



APONTE SUA CÂMERA AQUI
BAIXE A VERSÃO DIGITAL DA EDIÇÃO

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



INTERFONE DO FUTURO

FORCE 1 ONE
SECURITY & TECHNOLOGY

- SEGURANÇA INTELIGENTE -



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



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

SAIBA MAIS
APONTE A
CÂMERA AQUI



CENTRAL 24H
ESPECIALIZADA



VÍDEO EM
TEMPO REAL



SISTEMA 100%
EM NUVEM



APLICATIVO
EXCLUSIVO



PARA CONDOMÍNIOS
DE TODOS OS TAMANHOS

Somente por WHATSAPP comercial 24h



Convidamos você
Síndico(a)
para um Coquetel em nossa
Nova Sede!

Juntos vamos comemorar o
“Dia do Síndico”



Data:
13 de Novembro de 2026



A partir das
20:00hs



Nosso endereço:
Rua Cesário Galero, 120
Tatuapé - São Paulo - SP.



Em novo endereço com amplo espaço
e a mesma excelência em elevadores

De Casa Nova !

Um novo espaço para acompanhar uma empresa que cresce,
investe e segue cada vez mais próxima dos seus clientes
e parceiros.



Confirme sua presença
GRATUITA através do
QRCODE ou pelo **Whatsapp**



(11) 95432-8296

Teremos o maior prazer
em recebê-los.



www.vikselevadores.com.br



atendimento@vikselevadores.com.br



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



(11) 99660-3435



0800 717 7762

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXX - Edição 351 • OUTUBRO - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



FINANÇAS

A nova exigência fiscal já está no radar de síndicos e administradoras. Mas atenção: emitir nota fiscal não significa, automaticamente, pagar IBS e CBS. Entenda o que muda.

Pág. 3

REFLEXÕES

Nossa nova colunista Vanessa Munis aborda o papel de síndicos, moradores e funcionários diante de sinais de violência e mostra como agir com segurança e humanidade. Leiam

Pág. 4

MANUTENÇÃO

Extintores, hidrantes, alarmes, iluminação de emergência precisam estar sempre em condições de uso. Saiba quais cuidados o síndico deve manter durante todo o ano para proteger o condomínio e seus moradores de incêndios.

Pág. 7



Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte

Páginas 11 à 13

Distribuição Gratuita

Condomínios podem recuperar valores pagos indevidamente em tributos e contribuições?

Página 9



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

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

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:

(11) **2084-4060**

96355-0054

www.armel.com.br

armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:

Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

SÍNDICOS, CHEGOU O CHECK-UP RÁPIDO E GRÁTIS PARA SEU CONDOMÍNIO!

Em poucos minutos, você recebe um diagnóstico técnico completo para tomar decisões mais seguras e eficientes.



Saudável (Valorizado)



Funcional (Estável)



Sob Atenção



Crítica (Comprometido)

DESCUBRA QUAL É O SEU:



SCORE VIDA

Clareza técnica para uma gestão mais estratégica e responsável.



Mapeie a Saúde Predial, valorize o patrimônio com indicadores de Engenharia Predial e Normas da ABNT.



Acabe com o "achismo técnico" que gera custos e riscos.

LEIA O QR CODE E COMECE O CHECK-UP:



TeleÍndico

Prevente
mais que engenharia

www.scorevida.com.br



CONDOMÍNIO BEM CUIDADO É CONDOMÍNIO VALORIZADO



DECISÕES TÉCNICAS HOJE, TRANQUILIDADE AMANHÃ



MAIS SEGURANÇA, EFICIÊNCIA E VALOR PARA SEU CONDOMÍNIO.



GESTÃO INTELIGENTE. RESULTADOS REAIS.

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

Baronesa Comunicação Corporativa

Bruno Dias

Rodrigo Karpát

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**

Outubro chega trazendo uma importante mensagem: cuidar também é compartilhar informação. E nós, do Jornal do Síndico, acreditamos que o condomínio pode ser um espaço onde essa mensagem alcance muitas pessoas.

O INCA estima 73.610 novos casos de câncer de mama no Brasil em 2025, é um número que mostra a importância de falar sobre prevenção e detecção precoce. INCA – Outubro Rosa 2025.

E o síndico pode fazer parte dessa corrente, um aviso no elevador, uma mensagem no grupo do condomínio, um conteúdo no mural ou nos canais de comunicação, essas são pequenas atitudes que ajudam a informação a chegar mais longe.

Essa mobilização pode envolver toda a comunidade condominial. Moradores, funcionários, administradoras e síndicos podem contribuir, cada um à sua maneira, compartilhando informações de fontes confiáveis e incentivando o cuidado com a saúde. Até mesmo uma decoração simples ou um laço rosa pode servir como ponto de partida para uma conversa e despertar a atenção para um assunto que não deve ser lembrado apenas durante o mês de outubro.

O Ministério da Saúde orienta o rastreamento por mamografia para mulheres de 50 a 74 anos, a cada dois anos, reforçando a importância de buscar informações atualizadas e orientação dos profissionais de saúde. Ministério da Saúde – Outubro Rosa.

Não estamos falando de transformar o condomínio em um posto de saúde. Estamos falando de abrir espaço para a informação e incentivar o cuidado.

Neste Outubro Rosa, o Jornal do Síndico convida você, síndico, a participar conosco dessa iniciativa. Porque quando a informação circula, o cuidado chega mais longe — e uma simples mensagem pode fazer alguém lembrar que a própria saúde também precisa estar na agenda.

Juntos, podemos fazer essa informação chegar a mais pessoas.

Desejamos a todos nossos leitores uma ótima leitura e um excelente mês!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26	SET/26
IGPM (%)	- 0,36	0,27	0,01	0,41	- 0,73	0,52	0,24	0,84	- 0,50	- 0,16	- 0,22	1,57
INPC (IBGE)	0,03	0,3	0,21	- 0,39	0,81	0,91	0,81	0,65	0,14	- 0,01	- 0,32	—
IPC (FIPE)	0,27	0,20	0,32	0,21	0,46	0,59	0,40	0,45	0,18	- 0,03	0,01	—
CUB-SP	0,15	0,27	0,31	0,28	0,35	0,10	0,57	0,32	2,24	0,45	0,19	—
IPCA	0,09	0,18	0,33	0,33	0,70	0,88	0,67	0,58	0,16	0,07	- 0,02	—
INCC	0,21	0,28	0,21	0,63	0,34	0,36	1,04	0,77	0,85	0,62	0,28	—
POUPANÇA	0,6767	0,6731	0,67	0,67	0,6213	0,50	0,6721	0,50	0,6718	0,6738	0,6739	0,6690
SAL. MÍNIMO	1.518,00	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

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\$ 4.576,20
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.

Nota Fiscal no Condomínio: O que muda a partir de dezembro 2026?

Nova regra gera dúvidas entre síndicos e administradoras, mas é preciso separar a obrigação de emitir documento fiscal da obrigação de pagar IBS e CBS

A Reforma Tributária trouxe uma nova obrigação que já está chamando a atenção de síndicos e administradoras: a emissão de documento fiscal eletrônico nas operações realizadas pelos condomínios.

O assunto, porém, exige atenção. Não significa que todo condomínio passará automaticamente a pagar os novos tributos sobre a taxa condominial.

