para oferecer o que todos esperam ao entrar em um elevador: Segurança, tranquilidade, confiança e a certeza de chegar bem ao seu destino.

Leandro Branco
CEO

*Neste 30 de **novembro,** deixo meu reconhecimento e nossos parabéns a todos os síndicos, vocês são profissionais essenciais para a vida em condomínio.*

Parabéns pelo seu dia!



ELEVADORES ORION LIFT

*"Especialista em manutenção **Premium** para elevadores"*

*Há mais de **23 anos,** elevando a confiança e fortalecendo parceiros.*

Precisou? Estamos aqui para atendê-los.

(11) **99902-3915** | www.orionlift.com.br | faleconosco@orionlift.com.br

Finanças Por: * Marco Bole

Governança financeira e valorização do imóvel

A valorização de um imóvel depende de fatores como localização, metragem, conservação e infraestrutura. Mas um aspecto também merece atenção: a saúde financeira e a qualidade da gestão condominial.



Uma gestão organizada favorece o planejamento das despesas

Um condomínio organizado, com transparência nas contas, manutenção adequada e planejamento financeiro, oferece maior previsibilidade aos proprietários.

O imóvel e a saúde financeira do condomínio

Ao comprar um apartamento, o proprietário também passa a integrar uma estrutura coletiva que envolve funcionários, contratos, fornecedores, despesas e decisões em assembleia.

Problemas financeiros, inadimplência elevada e falhas de manutenção podem gerar custos extras e comprometer a conservação do patrimônio. Por outro lado, uma gestão organizada favorece o planejamento das despesas e a preservação do empreendimento. Nesse contexto, a auditoria preventiva contribui para fortalecer os controles e aprimorar a governança.

O papel da auditoria preventiva

A auditoria preventiva verifica contas e processos financeiros, identificando inconsistências, falhas documentais e oportunidades de melhoria antes que se tornem problemas maiores.

Esse acompanhamento auxilia o síndico e a administradora na correção de processos, fortalece a fiscalização do conselho e amplia a transparência na utilização dos recursos condominiais.

O que observar antes de comprar

Além das condições do apartamento, é importante verificar a organização das prestações de contas, a inadimplência, os fundos disponíveis, as obras previstas e a existência de rateios extraordinários. Quando acessíveis, os relatórios de auditoria também podem contribuir para essa avaliação.

Governança para proteger o patrimônio

Uma gestão eficiente depende da atuação do síndico, da administradora e do conselho, apoiada por controles financeiros, documentação organizada e processos transparentes.

A auditoria, isoladamente, não garante a valorização imobiliária. Entretanto, integrada a uma boa governança, pode ajudar a reduzir riscos, preservar o patrimônio coletivo e proporcionar maior segurança aos proprietários.

Por isso, compreender como o condomínio é administrado deve fazer parte da análise de quem pretende comprar um imóvel. Afinal, a qualidade da gestão também influencia a conservação e a saúde financeira do empreendimento.

**Marco Bole é especialista em auditorias investigativas e preventivas, e perito judicial com ampla experiência em investigações de fraudes no Brasil, Canadá e Estados Unidos, além de sócio e diretor de uma empresa de auditoria.*

Especial Por: da Redação

Síndico: uma missão que vai muito além da gestão

Administrar um condomínio vai muito além de cuidar das contas e contratar serviços. É assumir a responsabilidade de preservar o patrimônio, garantir a segurança, acompanhar a manutenção, cumprir obrigações legais e, sobretudo, lidar com pessoas.



Valorizar o síndico também é compreender os desafios de sua função

No dia 30 de novembro, quando se celebra o Dia do Síndico, é importante reconhecer o papel de quem dedica tempo, conhecimento e compromisso a uma função essencial para a vida em comunidade. A crescente verticalização das cidades brasileiras torna esse trabalho ainda mais relevante. Segundo dados da PNAD Contínua, do IBGE, o número de domicílios em apartamentos passou de 9,1 milhões, em 2016, para 13,6 milhões, em 2025, um crescimento de 48,7%. Com mais pessoas vivendo em condomínios, aumentam também os desafios relacionados à gestão, à convivência e à conservação das edificações.

A rotina do síndico envolve decisões que nem sempre são percebidas pelos moradores: acompanhar fornecedores, avaliar orçamentos, orientar funcionários, solucionar conflitos, atender emergências e garantir que as obrigações do condomínio sejam cumpridas.

Muitas vezes, essas responsabilidades ultrapassam o horário comercial e exigem disponibilidade mesmo nos momentos de descanso.

A experiência da síndica profissional Verônica Stoco Preato, ilustra a complexidade da função. Com formação em Administração de Empresas, Direito e estudos em Contabilidade, ela acumulou experiência na gestão condominial antes de assumir diretamente a administração de edifícios.

"Não basta ser advogado ou contador, é preciso ser um profissional multifuncional", explica Verônica. Para ela, a atividade exige conhecimentos de gestão de pessoas, mediação de conflitos, psicologia, engenharia e contabilidade. Afinal, administrar um condomínio significa conciliar interesses, tomar decisões e buscar soluções que atendam às necessidades coletivas.

A profissionalização também acompanha essa transformação. Levantamento do Instituto Datafolha citado na pesquisa sobre o perfil dos síndicos brasileiros aponta que 46% já exercem a função profissionalmente e 72% buscaram cursos específicos de qualificação. Os números reforçam a dimensão técnica que a atividade vem assumindo.

A tecnologia tem contribuído para organizar processos, facilitar a prestação de contas e agilizar o atendimento aos moradores. No entanto, não podem substituir o síndico, é ele quem deve avaliar situações, acompanhar serviços, mediar desentendimentos e responder pela gestão do condomínio.

Nesta edição especial em comemoração ao Dia do Síndico, destacamos a importância desse profissional, que assume diariamente a responsabilidade de administrar o condomínio, preservar o patrimônio e contribuir para uma convivência harmoniosa entre os moradores.

Valorizar o síndico também é compreender os desafios de sua função e reconhecer que a boa gestão depende da colaboração de todos, do respeito às regras e da participação nas decisões que envolvem a vida em condomínio.

**Da redação*



Reflexões Por: Vanessa Munis

Quando a corrupção se torna um modelo de negócio



O caso Banco Master acende um alerta para o mercado condominial: quando interesses particulares se sobrepõem ao dever de administrar, quem paga a conta é sempre a coletividade.

Tenho acompanhado, com profunda preocupação, os acontecimentos envolvendo o Banco Master e as investigações que trouxeram à discussão questões relacionadas ao poder, à influência, à governança e às suspeitas de vantagens indevidas.

Guardadas as devidas proporções, não consigo deixar de fazer um paralelo com determinadas práticas do mercado condominial, onde algumas pessoas parecem confundir a responsabilidade de administrar o patrimônio alheio com a oportunidade de obter benefícios particulares.



■ O condomínio pertence aos condôminos, e a gestão deve servir a coletividade

Em que momento alguns síndicos passaram a acreditar que os condomínios lhes pertencem? Ser síndico não significa ser dono, mas assumir uma responsabilidade que exige caráter, transparência, competência e respeito à confiança depositada pelos condôminos.

Em algumas relações comerciais, contratações deixam de priorizar a qualidade dos serviços, a capacidade técnica, a idoneidade das empresas e o custo-benefício para atender a interesses particulares.

E aqui quero chamar a atenção para outra situação igualmente grave: o achincalhamento dos prestadores de serviços.

Existem empresários que dedicaram uma vida inteira à construção de seus negócios, que empregam famílias, cumprem suas obrigações e procuram trabalhar com dignidade, mas que se deparam com exigências de pagamentos indevidos para conquistar ou manter contratos. São comissões e benefícios ocultos que transformam relações profissionais em negócios de interesses particulares.

Desde quando uma empresa precisa pagar para ter o direito de trabalhar?

Isso não significa isentar de responsabilidade quem aceita, mas reconhecer que também existem fornecedores submetidos a pressões abusivas e receosos de denunciar por medo de perder espaço no mercado.

O resultado é perverso: o condomínio pode pagar mais caro, receber serviços inferiores e perder bons profissionais. Não podemos naturalizar a corrupção nem nos calar diante dessas práticas.

Faço questão de reconhecer que existem síndicos fantásticos, honestos e empresas comprometidas com a excelência, que merecem respeito e reconhecimento, não aqueles que transformam a confiança em mercadoria.

O caso Banco Master, ainda sob apuração das autoridades, nos leva a refletir sobre a importância dos limites, da fiscalização e do compromisso com os recursos confiados a terceiros.

Os condôminos precisam acompanhar a gestão, questionar contratações e exigir transparência. Afinal, o patrimônio coletivo não pode servir a interesses particulares.

A corrupção nem sempre começa com grandes cifras: pode nascer de um pequeno favor, de uma vantagem aparentemente inofensiva ou do silêncio conveniente.

Defendo que reputação não se compra, dignidade não se negocia e caráter não pode depender do valor de um contrato.

O condomínio pertence aos condôminos, e a gestão deve servir à coletividade. O trabalho honesto precisa ser um valor inegociável. Afinal, a grandeza de uma pessoa não está no patrimônio que administra, mas na maneira como exerce o poder sobre aquilo que não lhe pertence.

*Vanessa Munis advogada há mais de 22 anos, síndica desde 2012, palestrante, autora e apresentadora. Especialista em Direito Condominial, gestão estratégica, liderança, comportamento humano e resolução de conflitos. Membro da OAB/SP, SECOVI-SP – SindExpert e ANACON. Apresenta o programa Opinião Sem Muros, na CONDTV, e é autora de duas obras sobre o universo condominial.
E-mail: contato@vanessamunis.com.br

Fique por Dentro da Redação

Visitantes problemáticos: como os síndicos devem proceder?

Diálogo, registro das ocorrências e aplicação adequada das regras ajudam a resolver conflitos e preservar a boa convivência no condomínio.

O uso das áreas comuns por convidados de moradores é comum, desde que sejam respeitadas as regras de segurança e convivência. No entanto, alguns visitantes podem causar transtornos, desrespeitar normas ou até provocar conflitos com moradores e funcionários.

Segundo o advogado especialista em Direito Condominial Henrique Castro, a primeira medida deve ser comunicar o morador responsável pelo visitante. O artigo 1.348 do Código Civil estabelece, entre os deveres do síndico, o cumprimento da convenção e do regimento interno.

O síndico pode orientar diretamente o visitante, sempre com respeito, mas advertências e multas devem ser direcionadas ao condômino responsável, conforme as regras do condomínio e as circunstâncias do caso.

Como agir nessas situações?

O ideal é buscar uma solução pelo diálogo, informando o morador sobre o ocorrido e solicitando sua colaboração. Também é importante registrar os fatos, com data, horário e descrição da ocorrência, para fundamentar eventuais providências.

Caso haja reincidência, o síndico poderá aplicar as medidas previstas nas normas condominiais, observando os procedimentos exigidos. A aplicação de penalidades não deve ocorrer de forma arbitrária.

"O síndico tem a obrigação de zelar pelo bem-estar de todos os condôminos, e isso inclui assegurar que as normas do condomínio sejam cumpridas por moradores e visitantes. A postura deve ser de diálogo, buscando sempre resolver a questão de forma pacífica, mas, se necessário, tomando as medidas legais previstas", acrescenta o advogado.

Se a situação envolver ameaças, agressões ou danos ao patrimônio, poderá ser necessário acionar as autoridades competentes. O síndico também deve evitar exposições públicas desnecessárias dos envolvidos.