O cronograma oficial divulgado pela Receita Federal e pelo Comitê Gestor do IBS estabelece 1º de dezembro de 2026 como data de início da obrigatoriedade da NFS-e para a cobrança de taxas e demais valores condominiais pelo condomínio edilício, além de outras receitas do condomínio. A mudança faz parte da implantação do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), previstos na Reforma Tributária.

Mas o condomínio vai pagar imposto sobre a taxa condominial?

Não necessariamente.

A Lei Complementar nº 214/2025 estabelece, como regra geral, que o condomínio edilício não é contribuinte do IBS e da CBS. A própria legislação, entretanto, prevê a possibilidade do condomínio optar pelo regime regular desses tributos. Essa distinção é fundamental: emitir uma nota fiscal e ser obrigado a recolher determi-

nado tributo são questões diferentes.

O condomínio precisa, portanto, avaliar em qual situação se enquadra antes de concluir que a nova regra significará aumento automático da carga tributária.

O que muda na prática?

A partir de dezembro de 2026, o cronograma oficial prevê a emissão da NFS-e para a cobrança de taxas e demais valores condominiais, bem como outras receitas do condomínio. Isso significa que síndicos e administradoras precisarão estar preparados para as novas exigências relacionadas à documentação fiscal.

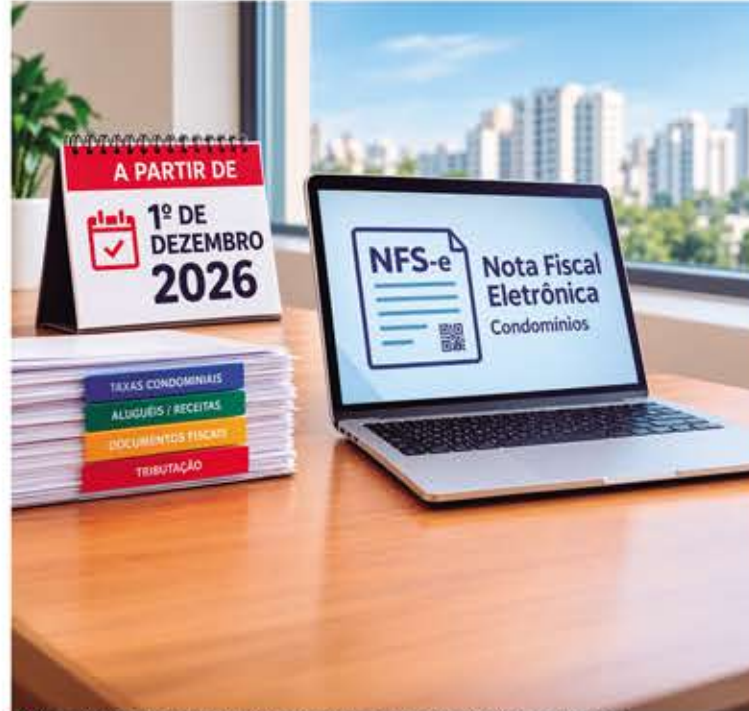
Entre os pontos que merecem atenção estão:

- adequação do sistema utilizado pelo condomínio ou pela administradora;
- procedimentos para emissão dos documentos fiscais;
- cadastro e informações fiscais do condomínio;
- tratamento das diferentes receitas recebidas;
- análise do enquadramento do condomínio diante do IBS e da CBS;
- orientação contábil e tributária antes da adoção dos novos procedimentos.

E as receitas de aluguel?

Esse é outro ponto que merece atenção.

Condomínios que possuem receitas além das cotas condominiais, como locação de espaços, cessão onerosa de áreas



■ O recolhimento do IBS/CBS exigirá análise contábil e tributária específica

ou outras atividades, precisam analisar individualmente o tratamento tributário dessas receitas.

A legislação prevê regras específicas para condomínios que optarem pelo regime regular e também para determinadas situações em que as receitas provenientes dos próprios condôminos representam parcela inferior a 80% da receita total.

Por isso, um condomínio que possui salão comercial alugado, antenna, espaço para publicidade ou outras fontes de receita não deve simplesmente aplicar a mesma interpretação de um condomínio cuja movimentação financeira seja composta essencialmente pelo rateio das despesas entre os moradores.

Janeiro de 2027 é a data?

É aqui que está uma das principais confusões.

Para os condomínios, o cronograma oficial atualmente divulgado aponta 1º de dezembro de 2026 para a NFS-e relacionada à cobrança de taxas e demais valores condominiais e outras receitas.

Já 1º de janeiro de 2027 aparece no cronograma para outras situações, como os documentos fiscais destinados aos contribuintes optantes pelo Simples Nacional e outras etapas da implantação da Reforma Tributária.

Portanto, não é correto tratar janeiro de 2027 como a data única para todos os condomínios.

O que o síndico deve fazer agora?

A recomendação é não esperar a virada do ano para desco-

brir como o condomínio deverá proceder.

O síndico deve conversar com a administradora e com o responsável pela contabilidade para verificar como o condomínio está enquadrado, quais receitas possui e quais procedimentos deverão ser adotados para a emissão dos documentos fiscais.

Também é importante acompanhar as regulamentações e os layouts dos documentos eletrônicos, pois a própria Receita Federal e o Comitê Gestor estabeleceram um cronograma de implementação e publicação dos leiautes.

Informação correta evita problemas. A Reforma Tributária está introduzindo uma série de mudanças na rotina fiscal de empresas e também criando novas obrigações para determinadas operações realizadas por condomínios.

Para o síndico, o principal cuidado é não confundir emissão de nota fiscal, enquadramento tributário e pagamento de imposto.

São questões relacionadas, mas não são a mesma coisa.

Antes de alterar procedimentos, aumentar custos ou repassar qualquer eventual impacto aos condôminos, é fundamental que o condomínio tenha uma análise contábil e tributária específica para sua realidade.

*Da redação



cfa.org.br/
condominios

Administração Condominial

Administração profissional que gera confiança, organização e harmonia.



saiba mais

Cotidiano Por: Simone Gonçalves

Transparência no Condomínio: a importância de acompanhar a gestão do síndico

Morar em condomínio significa compartilhar responsabilidades, despesas, decisões e, principalmente, o patrimônio. Por isso, quando os condôminos deixam de acompanhar a administração, podem surgir problemas que vão além de uma simples falha de gestão.

O síndico recebe da assembleia a responsabilidade de administrar o condomínio e defender os interesses comuns, mas isso não significa que os moradores devam permanecer afastados da gestão.

O acompanhamento pelos condôminos contribui para uma administração mais transparente, permite identificar problemas com antecedência e fortalece a prestação de contas. Quanto maior o condomínio e mais numerosos os serviços contratados, maior a necessidade de controle sobre despesas, contratos, manutenção, segurança e cumprimento das obrigações legais.

A transparência na Gestão Condominial ajuda a prevenir conflitos. Muitos conflitos condominiais começam pela falta de informação. Quando os moradores não sabem como determinada despesa foi realizada, por que uma obra foi contratada ou quais providências foram tomadas diante de um problema, podem surgir dúvidas, desconfianças e discussões.

A transparência, portanto, não deve ser vista apenas como uma formalidade, mas como uma ferramenta de prevenção de conflitos e proteção dos interesses coletivos.

Uma falha na administração pode gerar consequências financeiras, estruturais e relacionadas à segurança dos moradores. A ausência de manutenção preventiva, a contratação inadequada de serviços ou a falta de providências diante de riscos conhecidos são exemplos de situações que, se não forem tratadas adequadamente, podem resultar em despesas significativas para o condomínio.

A função do síndico não se limita à cobrança de cotas condominiais ou à organização de questões administrativas. O síndico exerce papel central na proteção do condomínio.

Os condôminos podem e devem acompanhar a gestão do síndico e isso não significa interferir diariamente no trabalho dele, mas exercer uma participação responsável na vida condominial e utilizar os mecanismos previstos na legislação e na convenção do condomínio.

Os condôminos podem acompanhar as assembleias, analisar as prestações de contas, observar contratos relevantes, verificar despesas, participar das decisões coletivas e comunicar problemas que possam afetar a segurança ou o patrimônio comum.

Quando os condôminos deixam de participar das assembleias, decisões importantes podem ser tomadas sem a participação efetiva de grande parte da comunidade. Participar das assembleias, portanto, também é uma forma de proteger o próprio patrimônio.

A administração do condomínio é responsabilidade do síndico, mas a preservação do patrimônio e da boa convivência interessa a todos.

*Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial
contato@simonegoncalves.com.br | Instagram: @simonegoncalves.com.br

Reflexões Por: Vanessa Munis

O preço da omissão – Violência Doméstica nos Condomínios

Quando o silêncio deixa de ser neutralidade e passa a permitir que a violência continue, “Em briga de marido e mulher não se mete a colher.” Poucas frases envelheceram tão mal e custaram tão caro. Quando há gritos, ameaças, pedidos de socorro, perseguição ou risco, estamos diante de uma possível violência, e o silêncio de quem percebe também produz consequências.



No trabalho desenvolvido pelo Subgrupo de Violência Doméstica da Comissão da Advocacia Condominial da OAB/SP, que hoje coordeno, partimos de uma premissa simples: a violência doméstica não termina na porta da unidade. Seus sinais atravessam paredes, chegam aos corredores, à portaria e aos ouvidos dos vizinhos. Quando isso acontece, deixa de existir a confortável desculpa de que se trata de um assunto exclusivamente particular.

Quem vive uma situação de violência nem sempre consegue pedir ajuda de forma clara.

A vítima pode estar com medo, emocionalmente paralisada, dependente financeiramente, ameaçada ou convencida de que ninguém acreditará nela. Pode ser uma mulher, um homem, uma criança, uma pessoa idosa ou alguém em condição de vulnerabilidade. Nós, que estamos do lado de fora daquela dinâmica, temos uma liberdade de ação que muitas vezes a vítima não possui naquele momento.

Ainda assim, é comum que toda a responsabilidade seja lançada sobre o síndico. Como se somente ele ou ela tivesse o dever de ouvir, avaliar, registrar e comunicar. Não é assim. No Estado de São Paulo, a Lei nº 17.406/2021 impõe aos condôminos, por meio de seus síndicos ou administradores, a comunicação às autoridades quando houver ocorrência ou indícios de violência contra mulheres, crianças, adolescentes ou pessoas idosas. Nos casos em andamento, a comunicação deve ser imediata; nas demais situações, deve ocorrer em até 24 horas após a ciência do fato.



■ Disque 180 – auxílio e orientação às mulheres

A mesma lei estimula os moradores a notificarem a gestão quando tomarem conhecimento desses episódios.

Isso não significa transformar vizinhos em investigadores, funcionários em agentes de segurança ou o condomínio em tribunal. Significa agir com responsabilidade. Diante de risco iminente ou agressão em andamento, deve-se acionar a Polícia Militar pelo 190. O Ligue 180 oferece orientação e encaminhamento às mulheres. A administração deve ser informada com objetividade, preservando o sigilo e evitando qualquer exposição da possível vítima. Confrontar o agressor ou intervir fisicamente pode aumentar o perigo. Comunicar não é invadir. É acionar quem possui preparo e competência para atuar.

Mas precisamos mesmo da ameaça de uma penalização para fazer o mínimo pelo outro? É necessário lembrar que o Código Penal prevê a omissão de socorro em situações específicas, quando alguém deixa de prestar assistência possível sem risco pessoal, ou de pedir o socorro da autoridade pública, diante de pessoa em grave e iminente perigo. A aplicação jurídica depende das circunstâncias de cada caso e

não permite acusações automáticas. A pergunta mais difícil, porém, permanece: por que tantas vezes precisamos temer a punição para escolher a humanidade?

A não omissão exige equilíbrio. Não pede curiosidade, exposição em grupos de mensagens ou julgamentos apressados. Pede atenção, sigilo e uma providência segura. Um telefonema pode interromper uma agressão. Um registro pode ajudar a demonstrar a repetição da violência. Uma orientação correta pode mostrar à vítima que existe uma saída.

Talvez tenha chegado o momento de aposentar definitivamente o velho ditado. Em situação de violência, não precisamos “meter a colher”.

Precisamos estender a mão, acionar a rede de proteção e recusar o silêncio que protege o agressor. A responsabilidade formal pode alcançar a gestão. A responsabilidade humana alcança todos nós.

*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

Tecnologia Por: da Redação

Portaria mais segura: tecnologia e presença humana

Câmeras, biometria, reconhecimento facial, aplicativos, interfonia IP e monitoramento remoto já fazem parte da rotina de segurança de muitos condomínios. Essas tecnologias podem ampliar o trabalho dos profissionais da portaria e tornar os processos mais eficientes. É importante avaliar a infraestrutura, o fluxo de moradores, a quantidade de acessos, os horários de maior movimento e como a equipe poderá atuar em conjunto com os novos recursos.

Estimativas recentes apontam que 12% dos condomínios já utilizam portaria virtual, mas em outros fica inviável essa implantação. Com isso, ganha espaço a operação híbrida, que combina tecnologia e presença humana em horários ou atividades estratégicas.

A portaria totalmente eletrônica tende a funcionar melhor em condomínios com fluxo previsível, poucos acessos e infraestrutura adequada, incluindo internet e energia redundantes. Já empreendimentos com várias torres, entradas independentes e grande circulação exigem análise muito mais cuidadosa e na maioria dos casos é descartada em função da complexidade.

No caso o modelo híbrido pode ser uma alternativa para modernizar a portaria sem eliminar o atendimento presencial. A central remota pode cuidar da identificação de visitantes, controle de acessos e monitoramento, enquanto um funcionário permanece no local para receber encomendas, acompanhar prestadores e atender ocorrências.

O investimento inicial também deve ser considerado. Portões, câmeras, controladoras, sensores, nobreaks, links de internet e adequações elétricas podem representar um custo significativo. Por isso, o síndico deve comparar o investimento com a despesa atual da portaria, incluindo salários, encargos, benefícios, férias, 13º e cobertura de folgas.

A operação humana continua muito importante. Funcionários que permanecerem no condo-



Operação híbrida, combina tecnologia e presença humana em horários ou atividades estratégicas

mínio precisam ser treinados para utilizar os equipamentos, identificar falhas e agir em emergências. A empresa contratada também deve apresentar planos para situações como queda de internet, falha de portões, câmeras ou indisponibilidade da central.

O uso de biometria, reconhecimento facial e imagens exige ainda atenção às regras de proteção de dados e aos procedimentos de armazenamento e acesso às informações.

os aspectos trabalhistas quando houver substituição de postos presenciais, considerando contratos, convenções coletivas e eventuais obrigações.