Prevenção é fundamental

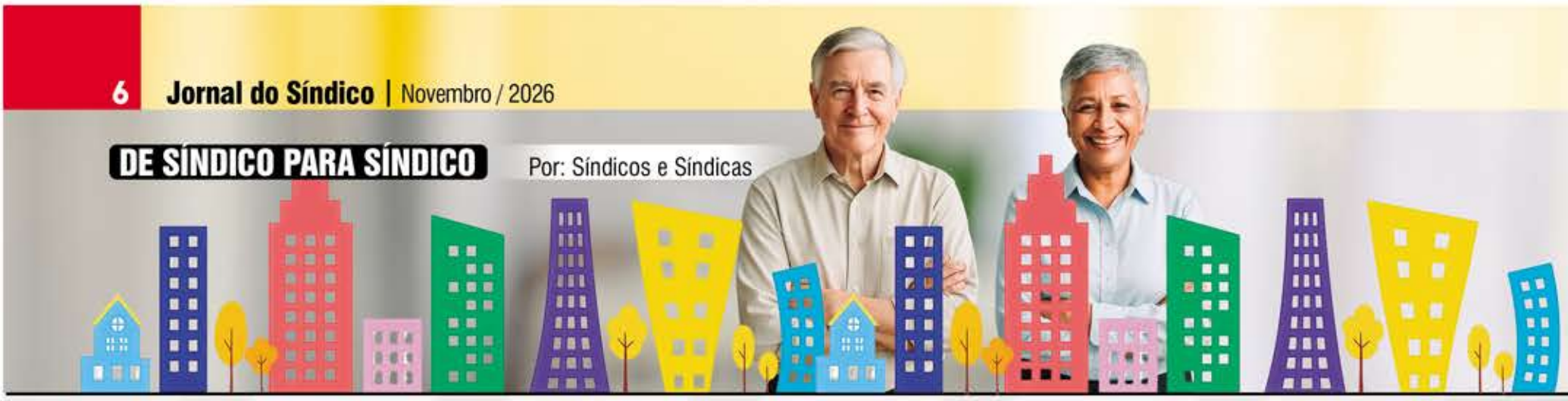
Regras claras para acesso de visitantes e uso das áreas comuns, aliadas à orientação dos funcionários da portaria, ajudam a evitar conflitos. Cabe ao síndico agir com equilíbrio e firmeza, garantindo que as normas sejam respeitadas e que a convivência no condomínio seja preservada.

*Da redação



DE SÍNDICO PARA SÍNDICO

Por: Síndicos e Síndicas



Síndicos e síndicas, queremos conhecer sua experiência!
Você implantou uma ideia, encontrou uma solução ou realizou uma ação que fez a diferença no seu condomínio? Compartilhe sua experiência com a gente!

O Jornal do Síndico quer dar voz a quem faz a diferença na gestão condominial. Sua experiência que deu certo pode ajudar muitos outros condomínios!

Como participar?

Envie seu *case* ou aquela ação que deu certo no seu condomínio pelo *Whatsapp* **(11) 5572-5250** ou pelo **e-mail:** saopaulo@jornaldosindico.com.br
Não se esqueça de incluir seu nome completo, o nome do condomínio, uma foto sua e imagens da iniciativa.



Sustentabilidade: Pequenas atitudes que transformam

Há 4,5 anos, nosso condomínio implantou a separação de resíduos orgânicos e recicláveis. Com orientação da LOGA – Logística Ambiental de São Paulo, recebemos inicialmente oito contêineres verdes de 1.000 litros, fornecidos pela Prefeitura. Já no primeiro mês, a adesão superou as expectativas e solicitamos mais dois.

Hoje, aproximadamente 95% dos condôminos participam da coleta seletiva. Toda sexta-feira, às 9h, o caminhão da LOGA recolhe cerca de 10 mil litros de recicláveis, encaminhados a cooperativas do programa municipal, contribuindo também para a geração de trabalho e renda das famílias de catadores.

A iniciativa mostrou que sustentabilidade é consciência, participação e responsabilidade social.

Após 4,5 anos, é gratificante perceber que atitudes simples, incorporadas à rotina dos moradores, geram benefícios que ultrapassam os muros do condomínio.

E não menos importante, essa iniciativa deu tão certo que uma moradora/conselheira trouxe a ideia de também separarmos o lixo eletrônico. Este é encaminhado a uma outra empresa que também dá um destino correto a baterias, pilhas, lâmpadas e eletrodomésticos quebrados. Sabemos que algumas vezes, vale a pena comprar um novo com garantias, que mandar consertar o velho eletrodoméstico.

Cuidar do planeta começa com pequenas atitudes. Quando todos fazem sua parte, o resultado pode ser enorme!



Condomínio Edifício Pedras Preciosas
Síndica: Miriam Moraes / Publicitária e síndica desde 2022



Horta comunitária: cultivando saúde, união e sustentabilidade

Em meio à rotina acelerada das cidades, aproximar os moradores da natureza é uma maneira de promover bem-estar e melhorar a convivência. Foi com essa proposta que a horta comunitária surgiu como uma alternativa para aproveitar melhor os espaços comuns do condomínio.

Além de proporcionar o cultivo de temperos, hortaliças e ervas frescas, a iniciativa estimula a integração entre vizinhos, incentiva a educação ambiental de crianças e adolescentes e oferece aos adultos e idosos uma atividade prazerosa e relaxante.

A horta também fortalece o sentimento de pertencimento, incentiva o cuidado com o patrimônio coletivo e contribui para tornar o ambiente mais agradável e sustentável.

Para garantir o bom funcionamento do projeto, estabelecemos regras simples de uso e manutenção, construídas com a participação dos moradores voluntários, mantendo o espaço organizado e produtivo.

Essa experiência mostra que pequenas iniciativas podem transformar áreas comuns em espaços de convivência, aproximar pessoas e contribuir para a qualidade de vida de todos.



Condomínio Matriz By Zatz
Adriano Santos Caro – Síndico

Manutenção Por: Raphael Olivati Modesto – Engº Eletricista CREA 5069031027-SP

Para-raios do condomínio: o que muda no laudo com a NBR 5419:2026

A nova norma não obriga a refazer o para-raios que já existe, mas muda o que o laudo precisa mostrar e de quanto em quanto tempo a inspeção deve ser feita

A ABNT publicou em março de 2026 a nova edição da NBR 5419, a norma do para-raios, que os técnicos chamam de SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas).