Antes de contratar, o síndico deve mapear acessos e horários de maior movimento, avaliar a infraestrutura, identificar as tarefas realizadas pela equipe e calcular o custo total da implantação. Assim, será possível definir se a melhor solução é a portaria eletrônica, presencial ou híbrida.

Também é necessário avaliar

*Da redação



EZLOCKER
Smart lockers, easy access

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



Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

A cultura do condomínio vale mais do que o regulamento



Todo condomínio tem regras. Mas nenhum condomínio é feito apenas de regras. É feito de pessoas.

Um dos maiores erros de quem administra é acreditar que um bom regulamento deve prever, controlar e proibir absolutamente tudo, e não deve.

Ao longo dos anos administrando, aprendi que dois prédios na mesma rua podem ter culturas completamente distintas. Um condomínio com moradores jovens, alta rotatividade e animais de estimação tem uma dinâmica. Um residencial de alto padrão, com poucas unidades e famílias antigas, tem outra.

Na prática, pode existir uma inversão perigosa: transformar preferências pessoais em regras coletivas.

“Não gosto de cachorro na área comum.” Proíbe.

“Não gosto de criança brincando naquele espaço.” Proíbe.

“Eu acho feio.” Proíbe.

E as regras que deveriam organizar a convivência começa a sufocá-las.

O regulamento interno não deve ser uma coleção de incômodos pessoais transformados em multas, mas um reflexo da forma como aquela comunidade escolheu viver.

Limites protegem a coletividade. Segurança, sossego, salubridade, patrimônio e respeito ao próximo não são negociáveis. Convenção, regulamento, legislação e decisões de assembleia precisam ser respeitadas. Mas condomínios mudam. As pessoas mudam. A sociedade muda.

Carregadores para veículos elétricos, espaços para *delivery*, *coworkings* e locações por plataformas digitais hoje fazem parte da realidade. Por isso, uma das missões do síndico não é engessar o condomínio, mas compreendê-lo.

A pergunta é simples: que problema estamos tentando resolver? Se a resposta for apenas o desconforto de alguém, talvez seja hora de repensar a regra.

Também é preciso evitar o extremo oposto: a falta de limites que permite que a liberdade de alguns prejudique a tranquilidade de muitos.

O síndico deve conhecer as leis e documentos, mas também caminhar pelas áreas comuns, conversar com moradores, compreender hábitos e necessidades.

Quem escolhe morar em um condomínio-clubes precisa compreender que haverá crianças, festas, piscinas e circulação nas áreas de lazer. Isso não significa perder direitos, mas não é razoável transformar a comunidade para atender preferências individuais. Conviver exige tolerância.

As regras precisam ter finalidade, proporcionalidade e capacidade de serem cumpridas. E devem ser revistas quando a realidade demonstrar. Um condomínio saudável não é aquele onde tudo é permitido, nem aquele onde tudo é proibido. É aquele onde as pessoas entendem os limites e por que eles existem.

No final, a regra deve servir à convivência. Nunca o contrário. Podemos escrever muitos regulamentos, mas nenhum deles será capaz de substituir o bom senso, o respeito e a compreensão de quem vive no condomínio.

Até a próxima.

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura

DE SÍNDICO PARA SÍNDICO

Por: Síndicos e Síndicas

Síndicos e síndicas,

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

Vamos juntos construir um espaço de aprendizado coletivo, onde exemplos reais se transformam em inspiração e gestão condominial.

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 esqueça de incluir seu nome completo, o nome do condomínio, sua foto e imagens da ação.

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

Violência também é assunto do condomínio

Venho trazer um tema muito importante que não pode ser ignorado dentro dos condomínios: a violência contra mulheres, idosos, crianças e adolescentes.

Uma ação muito importante realizada pela síndica Marilene Guerra foi a colocação de avisos nos elevadores e áreas comuns do prédio, levando informação aos moradores sobre esse assunto e sobre a importância de denunciar situações de violência.

Toda comunicação é válida e pode fazer a diferença.

Ainda existe a ideia de que denunciar é responsabilidade somente do síndico.

“Em briga de marido e mulher não se mete a colher” isso não existe! Não é assim!

O síndico tem um papel importante na orientação e no encaminhamento das situações que chegam ao seu conhecimento, porém todos os condôminos podem e devem contribuir para uma convivência mais segura e atenta.

Informar, observar e não se omitir são formas de proteger quem pode estar precisando de ajuda.

Faça do seu condomínio um exemplo de luta contra a violência também!

Condomínio Edifício Rafael
Síndica Marilene Guerra

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAFAEL**COMUNICADO:
AGORA É LEI!**

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DEVEM
COMUNICAR INDÍCIOS OU CASOS DE
VIOLÊNCIA CONTRA MULHERES, IDOSOS,
CRIANÇAS E ADOLESCENTES.

**DENUNCIE!****COMO AGIR?**

Quando o vizinho, síndico ou
funcionário presenciar a
violência, deve imediatamente
acionar autoridade policial.

180- Para casos de violência
contra a mulher**100**- Para casos de violência
contra idoso ou criança**190**- em casos de suspeita
de violência

O fato deve ser
registrado no livro de ocorrências

FAÇA A SUA PARTE!**De espaço esquecido a solarium em Manhattan: A Transformação do Condomínio York Duplex**

Com o avanço do mercado imobiliário e o crescimento vertical da região, a área da piscina no térreo do Condomínio York Duplex passou a enfrentar um desafio cada vez mais comum nas metrópoles: o sombreamento provocado pelos novos edifícios vizinhos. Sem a incidência direta do sol, o espaço perdeu grande parte da sua utilidade para os moradores que buscavam momentos de lazer e descanso ao ar livre.

Diante desse cenário, a solução veio da observação de grandes centros urbanos internacionais. Inspirando-se nos icônicos *solariums* no topo dos edifícios de Manhattan, em Nova York, a gestão do condomínio voltou o olhar para uma área até então subutilizada e esquecida: a cobertura do prédio.

A intervenção transformou completamente o local. Para garantir a segurança sem comprometer a vista panorâmica e a entrada de luz natural, foi instalado um guarda-corpo de vidro ao redor de todo o perímetro.

O piso recebeu um deck de madeira integrado a áreas com gramado e projetos de jardinagem com plantas ornamentais e palmeiras em vasos, trazendo um toque de natureza para o topo da cidade.

Além disso, o novo *solarium* foi equipado com ducha para refrescar nos dias mais quentes e mobília própria para áreas externas, incluindo espreguiçadeiras, mesas e cadeiras confortáveis. O resultado é um espaço sofisticado, acolhedor e altamente funcional, que devolveu aos condôminos o prazer de tomar sol e relaxar com total privacidade e conforto.

Essa revitalização demonstra como o olhar estratégico na gestão condominial pode ressignificar áreas obsoletas, contornar os impactos do adensamento urbano e agregar valor patrimonial e qualidade de vida ao empreendimento.

Condomínio York Duplex – Vila Olímpia
Lidiana Pedrosa – Síndica Profissional
Cuidando do Seu Condomínio

**ANTES****DEPOIS**

Manutenção Por: da Redação

Prevenção de incêndios em condomínios exige manutenção contínua

A segurança contra incêndios em condomínios não pode ser tratada como uma providência tomada apenas quando chega a hora da vistoria do Corpo de Bombeiros.

A regularização da edificação, o funcionamento dos equipamentos, a conservação das rotas de fuga e a capacitação dos funcionários formam um conjunto de medidas que deve ser acompanhado durante todo o ano.

O Corpo de Bombeiros de São Paulo orienta que cabe à administração manter em condições de uso itens como extintores, iluminação de emergência, alarmes, bombas de incêndio, sinalização e portas corta-fogo.



■ Manutenção contínua e preventiva para evitar incêndios

Para o síndico, o primeiro passo é verificar se o condomínio está regularizado e se o projeto de segurança corresponde às características atuais do prédio. O AVCB, quando aplicável, deve estar dentro do prazo de validade, mas o documento não substitui a manutenção dos sistemas.

Na rotina, é necessário acompanhar extintores, hidrantes, mangueiras, alarmes, iluminação e sinalização de emergência, portas corta-fogo e demais equipamentos previstos no projeto, observando as normas técnicas aplicáveis.

Um erro comum é considerar que a simples presença do equipamento significa que ele está pronto para ser utilizado. Extintores, hidrantes e mangueiras precisam estar acessíveis, identificados, conservados e passar pelas inspeções e manutenções previstas. Os

serviços devem ser realizados por empresas qualificadas, e notas, relatórios e comprovantes devem ser arquivados pelo condomínio.

A prevenção também depende do comportamento diário. Escadas e corredores de emergência precisam permanecer desobstruídos, portas corta-fogo devem ser utilizadas corretamente e equipamentos de combate a incêndio não podem ficar escondidos atrás de objetos. Moradores também devem conhecer as rotas de fuga e saber que elevadores não devem ser utilizados durante um incêndio.

Outro ponto de atenção é a instalação elétrica, especialmente em condomínios antigos. Sobrecargas podem aumentar o risco de incêndio. Sinais como: aquecimento de tomadas, disjuntores desarmando com frequência, fios

danificados ou uso excessivo de extensões e adaptadores indicam a necessidade de avaliação profissional.

Por isso, prevenção não se resume a manter equipamentos instalados. O síndico deve acompanhar a regularidade documental, as manutenções, os prestadores contratados e os registros dos serviços, além de orientar funcionários e moradores. Treinamentos de brigada e procedimentos para abandono da edificação também fazem parte da preparação.

Em segurança contra incêndio, a manutenção preventiva é parte do próprio sistema de proteção. O condomínio preparado é aquele em que documentos, equipamentos, instalações e pessoas estão prontos antes que a emergência aconteça.

*Da redação

Seu Condomínio Por: Bruno Dias

Clubes de Tiro em Condomínios: entre a autonomia e a liberdade

A instalação de clubes de tiro em setores comerciais de condomínios fechados, a exemplo do caso do clube Triade, no condomínio Alto da Boa Vista, em Sobradinho no Distrito Federal, trouxe à tona uma discussão jurídica central.



■ Condomínio misto e estandes de tiro

Quais são os limites da convenção condominial diante da livre iniciativa e da legislação federal?

A análise deve ser estritamente técnica. Embora a autonomia privada coletiva dos condôminos seja um pilar das relações comunitárias, ela não representa um "cheque em branco" para vetos arbitrários. Se o condomínio prevê setores comerciais e o zoneamento autoriza atividades de médio ou alto impacto, a assembleia não detém competência para proibir genérica e subjetivamente um estabelecimento licenciado.

Afinal, a função social da propriedade não se confunde com sua inutilização econômica; a exploração lícita e produtiva do imóvel é garantida constitucionalmente e respaldada pela Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019). O embasamento jurídico se fortalece na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF). Na ADPF 1136, o Plenário pacificou que qualquer norma municipal ou distrital que tente fixar restrições de horários, localização ou distância para clubes de tiro, sob pretexto urbanístico, é inconstitucional por usurpar a competência privativa da União sobre material bélico e segurança pública.

Por consequência, esse entendimento alcança o ambiente condominial: nem a administração pública local nem a convenção de condomínio podem criar impedimentos que a lei federal e o Comando do Exército não previram. No tocante às queixas de moradores sobre ruído e segurança, o especialista ressalta que o Direito moderno se orienta pela mitigação e pela prova técnica.

Os estandes operam com isolamento acústico planejado, e eventuais impactos sonoros devem ser aferidos por laudos periciais objetivos, sendo insuficiente a mera alegação de desconforto. Além disso, no quesito segurança, esses locais operam sob controle biométrico, monitoramento ininterrupto e rigorosa fiscalização do Exército Brasileiro. Assim, a mera percepção subjetiva de risco ou o temor abstrato de condôminos não constituem fundamento legal para afastar a presunção de licitude de um negócio devidamente regularizado.

* Bruno Dias é advogado há 14 anos, mestrando em Direito, pós-graduado em Direito Constitucional, Empresarial e Gestão de Compliance, e parecerista constitucional. E-mail: castroediasadvogados@gmail.com



AVCB / INCÊNDIO

(AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS)

REGULARIZE AGORA SUA EDIFICAÇÃO NO CORPO DE BOMBEIROS

APROVAÇÃO DE PROJETO TÉCNICO PARA RENOVAÇÃO DE AVCB

CREA-SP

PAGO FACILITADO

SOLICITE UMA VISTORIA AGORA!

FAZEMOS VISTÓRIAS EM TODOS OS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

- ✓ Central de Alarme Contra Incêndio
- ✓ Para Raios, Brigada de Incêndio
- ✓ Instalação de Luz de Emergência
- ✓ Placas de Sinalização Fotoluminescente

VENDAS, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

(11) 96680-8562

(11) 91835-0543

www.rwengenhariapredial.com.br

Gestão Por: Rodrigo Karpát

Advocacia condominial exige independência, contratação direta e transparência



A profissionalização da gestão condominial aproximou administradoras, imobiliárias, empresas de sindicatura profissional e advogados especializados. Essa integração pode contribuir para a prevenção de litígios, a organização de documentos, a cobrança regular de créditos e a gestão de riscos. No entanto, a cooperação entre esses agentes precisa respeitar os limites éticos que regem a advocacia.

A advocacia não pode ser tratada como produto, benefício comercial ou serviço acessório de uma administradora. O advogado atua com independência técnica, dever de sigilo e responsabilidade direta perante seu cliente. Por isso, o condomínio deve ter liberdade para escolher o profissional ou a sociedade de advogados que o representará, sem imposições, exclusividades ou vantagens econômicas vinculadas ao contrato de administração.

A Comissão Especial de Advocacia Condominial da OAB/SP submeteu à Primeira Turma do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP a Consulta em Abstrato nº 25.0886.2025.012218-6/PT-TED. A iniciativa busca promover debate institucional sobre situações recorrentes no mercado, como departamentos jurídicos internos de administradoras, indicação de advogados parceiros, cobrança de cotas, publicidade conjunta e compartilhamento de honorários. O julgamento e eventual orientação definitiva, contudo, competem exclusivamente ao Tribunal de

Ética e Disciplina.

No campo da cobrança condominial, é importante distinguir as atividades administrativas das atribuições privativas da advocacia. A administradora pode emitir boletos, controlar pagamentos, encaminhar lembretes administrativos e preparar relatórios de inadimplência. Já a consultoria jurídica, a definição de estratégias de cobrança, a elaboração de pareceres, a atuação processual e a representação judicial exigem advogado ou sociedade regularmente inscritos na OAB, contratados diretamente pelo condomínio.