Desde 2 de outubro de 2026, todo projeto novo segue a edição nova. A dúvida mais comum dos síndicos é se o prédio vai ter de trocar o para-raios. Na maioria dos casos, não.



As informações sobre para-raios no laudo para AVCB mudou

O para-raios precisa ser trocado?

O sistema instalado e mantido sob as regras da norma anterior (de 2015) continua válido e não precisa ser refeito.

A edição de 2026 aplica-se obrigatoriamente a novos projetos, reformas estruturais ou obras que modifiquem o sistema, como a reforma da cobertura ou a instalação de painéis solares no telhado.

O que muda no laudo?

Durante anos, muitos laudos aprovaram ou reprovaram o aterramento do para-raios por um único número: a resistência de aterramento, com a referência de 10 ohms.

A edição 2026 diz que essa medição não é necessária para verificar o SPDA. O que se confere agora é a continuidade elétrica entre as partes do sistema: a captação no telhado, os cabos de descida, o aterramento e as ligações com as partes metálicas do prédio. Laudo novo que traz só a resistência e "aprova pelos 10 ohms" está desatualizado.

De quanto em quanto tempo inspecionar

Na maioria dos condomínios residenciais, a inspeção completa é a cada três anos.

No litoral e em polo industrial, onde a corrosão é severa, ela passa a ser anual.

Também vale inspecionar depois que um raio atingir o prédio ou depois de qualquer obra na cobertura. A norma pede ainda um plano de inspeção e manutenção por escrito.

Em São Paulo, o Corpo de Bombeiros exige o para-raios conforme a NBR 5419 para emitir e renovar o AVCB. Laudo vencido ou desatualizado pode atrasar a renovação.

Na hora de contratar a inspeção

Confira se a proposta inclui:

- ensaio de continuidade elétrica, com o valor medido em cada trecho;
- o nível de proteção do sistema (NP I a IV, o novo nome da antiga "classe");
- a edição da norma pela qual o para-raios foi projetado;
- a lista do que precisa ser corrigido, com fotos;
- a ART do engenheiro responsável.

Guarde o laudo, a ART e o plano de inspeção junto com os documentos do prédio.

Eles serão pedidos na próxima renovação do AVCB.

*Raphael Olivati Modesto – Engº Eletricista
CREA 5069031027-SP
contato@ifell.com.br



Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

O condomínio do futuro será administrado por dados, não por opiniões



"Estamos gastando muito." "Esse fornecedor não atende bem." "Todo mundo está reclamando." Quem administra condomínios escuta frases assim diariamente.

O problema não está em ouvir opiniões, mas em tomar decisões sem verificar se os fatos confirmam essas percepções.

Durante muito tempo, a gestão condominial se apoiou na experiência, na memória e nas opiniões. O condomínio do futuro será diferente: será administrado com base em dados.

Quanto gastamos? Quantas vezes um equipamento apresentou defeito? Quanto custa mantê-lo? Quantas ocorrências registramos? Quanto tempo levamos para atender os moradores? Qual fornecedor entrega o que foi contratado?

Parece básico, mas muitas decisões ainda são tomadas sem essas respostas.

Em uma assembleia que discute a troca de um fornecedor, moradores podem ter opiniões diferentes. Sem informações, a discussão vira uma disputa de percepções. Com indicadores de atendimento, prazos e reclamações, a conversa muda: a opinião passa a ser confrontada com números.

Empresas, bancos, hospitais e indústrias já utilizam indicadores para orientar decisões. Condomínios, porém, ainda discutem contratos de alto valor com base no "eu acho".

Dados não substituem o síndico. Melhoram suas decisões. Experiência, sensibilidade e conhecimento das relações humanas continuam essenciais. Condomínios não são fábricas, os números precisam de contexto, interpretação.

Uma manutenção pode parecer cara até ser comparada ao prejuízo de uma parada. O aumento do consumo de água pode indicar vazamentos ou maior ocupação. Mais chamados para um elevador podem revelar desgaste progressivo. Por isso, a pergunta não deve ser apenas "quanto custa?", mas também "o que esse número significa?".

A gestão baseada em dados permite identificar tendências e acompanhar consumo, manutenção, segurança, contratos e cumprimento das decisões de assembleia. Também permite avaliar a própria gestão: quantas ações foram prometidas, concluídas ou estão atrasadas?

É preciso confrontar percepções com fatos. Um síndico pode acreditar que sua comunicação funciona bem, enquanto os indicadores mostram o contrário. Um contrato considerado caro pode estar alinhado ao mercado.

Dados não têm compromisso com aquilo que gostaríamos que fosse verdade. É justamente por isso que são importantes.

O condomínio do futuro terá mais automação, sensores, inteligência artificial e sistemas integrados. Mas tecnologia, sozinha, não garante uma boa administração. As assembleias continuarão precisando de debates, pois condomínio é uma comunidade.

Opinião e experiência são importantes. Mas, quando administramos patrimônio, recursos e segurança de tantas pessoas, precisamos ir além da percepção: precisamos saber.

Até a próxima.

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicatura

Atualidade Por: da Redação

Saúde preventiva na rotina dos condomínios com funcionários próprios

A gestão de funcionários de condomínios ganhou uma nova obrigação em 2026. A Lei nº 15.377, sancionada em 2 de abril, alterou a CLT para ampliar o dever dos empregadores de informar e conscientizar os trabalhadores sobre vacinação e prevenção de doenças.

A recente medida alcança condomínios que mantêm empregados contratados diretamente, como porteiros, zeladores, auxiliares de limpeza e profissionais de manutenção.

A nova regra acrescentou o artigo 169-A à CLT, determinando que os empregadores disponibilizem informações sobre campanhas oficiais de vacinação, HPV e prevenção dos cânceres de mama, colo do útero e próstata, além de orientar os empregados sobre o acesso aos serviços de diagnóstico. Também deve ser informado o direito de ausência do trabalho, sem prejuízo do salário, para a realização de exames preventivos previstos na legislação.

Para os síndicos, a principal mudança está em transformar essa comunicação em procedimento formal da gestão. A lei não determina que o condomínio pague exames, consultas ou vacinas, mas exige que informe, conscientize e oriente os funcionários, conforme as recomendações oficiais.

O especialista em direito civil, imobiliário e condominial Fernando Alvarenga destaca que a medida deve ser tratada como uma obrigação de comunicação e registro.

Mural, e-mail, aplicativos internos, avisos e termos de ciência podem ser utilizados como evidências de que os funcionários receberam as informações, inclusive aqueles que trabalham em turnos diferentes.

A documentação é importante. Comunicados, registros de envio, avisos em mural, atas e listas de presença devem ser arquivados para comprovar o cumprimento da obrigação em eventual fiscalização.



Agora é obrigação do empregador fornecer informações sobre saúde preventiva

Outro ponto de atenção é o direito de ausência para exames preventivos abrangidos pelo artigo 473 da CLT. O limite é de até três dias a cada 12 meses, mediante comprovação, incluindo a previsão relacionada aos exames preventivos de HPV. Cabe à administração conhecer a regra, solicitar a comprovação necessária e encaminhar corretamente a informação ao departamento pessoal ou à administradora.

A obrigação vale diretamente para empregados do próprio condomínio. No caso de equipes terceirizadas, a responsabilidade trabalhista permanece com a empresa prestadora, embora seja recomendável que o condomínio acompanhe seus procedimentos e obrigações.

Assim, a Lei nº 15.377/2026 exige dos condomínios uma rotina documentada de comunicação sobre saúde preventiva. O síndico não assume uma função médica, mas passa a ter uma responsablidade administrativa maior na gestão dos empregados próprios, devendo garantir a divulgação das informações e manter os respectivos registros.

*Da redação

Decoração Por: da Redação

Natal no condomínio: decoração, união e confraternização

A chegada do Natal convida os condomínios a renovar os ambientes, valorizar a convivência e resgatar o significado de uma das épocas mais especiais do ano.

Com a aproximação do Natal, ruas, casas e condomínios começam a ganhar luzes, guirlandas e enfeites que transformam os ambientes e despertam sentimentos de alegria e esperança. Mais do que uma tradição decorativa, o Natal simboliza união, solidariedade, renovação e a oportunidade de fortalecer os laços entre as pessoas.

Nos condomínios, a decoração natalina pode ser uma forma de tornar os espaços comuns mais acolhedores e criar um clima especial para moradores de diferentes gerações. Árvores iluminadas no hall de entrada, guirlandas nas portas das áreas comuns, presépios e enfeites nos jardins são algumas opções para trazer o encanto da data ao cotidiano. Criatividade e participação dos moradores.

A decoração deve levar em conta a disponibilidade financeira do condomínio, podendo envolver gastos pequenos, médios ou maiores, conforme o orçamento e as prioridades da gestão. Para quem deseja uma produção mais elaborada, há também a possibilidade de contratar decoradores especializados. O importante é planejar os investimentos sem comprometer as contas condominiais. Com criatividade, é possível criar ambientes bonitos e acolhedores, desde uma decoração simples, com enfeites reutilizáveis e luzes de LED, até projetos mais sofisticados.



Natal oportunidade de união e aproximação entre os moradores

Outra sugestão é envolver os moradores na preparação dos espaços. Uma oficina de enfeites para crianças, uma árvore decorada coletivamente ou uma campanha solidária de arrecadação de brinquedos e alimentos são iniciativas que podem aproximar vizinhos e estimular a participação da comunidade.

É importante garantir que a decoração não obstrua rotas de fuga, saídas de emergência, extintores ou equipamentos de segurança. As instalações elétricas devem ser feitas com materiais adequados, evitando improvisações e sobrecargas.

A beleza da decoração ganha ainda mais significado quando acompanhada de gestos de gentileza, respeito e solidariedade. Uma mensagem de boas festas, o reconhecimento do trabalho dos funcionários e pequenas ações de integração podem contribuir para um ambiente mais harmonioso.

Afinal, o espírito natalino não está apenas nas luzes que enfeitam os espaços, mas também na maneira como as pessoas se relacionam. Que o Natal inspire os condomínios a cultivar a empatia, a colaboração e a boa convivência, tornando essa época uma oportunidade de celebrar não apenas a data, mas também a vida em comunidade.

*Da redação

Capa Por: da Redação

Fim da escala 6x1: o que muda nos condomínios?

Nova jornada de trabalho exigirá planejamento das equipes, revisão de escalas e atenção aos custos da gestão condominial.

A aprovação do fim da escala 6x1 representa uma mudança importante nas relações de trabalho no Brasil e também merece a atenção dos síndicos. A medida foi promulgada pelo Congresso Nacional em 16 de outubro de 2026, por meio da Emenda Constitucional 141, que prevê dois dias de descanso remunerado por semana e a redução gradual da jornada máxima de trabalho, sem redução salarial.

A mudança terá reflexos especialmente nos condomínios que contam com funcionários próprios nas áreas de portaria, limpeza, manutenção e serviços gerais, atividades que exigem cobertura durante toda a semana, inclusive aos finais de semana e feriados.

Como será a transição?

A mudança será implementada gradualmente. A partir de 16 de dezembro de 2026, passam a valer o limite de 42 horas semanais e dois dias de descanso remunerado por semana. Em 16 de dezembro de 2027, a jornada máxima será reduzida para 40 horas semanais, mantendo-se os dois dias de descanso, sem redução salarial.

Como ficam as equipes dos condomínios?