Também merece atenção a existência de departamentos jurídicos internos. É legítimo que uma administradora mantenha advogado ou departamento jurídico para defender seus próprios interesses e orientar suas atividades empresariais. Isso não significa, porém, que esse profissional represente automaticamente os condomínios administrados. Quando o advogado atua para a administradora, seu cliente é a administradora; para atuar em favor do con-



Advogados prestam consultoria e representação jurídica com independência

domínio, é necessária contratação própria, com objeto definido e análise prévia de eventual conflito de interesses.

A indicação de advogados não é, isoladamente, vedada. O problema surge quando a indicação se transforma em imposição, exclusividade, intermediação remunerada ou restrição à liberdade de escolha do condomínio. O vínculo profissional deve ser formado diretamente entre cliente e advogado, mediante contrato de honorários independente do contrato de administração.

Outro ponto sensível é o compartilhamento de honorários advocatícios. Honorários contratuais e sucumbenciais possuem regime próprio e não devem ser utilizados como

remuneração indireta de administradoras, imobiliárias, empresas de sindicatura ou terceiros estranhos à advocacia. A retenção, divisão ou repasse de honorários pode caracterizar mercantilização da profissão, captação indevida de clientela e comprometimento da autonomia profissional.

A publicidade exige o mesmo cuidado. A advocacia pode realizar publicidade informativa, discreta e sóbria, mas não deve ser anunciada como diferencial comercial de empresa não advocatícia. Expressões como “jurídico incluso”, “advogado do condomínio” ou “cobrança jurídica sem custo”, quando utilizadas como estratégia de venda de

serviços de administração, podem induzir o mercado a entender que a advocacia integra o objeto empresarial da administradora.

A boa prática é preservar fronteiras claras. Administradoras administram; síndicos representam e executam decisões; advogados prestam consultoria e representação jurídica com independência.

A cooperação entre esses profissionais é legítima e desejável, desde que haja transparência, contratos próprios, respeito ao sigilo, ausência de conflito de interesses e plena liberdade de escolha do condomínio.

A evolução do mercado condominial não deve levar à mercantilização da advocacia. Ao contrário, deve reforçar a necessidade de relações profissionais bem delimitadas, capazes de proteger o condomínio, o advogado, a administradora e, principalmente, a segurança jurídica da coletividade.

A atuação ética não dificulta a gestão condominial: ela torna a gestão mais segura, transparente e sustentável.

*Rodrigo Karpát

Novidades Por: Sindifícios

Principais mudanças para funcionários orgânicos de condomínios

A campanha salarial 2026/2027 trouxe novas cláusulas sociais que impactam diretamente a rotina dos trabalhadores de condomínios e também exigem atenção dos síndicos e administradoras. Entre as novidades estão mudanças relacionadas ao recebimento de encomendas, licença-paternidade, faltas justificadas e pagamento de férias.

Adicional para recebimento e gestão de encomendas

Pela nova regra, porteiros e vigias que recebem, conferem, organizam e entregam encomendas e produtos adquiridos pela internet terão adicional de 5%.

Licença-paternidade será ampliada

O período permanece em cinco dias até o final de dezembro de 2026. A partir de 1º de janeiro de 2027, a licença será ampliada para 10 dias, conforme a nova cláusula.

A alteração deve ser considerada no planejamento da escala de funcionários, especialmente

em condomínios que trabalham com equipes reduzidas.

Faltas justificadas relacionadas à neurodiversidade

Será garantido um dia de ausência justificada por mês, nas situações previstas pela cláusula. A medida busca permitir que o trabalhador possa atender necessidades relacionadas ao acompanhamento e aos cuidados, sem que a ausência seja tratada como falta injustificada.

Pagamento das férias

O valor correspondente às férias do funcionário deve ser pago obrigatoriamente até dois dias antes do início do período de gozo.

Atenção dos síndicos

As novas cláusulas reforçam a importância de que síndicos e administradoras acompanhem de perto as regras estabelecidas para a categoria, é fundamental adequar folha de pagamento, escalas, registros de jornada, procedimentos internos e programação de férias às novas exigências.

Informação e planejamento são fundamentais para que o condomínio cumpra corretamente suas obrigações e mantenha uma relação transparente com seus colaboradores.

*Sindifícios

Capa Por: da Redação

Condomínios podem recuperar valores pagos indevidamente em tributos e contribuições?

Uma revisão das obrigações fiscais e previdenciárias pode identificar valores pagos a maior ou indevidamente. Mas recuperação de crédito exige análise técnica e documentação.

Quando se fala em recuperação de créditos tributários, muitas vezes a impressão é de que existe um valor “esquecido” pela Receita Federal esperando para ser resgatado. Para os condomínios, porém, a questão é mais específica: pode haver valores recuperáveis, mas eles precisam ser identificados a partir da própria situação fiscal e previdenciária do condomínio.

O condomínio edilício é equiparado à empresa para fins de cumprimento de determinadas obrigações previdenciárias. Isso significa que a contratação de determinados serviços, especialmente aqueles realizados mediante cessão de mão de obra, pode envolver retenção de contribuição previdenciária e obrigações na EFD-Reinf.

É justamente nessa rotina que podem aparecer situações que merecem ser revisadas.

Uma análise pode verificar, por exemplo, se houve pagamento previdenciário indevido ou a maior, duplicidade de pagamentos, informações incorretas que tenham provocado recolhimentos superiores aos devidos ou créditos que não foram devidamente aproveitados.

A Receita Federal prevê procedimentos específicos para pedidos de restituição e compensação de contribuições previdenciárias pagas indevidamente ou a maior. O PER/DCOMP é um dos instru-

mentos utilizados nesses casos.

Outro ponto é a retenção previdenciária sobre serviços contratados mediante cessão de mão de obra. O condomínio, quando enquadrado nessa situação, deve observar as regras de retenção e informar o evento correspondente na EFD-Reinf.

Atenção: o valor retido na nota fiscal de uma empresa prestadora de serviços não se transforma automaticamente em um crédito do condomínio. A Receita trata a retenção sofrida como crédito do contribuinte que sofreu o desconto, razão pela qual é fundamental identificar corretamente quem é o titular de cada eventual crédito.

E o chamado “reembolso previdenciário”?

Existe também uma situação específica envolvendo salário-maternidade e salário-família.

Segundo a Receita Federal, esses valores podem ser utilizados para dedução na própria competência. Havendo saldo que não possa ser aproveitado naquele período, pode existir a possibilidade de pedido de reembolso por meio do PER/DCOMP, observadas as regras aplicáveis.

Por isso, é importante não colocar todas essas situações dentro de uma mesma categoria chamada simplesmente de “recuperação tributária”. Restituição, compensação e reembolso são procedimentos diferentes e de-



Recuperar valores é possível em determinadas situações

pendem da origem do crédito.

Para o síndico, a questão pode ser encarada como uma auditoria preventiva das obrigações fiscais e previdenciárias do condomínio.

Uma revisão técnica pode analisar documentos como folhas de pagamento, guias e declarações, pagamentos realizados, notas fiscais de serviços contratados, retenções e informações transmitidas aos sistemas da Receita Federal.