Com as mudanças na jornada de trabalho, os condomínios precisarão avaliar e reorganizar as escalas de seus funcionários, respeitando os limites legais e os períodos de descanso. Será necessário estudar alternativas que atendam às necessidades de cada empreendimento, considerando os horários de funcionamento, a quantidade de profissionais e a cobertura dos serviços. Na prática, poderão ser necessários ajustes nos turnos, revezamento de folgas, redistribuição de tarefas e, dependendo da estrutura da equipe, contratação de funcionários para garantir a continuidade dos serviços.

> **A melhor estratégia é começar o planejamento com antecedência. O síndico deve levantar as jornadas atuais, conversar com a administradora, consultar o departamento jurídico ou trabalhista**



Os reflexos serão maiores nos condomínios com funcionários próprios

A portaria é um dos pontos que merecem atenção. Em edifícios com funcionamento ininterrupto, por exemplo, será necessário planejar cuidadosamente a cobertura dos turnos. O mesmo vale para equipes de limpeza e manutenção, que precisam conciliar as atividades programadas com os dias de descanso dos funcionários.

O condomínio poderá ter aumento de custos?

Esse é um dos principais pontos de atenção para os síndicos. A necessidade de contratar mais funcionários, pagar horas extras quando legalmente cabíveis ou reorganizar contratos de prestação de serviços poderá aumentar as despesas de alguns condomínios.

Entretanto, o impacto não será igual para todos. Ele dependerá do número de funcionários, das jornadas atualmente praticadas, dos serviços contratados e das alternativas disponíveis para reorganizar as equipes. Por isso, não é possível afirmar que todos os condomínios terão o mesmo aumento de custos.

Nos casos de terceirização, o síndico deverá acompanhar as adequações realizadas pelas empresas contratadas e verificar eventuais reflexos nos valores dos contratos.

Também será importante avaliar as convenções coletivas aplicáveis a cada categoria profissional.

O que o síndico deve fazer?

A melhor estratégia é começar o planejamento com antecedência. O síndico deve levantar as jornadas atuais, conversar com a administradora, consultar o departamento jurídico ou trabalhista e solicitar às empresas terceirizadas informações sobre as mudanças previstas.

Com base nesse diagnóstico, será possível avaliar diferentes modelos de escala, estimar eventuais custos adicionais e preparar o orçamento condominial, evitando decisões emergenciais que possam comprometer a qualidade dos serviços.

O fim da escala 6x1 também representa uma oportunidade para rever processos, melhorar a distribuição das atividades e buscar soluções que conciliem eficiência operacional e qualidade de vida dos trabalhadores.

Mais do que uma mudança na jornada, a nova regra exige planejamento. Para os síndicos, acompanhar a regulamentação e organizar a gestão de pessoal será fundamental para garantir o cumprimento da legislação, preservar o equilíbrio financeiro e manter o condomínio funcionando adequadamente.

**Da redação*



Meio Ambiente Por: da Redação

Energia solar compartilhada pode reduzir custos nos condomínios

Geração fotovoltaica permite distribuir créditos de energia entre apartamentos, desde que o projeto atenda às regras técnicas e regulatórias.

A instalação de painéis fotovoltaicos em condomínios pode beneficiar não apenas as áreas comuns, mas também os apartamentos. Dependendo do projeto e das regras aplicáveis, a energia excedente pode gerar créditos para reduzir o consumo faturado das unidades participantes, sem a necessidade de instalar placas em cada residência.

Um exemplo é o Condomínio Cidade Madura, em Guarabira (PB), que recebeu 120 painéis fotovoltaicos sobre a cobertura de um estacionamento. Segundo o engenheiro eletricista Diego Perazzo, da Companhia Estadual de Habitação Popular (Cehap), a proposta é distribuir igualmente os benefícios da geração entre as unidades habitacionais.

A Lei nº 14.300/2022 permite a compensação de energia por meio do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE), conforme os critérios regulatórios. Os créditos podem beneficiar diferentes unidades consumidoras participantes, respeitadas as condições da distribuidora. Isso não elimina necessariamente a conta de luz, pois permanecem cobranças aplicáveis.

Cuidados antes de aprovar o projeto

Antes de investir, o síndico deve verificar a estrutura do edifício, a incidência solar, o espaço disponível e o histórico de consumo. Um engenheiro habilitado deve dimensionar o sistema e avaliar sua viabilidade técnica.



Geração de energia própria para redução de custos

A proposta deve ser apresentada em assembleia, com informações claras sobre o investimento, a economia estimada, os custos de manutenção, as condições de financiamento e os critérios de distribuição dos créditos. É fundamental verificar previamente as exigências legais e a convenção condominial, observar as regras de convocação e votação e registrar em ata as deliberações. A aprovação deve respeitar o quórum legal aplicável ao projeto, que pode variar conforme as intervenções necessárias e suas características.

Também é importante definir como serão divididos os benefícios e as despesas, quem participará do sistema e como serão tratadas eventuais mudanças futuras. A decisão deve ser baseada em estudo técnico e financeiro, e não apenas em promessas de economia.

Além de contribuir para a redução das despesas, a geração compartilhada amplia o acesso à energia solar para moradores de apartamentos sem telhado próprio. Para alcançar os resultados esperados, porém, o condomínio deve acompanhar a produção, conferir os créditos nas faturas e realizar a manutenção periódica dos equipamentos.

*Da redação

TeleSíndico®

Jornal do Síndico
CONECTANDO SÍNDICOS A SOLUÇÕES PARA O SEU CONDOMÍNIO

Síndico(a), temos uma novidade para você!



Agora o TeleSíndico também funciona pela WEB!

Você pode solicitar os orçamentos para SEU CONDOMÍNIO pelo nosso site!

Se você não tem tempo para procurar empresas e solicitar cotações, nós te indicamos!
Síndico e Zelador: além de ligar no TeleSíndico, agora você pode solicitar orçamentos diretos através do nosso site.
Nós do **Jornal do Síndico** enviamos as empresas até vocês!

Total Conforto, Agilidade e Segurança!

100% Gratuito | SP e Região Metropolitana

(11) 2619-6095 ou jornaldosindico.com.br

SOLICITE AGORA SEU ORÇAMENTO!

Classíndico®

NOVEMBRO / 2026

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS

ACADEMIA..... Pág.11
ADMINISTRADORA..... Pág.11
ADVOGADOS..... Pág.11
ÁGUA POTÁVEL..... Pág.11
BOMBAS..... Pág.11
CARRO ELÉTRICO..... Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS..... Pág.11
CORRIMÃOS..... Pág.11
DESENTUPIDORA..... Pág.11
ENCANADOR / HIDRÁULICA..... Pág.12
ELEVADORES..... Pág.12
HIGIENE E LIMPEZA..... Pág.12
IMPERMEABILIZAÇÃO..... Pág.12
INCÊNDIO / SEGURANÇA..... Pág.12
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS..... Pág.12
PNTURAS..... Pág.12
REFORMAS..... Pág.13
SEGURANÇA ELETRÔNICA..... Pág.13
SERRALHERIA..... Pág.13
TELHADOS..... Pág.13
TERCEIRIZAÇÃO..... Pág.13

Academia

FRS SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS
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
ATENDEMOS:
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123
Jardim Jussara - SP.
Água Potável
5687-6000
(11) 3752-2080
94719-9616
Atendemos 24 horas

Controle de Pragas

DEDETIZABEM QUALIDADE GARANTIDA
ESPECIALIZADA EM DEDETIZAÇÃO CONDOMINIAL
Mais de 14 anos protegendo condomínios!
(11) 2872-7591
(11) 94048-0734
comercial@dedetizabem.com.br
EMPRESA REGULARIZADA E SEGURA
Alvará Sanitário nº 355030890-812-000298-1-5

Advogados

ASTA ADVOGADOS
ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
11 3112-0833 11 98967 5512
asta@asta.adv.br
asta.adv.br

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA
✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
✓ Reclamações e Defesas Judiciais
✓ Acordos Extrajudiciais
(11) 2780-0123 / (11) 2780-1854
@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br

Administradora

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

Bombas

MANUTENÇÃO DE BOMBAS
Contrato de Manutenção a partir R$ 269,90 mensais
Manutenção de bombas de recalque; NÃO COBRAMOS VISITA!!
Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.
weg SULZER EBARA SCHNEIDER ELECTRIC SIEMENS
POLINSTAL
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
(11) 3384-5804 99992-4680

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

Carro Elétrico

THZ ENGENHARIA
ATENÇÃO, SÍNDICO
Carro Elétrico na garagem?
NÓS ENGENHEIROS ELETRICISTAS RESPONDEMOS POR VOCÊ, COM:
Medição de consumo | Vistoria técnica | Projetos | Apoio na contratação e instalação
Fale na THZ Engenharia
(11) 93015-3784

Corrimãos

ECF Tudo para Condomínios
• 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.ecfnumerolumínoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Para anunciar ligue:
ANUNCIE! (11) 5572.5250

Desentupidora

HIDROSUL
ENTUPIU!!!
DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
Pias - Tanques - Ralos
Águas Pluviais e Colunas
Esgotamos qualquer quantidade de água de inundação
Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque
Atendimento 24hs
www.hidrosuldesentupidora.com.br
(11) 5523.9000 | 5686.9000 | 94739-7670

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

Aqui o Síndico te procura!
Jornal do Síndico
saopaulo@jornaldosindico.com.br
ANUNCIE!
(11) 5572.5250

Classíndico

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA
PLANTÃO 24HS
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 ORION LIFT
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 ELEVADORES
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

NVT ELEVADORES
MODERNIZAÇÃO ESTÉTICA DE ELEVADORES
- Revestimentos de Cabines e Portas
- Botoeiras de Comando
- Pisos e Acolchoado Protetor
- Restauração em Aço Inox
- Subtetos com LED, Espelhos, Corrimãos Tubulares, etc

(11) 92684-3717 | novatechelevadores@gmail.com

Higiene e Limpeza

ECCO CLEANING
TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
Álcool Gel 5 Litros
Álcool Liquido 70 1 Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19
Álcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
ÁLCOOL GEL
JUNTOS CONTRA COVID-19
Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com
Totem c/ Álcool Gel acionamento de pedal

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

IMPÉRMEAL
SOLUÇÕES TÉCNICAS EM INFILTRAÇÕES
INFILTRAÇÃO? NÓS RESOLVEMOS.
- Manta Asfáltica
- Cortina de Contenção
- Caixas D'Água
- Garagens
- Poços de Elevador
- Tratamento de Ferragens

+20 anos de experiência
GARANTIA
AGENDE SUA AVALIAÇÃO TÉCNICA
(11) 98198-9119 | (11) 98134-2017

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

CREA-SP 2601639-SP
DESDE 2000
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

Aqui o Síndico te procura!
ANUNCIE!
(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

CREA-SP 2601639-SP
DESDE 2000
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

DBS & RR ELÉTRICA
Engenharia de Instalações Elétricas
Soluções com Segurança e Qualidade
Execução de Projeto e Instalação Elétrica de
Baixa Tensão e Média Tensão (Cabine)
Estudo de Carga e Projetos p/ Veículos Elétricos
Centro de Medição e Painéis Elétricos
Laudos NR-10, SPDA, Splits (AC) e Medição Elétrica
CREA-SP
(11) 98273-3531 / 95708-5756 dario@dbsengenharia.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

49 anos
Orçamentos sem Compromisso

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
CREA-SP
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

NVM MANUTENÇÃO PREDIAL
Qualidade que protege.
Excelência que permanece.
@nvmpredial
- Restauração e Pintura Predial
- Lavagem de Fachada
- Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto Aparente
- Reposição e Rejunte de Pastilhas
- Retrofit, Textura e Calafetação
- Teste de Percussão

PREÇO JUSTO
www.nvmanutencaopredial.com.br
(11) 2532-5595 | (11) 98686-1293

FORTALEZA PINTURAS
RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL
Hidrojateamento | 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