O objetivo não deve ser simplesmente “encontrar dinheiro”, mas verificar se o condomínio recolheu exatamente aquilo que a legislação determinava.

Quando é identificado um pagamento indevido ou a maior, a legislação permite, em determinadas situações, solicitar restituição ou utilizar o crédito para compensação de débitos, seguindo os procedimentos estabelecidos pela Receita Federal.

Antes de contratar uma empresa que prometa recuperar valores para o condomínio, é recomendável pedir uma explicação clara sobre:

- qual é a origem do suposto crédito;
- qual legislação fundamenta a recuperação;
- quem é o titular do crédito;
- quais documentos serão analisados;
- como será feita a restituição

ou compensação;

- quais riscos existem em caso de informação incorreta;
- e quais serão os custos do serviço.

Também é importante desconfiar de promessas de “dinheiro garantido” ou percentuais elevados de recuperação antes mesmo da análise da documentação.

A própria Receita possui procedimentos específicos para cada tipo de crédito e estabelece regras para sua utilização. Em diversas situações, o prazo para apresentação do PER/DCOMP é limitado, inclusive havendo referência ao prazo de cinco anos para determinados pedidos.

Para o condomínio, uma revisão previdenciária e tributária pode ter dois objetivos: identificar eventuais valores que possam ser recuperados e corrigir procedimentos para evitar novos pagamentos indevidos.

Por isso, antes de pensar apenas em quanto o condomínio pode receber de volta, o mais importante é descobrir se os recolhimentos realizados estão corretos.

Em matéria tributária e previdenciária, recuperar valores é possível em determinadas situações — mas somente uma análise individualizada pode dizer se existe crédito, qual é seu valor e quem tem direito a ele.

*Da redação



ELEVADORES ORIONLIFT

MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES

+23 ANOS
DE EXPERIÊNCIA

Com você em todas as **DIREÇÕES**

UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES



24h
ATENDIMENTO 24HORAS



LABORATÓRIO PRÓPRIO



ATENDIMENTO MULTIMARCAS

MENOR SLA DO MERCADO!!!



(11) 99902-3915

faleconosco@orionlift.com.br

www.orionlift.com.br

Administração Por: da Redação

Mais aluguel, mais atenção: como o síndico deve lidar com os inquilinos

O perfil dos moradores dos condomínios brasileiros está mudando, e o crescimento da locação já faz parte da rotina dos síndicos.

Segundo o IBGE, em 2025 o Brasil tinha 18,9 milhões de domicílios alugados, equivalentes a 23,8% das 79,3 milhões de moradias do país. A maior participação da série histórica da PNAD Contínua, iniciada em 2016.

Nos condomínios, essa realidade exige uma comunicação mais organizada. O inquilino utiliza as áreas comuns, participa da rotina do prédio e deve cumprir a convenção e o regimento interno. Pela Lei do Inquilinato, em regra, cabe ao locatário o pagamento das despesas ordinárias, enquanto as extraordinárias são responsabilidade do proprietário.

O primeiro cuidado deve ocorrer antes da entrada do novo morador. O síndico deve solicitar os dados básicos do locatário, registrar os ocupantes autorizados e entregar as normas internas, preferencialmente por

meio que permita comprovar o recebimento. Isso ajuda a evitar conflitos relacionados a mudanças, áreas comuns, visitantes, garagem, animais e descarte de resíduos.

A síndica profissional Maria Auxiliadora destaca que regras claras e um canal de comunicação acessível ajudam a evitar conflitos entre vizinhos. O inquilino deve ser tratado como parte efetiva da comunidade condominial, mas sem transferir a ele responsabilidades que pertencem ao proprietário. Em questões estruturais, obras ou alterações na unidade, a administração deve comunicar também o proprietário.

A mesma distinção vale para as despesas. Salários de funcionários, limpeza e manutenção de equipamentos estão entre as despesas ordinárias, enquanto obras estruturais, pintura de fachada, instalação



■ Inquilinos também devem respeitar as regras do condomínio

de equipamentos e constituição do fundo de reserva estão entre as extraordinárias atribuídas ao proprietário.

Em caso de infração, as regras são iguais a todos, o síndico deve documentar a ocorrência, registrando informações como data, horário, unidade e evidências disponíveis. Depois, deve seguir o procedimento previsto nas normas internas, podendo aplicar advertência

ou multa em caso de reincidência, desde que exista fundamento na convenção e no regimento.

Procedimentos padronizados também ajudam a evitar acusações de tratamento desigual.

O fato de uma unidade ser alugada não justifica fiscalização mais rigorosa ou tratamento diferente: o critério deve ser sempre a conduta e a regra aplicável.

Com o aluguel representando quase um quarto das moradias brasileiras, a gestão condominial precisa incorporar essa realidade de forma organizada. Comunicação na entrada, acesso às regras, identificação dos responsáveis e registro das ocorrências são medidas simples que dão mais segurança à administração.

Para o síndico, a locação deve ser parte normal da dinâmica do condomínio. O objetivo não é controlar a vida do inquilino, mas garantir que todos os ocupantes conheçam e respeitem as mesmas regras. Quanto mais transparente for essa relação, menores as chances de que questões de convivência se transformem em conflitos entre morador, proprietário e administração.

*Da redação

TeleSindicato®

O serviço criado para facilitar a vida do síndico e do zelador é um **SUCESSO!** Há mais de **2 anos**, o serviço vêm recebendo centenas de chamados, e indicando dezenas de empresas especializadas. Síndico, precisou de orçamentos de produtos ou serviços para seu condomínio deixe conosco.

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

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

TeleSindicato® | (11) **2619-6095**

SERVIÇO TOTALMENTE
GRATUITO
PARA SÍNDICOS E ZELADORES

Classíndico®

OUTUBRO / 2026

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



Academia

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



Água Potável

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



Controle de Pragas

DEDETIZA BEM 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 ADVOCADOS
ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
☎ 11 3112-0833 ☎ 11 98967 5512
asta@asta.adv.br
asta.adv.br



Bombas

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



Corrimãos

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



Administradora

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



Calhas e Rufos

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



Desentupidora

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



DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CEVS: 351380101-812-00004-1-8
• Desentupimento em Geral
• Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
• Detetização • Sanitização • Hidrojateamento
www.desentupidorasadini.com.br ☎ 4057-4450 | 4047-1775
contato@desentupidorasadini.com.br ☎ 94017-4874



Encanador / Hidráulica

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

Aqui o Síndico te procura!



Jornal do Síndico

saopaulo@jornaldosindico.com.br

ANUNCIE!