SOLARE FACHADAS PREDIAIS
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

SOUTECH PINTURAS EM GERAL
Pintura Predial
Parcelamos sua obra
Pintura Interna e Externa
Restauração de Fachada
www.soutechpinturas.com.br
soutechpinturas25@gmail.com
(11) 2013-3886
(11) 99631-0462

Aumente suas vendas
Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!
ANUNCIE!
(11) 5572.5250
Jornal do Síndico
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

RPS MANUTENÇÃO E REFORMAS LTDA
• Pintura e Recuperação de Fachadas
• Telhados • Calhas e Rufos • Impermeabilização
• Instalação de Pisos e Revestimentos
rpsmanutencaoerefomas@gmail.com
CONSTRUÍMOS CONFIANÇA COM BASE EM RESULTADOS
(11) 98776-7663 @rps_manutencao_e_reformas

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 Compromisso com a sua Segurança
Controle de Acesso Facial
DVR e Câmeras • Cerca Elétrica
Central de Interfone • Monitoramento
Alarmes • Contrato de Manutenção
(11) 94323-8960
www.ssdbrasil.com.br LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
contato@ssdbrasil.com.br PROJETOS DE SEGURANÇA

QUER SABER COMO CONQUISTAR CLIENTES? Apareça, ANUNCIE!
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Serralheria

VIDRAÇARIA E SERRALHERIA DO BOSQUE
VSB
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
CONTROLADOR DE ACESSO
PORTEIRO
ZELADORIA
AUXILIAR DE LIMPEZA
RECEPCIONISTA
SUPERVISÃO 24 HORAS
(11) 97627-7525 (11) 2365-4640
www.guran.com.br contato@guran.com.br

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 - NOSSO NEGÓCIO É PESSOAL -
PORTARIA 24HS LIMPEZA
RONDA ZELADOR
AUXILIAR DE MANUTENÇÃO
JARDINEIRO PISCINEIRO
(11) 95405.9931
www.ga5.com.br comercial@ga5.com.br

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

Telhados

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS
A experiência que seu telhado necessita
Trabalhamos com todos os tipos de telhas e estruturas
5 ANOS DE GARANTIA
Elite Telhados
Construção • Reforma • Revisão
@ELITETELHADOS
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
Garantia 5 ANOS Estendida
Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161
www.telhadosconfianca.com.br atendimento@telhadosconfianca.com.br

Dica Por: da Redação

Adubação



De setembro a dezembro temos no Brasil o período da primavera, a qual em algumas regiões é uma estação mais demarcada e em outras, menos. O fato é que neste período o desenvolvimento das plantas tende a se desenvolver mais, demandando maior aporte de nutrientes, o que se faz necessária uma boa administração de adubos para manter jardins e áreas verdes internas e externas saudáveis. Conheça as modalidades de adubação.

Temos basicamente dois tipos de adubos, o mineral e o orgânico, os quais irão suprir as necessidades das plantas. O adubo mineral, mais barato, deve ser aplicado com maior frequência no solo e também nas folhas, diluídos em água. A periodicidade de frequência maior se deve à rápida absorção dos sais, o que também resulta em melhora da planta em pouco tempo. Já o adubo orgânico, mais caro, é composto por esterco, farinha de ossos, minhocas e outros componentes que vão ajudar a estruturar o solo, além de também ofertar nutrientes.

*Da redação


É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br
Jornal do Síndico

Gestão Por: Dra. Simone Gonçalves

Dicas práticas para o síndico lidar com a inadimplência no condomínio



Comunicação eficiente, facilitação do pagamento e assessoria jurídica são estratégias que ajudam a reduzir a inadimplência e manter o equilíbrio financeiro do condomínio.

A inadimplência das cotas condominiais é um dos principais desafios da gestão, pois compromete o fluxo de caixa e pode prejudicar o pagamento de despesas essenciais, como limpeza, manutenção e segurança.

Para manter as contas em dia e garantir o bom funcionamento do condomínio, o síndico precisa adotar estratégias adequadas de cobrança, com planejamento, transparência e cautela.

Confira três medidas práticas para combater e reduzir a inadimplência:

1. Comunicação com os condôminos

Conscientizar os moradores sobre a importância do pagamento das cotas condominiais é fundamental. Campanhas internas e canais de comunicação transparentes ajudam a demonstrar como a arrecadação contribui para a manutenção e o bem-estar coletivo.

Combater a inadimplência exige trabalho contínuo, comunicação eficiente e estratégias adequadas



É necessário adoção de estratégias para redução da inadimplência

2. Facilitação do pagamento

Oferecer diferentes meios de pagamento pode aumentar as chances de receber as cotas em dia. Entre as opções estão cartão de crédito e débito, PIX, QR Code e DDA (Débito Direto Autorizado).

3. Assessoria jurídica de cobrança

O síndico deve agir com rapidez, avaliando alternativas como a negociação e o parcelamento da dívida. Uma assessoria jurídica de confiança pode orientar as cobranças extrajudiciais e judiciais, considerando as particularidades de cada caso.

Atenção, síndico! A exposição do condômino inadimplente ou a adoção de medidas abusivas de cobrança pode gerar condenação do condomínio ao pagamento de indenização por danos morais.

Combater a inadimplência exige trabalho contínuo, comunicação eficiente e estratégias adequadas. Manter um diálogo recorrente com os condôminos contribui para a conscientização e para uma gestão mais transparente.

Conversando, todos se entendem. Síndico, comunique-se!

*Simone Gonçalves - Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial
contato@simonegoncalves.com.br / Instagram: @simonegoncalves.com.br

Conheça o Novo Portal do Jornal do Síndico!



"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

37 ANOS 1989 Jornal do Síndico

A tradição de 37 anos no mercado condominial, agora com uma nova experiência de navegação.

ENTRE, NAVEGUE E CONHEÇA:
www.jornaldosindico.com.br