(11) 5572.5250

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
VISITA GRÁTIS
(11) 4621-7527
(11) 99154-8568

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
Solicite uma visita
(11) 99902-3915
www.orionlift.com.br
faleconosco@orionlift.com.br

ELEVFOR 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
Botões 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

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

Impermeabilização

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

IMPÉRMEAL SOLUÇÕES TÉCNICAS EM INFILTRAÇÕES
INFILTRAÇÃO? NÓS RESOLVEMOS.
Manta Asfáltica Garagens • Poços de Elevador +20 anos de experiência
Cortina de Contenção Tratamento de Ferragens GARANTIA
Caixas D'Água 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
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
Orçamento sem Compromisso
DESDE 2000
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

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

Pinturas

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

DECORA RESTAURAÇÃO E PINTURA
@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

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

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

SOLARE ESPECIALISTAS EM FACHADAS PREDIAIS
FACHADAS PREDIAIS
Hidro-jateamento Externo
Tratamento de Trincas e Calafetações
Pinturas e Texturização Externa
Solicite seu orçamento
www.solarefp.com.br | (11) 91247-5126

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

Pinturas - Continuação

SOUTECH PINTURAS EM GERAL

www.soutechpinturas.com.br
soutechpinturas25@gmail.com

Pintura Predial Parcelamos sua obra
✓ Pintura Interna e Externa
✓ Restauração de Fachada

(11) 2013-3886
(11) 99631-0462

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

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

Financiamento em 48x

(11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

Valorize seu Imóvel PROJETO / CONSTRUÇÃO REFORMAS

Telhados Calhas Impermeabilização Alvenaria

Revestimentos Pinturas Elétrica / Hidráulica Manutenção Predial 24hs

Orçamento sem Compromisso

(11) 3831-3074
(11) 3537-0178
(11) 94033-3284

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

junior.pereira.ca@gmail.com

GREGORIO ENGENHARIA

OBRAS LAUDOS PROJETOS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS

ART E ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS

ASSESSORIA CONDOMINIAL (c/ Laudo e ART)

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

Segurança Eletrônica

BLANC SERVICE

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

CFTV Portão Automático Módulo Guarita

Controle de Acesso Reconhecimento Facial

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

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

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

ssdbrasil

Controle de Acesso Facial

DVR e Câmeras Cerca Elétrica

Central de Interfone Monitoramento

Alarmes Contrato de Manutenção

(11) 99953-9683

www.ssdbrasil.com.br

LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

PROJETOS DE SEGURANÇA

contato@ssdbrasil.com.br

Serralheria

VSB VIDRAÇARIA E SERRALHERIA DO BOSQUE

Envidraçamento de Sacadas

Vidros Comum e Temperado

Corrimão Guarda Corpo

Esquadrias de Alumínio

Box Espelhos

MANUTENÇÃO EM GERAL

lbaladin2@gmail.com (11) 98577-1080

Terceirização

GURAN TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

SEGURANÇA ZELADORIA

CONTROLADOR DE ACESSO AUXILIAR DE LIMPEZA

PORTEIRO RECEPCIONISTA

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

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

SUPERVISÃO 24 HORAS

GrupoSJ

Portaria 24hs e Recepção

Serviços de Limpeza

Serviços Gerais

Segurança Eletrônica (CFTV)

Manutenção Predial

Zeladoria e Jardinagem

Ar condicionado & Refrigeração

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

GA5

PORTARIA 24HS LIMPEZA

RONDA ZELADOR

AUXILIAR DE MANUTENÇÃO

JARDINEIRO PISCINEIRO

NOSSO NEGÓCIO É PESSOAL

(11) 95405.9931

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

Telhados

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS

A experiência que seu telhado necessita

Trabalhamos com todos os tipos de telhas e estruturas

Elite Telhados

Construção - Reforma - Revisão

www.elitetelhados.com.br

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

TELHADOS COSTA

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2642-0739 / 96233-6701

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.telhadskonfianca.com.br atendimento@telhadskonfianca.com.br

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

Coberturas em Geral Estacionamentos

Quadrados Esportivos Condomínios Residenciais e Comerciais

www.telhadsovitória.com.br (11) 3805-9388 (11) 96439-4124

contato@telhadsovitória.com.br contato@telhadsovitória.com.br

Dica Por: da Redação

Bicicletas no condomínio



Com o crescimento do uso da bicicleta como meio de transporte, os condomínios também precisam se adaptar. Prédios antigos ainda podem ter regras que restringem a guarda de bicicletas em garagens, mas a tendência é criar espaços próprios e seguros para elas.

O paraciclo ou bicicletário deve ser instalado de forma a não prejudicar a circulação, a segurança ou o uso das áreas comuns. A criação ou adaptação desse espaço deve observar a convenção, o regimento interno e as regras de aprovação aplicáveis ao condomínio, além das normas técnicas pertinentes.

A dica é: antes de instalar ou alterar um bicicletário, consulte a convenção e o regimento do condomínio e leve a proposta para deliberação em assembleia, quando necessário.

*Da redação

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 SÍNDICOS(AS)

(11) 5572-5250

Jornal do Síndico

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Legislação Por: Baronesa Comunicação Corporativa

Aplicativo não é prestação de contas: até onde vai o dever de transparência do síndico?

Decisão recente do STJ reforça a diferença entre disponibilizar informações financeiras e efetivamente prestar contas. No condomínio, o Código Civil estabelece a obrigação anual do síndico perante a assembleia.

Os aplicativos de gestão facilitaram o acesso dos moradores a boletos, balancetes, contratos, notas fiscais, saldos bancários e despesas. A digitalização ampliou a transparência, mas também trouxe uma questão importante: disponibilizar documentos em uma plataforma significa, necessariamente, prestar contas?

Em julgamento divulgado em 21 de agosto, a Terceira Turma do STJ entendeu que o acesso a um sistema eletrônico contendo informações contábeis não afastava, naquele caso, o dever formal de prestação de contas do administrador.

O processo, é importante ressaltar, não envolvia um condomínio edilício residencial. Tratava-se da administração de imóveis mantidos em copro-

priedade entre irmãos. Ainda assim, o julgamento chama atenção para uma distinção que também é relevante na rotina dos edifícios: ter acesso aos dados não significa necessariamente que tenha ocorrido uma prestação formal de contas.

No condomínio edilício, o artigo 1.348 do Código Civil estabelece que cabe ao síndico prestar contas à assembleia anualmente e sempre que exigidas. O artigo 1.350 também prevê a convocação anual da assembleia para deliberar, entre outros assuntos, sobre orçamento, contribuições e prestação de contas.

Segundo Cristiano Pandolfi, advogado, especialista em Direito Condominial e vice-presidente da ANACON (Associação Nacional da Advocacia Condominial) disponibilizar



■ Informação das contas pelo aplicativo é diferente de uma assembleia para prestar contas

documentos não encerra essa obrigação. A prestação de contas deve organizar, apresentar e explicar as informações, permitindo aos condôminos compreender a origem e a aplicação dos recursos e verificar se as despesas correspondem ao orçamento e às decisões da coletividade.

O condômino também possui direito de fiscalizar a administração e acessar documentos relacionados à gestão. Porém,

isso é diferente da prestação formal de contas, que deve ser apresentada à assembleia. O STJ já consolidou entendimento de que o condômino individualmente não possui legitimidade para ajuizar ação de exigir contas contra o síndico.

A rejeição das contas, por sua vez, não significa automaticamente fraude ou desvio de recursos. Podem existir inconsistências, falta de documentos ou necessidade de esclarecimen-

tos. Em situações mais graves, porém, o Código Civil prevê a possibilidade de destituição do síndico que não prestar contas, praticar irregularidades ou não administrar convenientemente o condomínio.

A existência de uma administradora também não transfere automaticamente ao síndico a responsabilidade legal. A empresa pode organizar documentos, pagamentos e balancetes, mas as atribuições previstas em lei continuam sendo do síndico.

A tecnologia pode ampliar a transparência e facilitar a fiscalização, mas não substitui a governança. Digitalizar documentos não é a mesma coisa que prestar contas.

*Baronesa Comunicação Corporativa

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



A tradição de **37** 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