



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**



www.forceoneseguranca.com.br | @forceone_security_technology

Somente por **WHATSAPP** comercial 24h

(11) **9 9210 0645**





**Adquira já
seu Patrocínio**

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

Um evento que o síndico nunca falta

22 de Agosto de 2026

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

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

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

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

Unisíndico, um evento de prestígio e tradição!

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

PATROCINADOR DIAMANTE:



Mídia Oficial:

Jornal do Síndico®
São Paulo-SP

PATROCINADORES OURO:



VIKS
Elevadores



SIMÕES MACEDO
ADVOCACIA TRABALHISTA

**Maiores
Informações:**

(11) 5572.5250

www.unisindicoeventos.com.br

unisindico@unisindicoeventos.com.br

Local de Realização:

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

**VAGAS
LIMITADAS**



ATENÇÃO SÍNDICOS(AS) AS INSCRIÇÕES ESTÃO ABERTAS

FAÇA SUA INSCRIÇÃO, GARANTA SUA VAGA! TOTALMENTE GRATUITO!

Vá ao site: www.unisindicoeventos.com.br preencha o formulário
de inscrição e aguarde a confirmação de sua vaga.

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

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 349 • AGOSTO - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



GESTÃO

A nova atualização da norma NR-1 reforça a importância de prevenir riscos psicossociais no ambiente de trabalho. Entenda mais como a mudança impacta os condomínios.

Pág. 4

CONVIVÊNCIA

Combate à violência, promover a inclusão e conhecer as responsabilidades do síndico diante de situações envolvendo pessoas com deficiência. Saiba como agir e o que diz a legislação.

Pág. 8

SEGURANÇA

Revisar a convenção do condomínio exige conhecimento jurídico e planejamento. Entenda que copiar modelos prontos pode trazer conflitos, insegurança e até perdas em processos judiciais.

Pág. 09



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)



22 de
AGOSTO

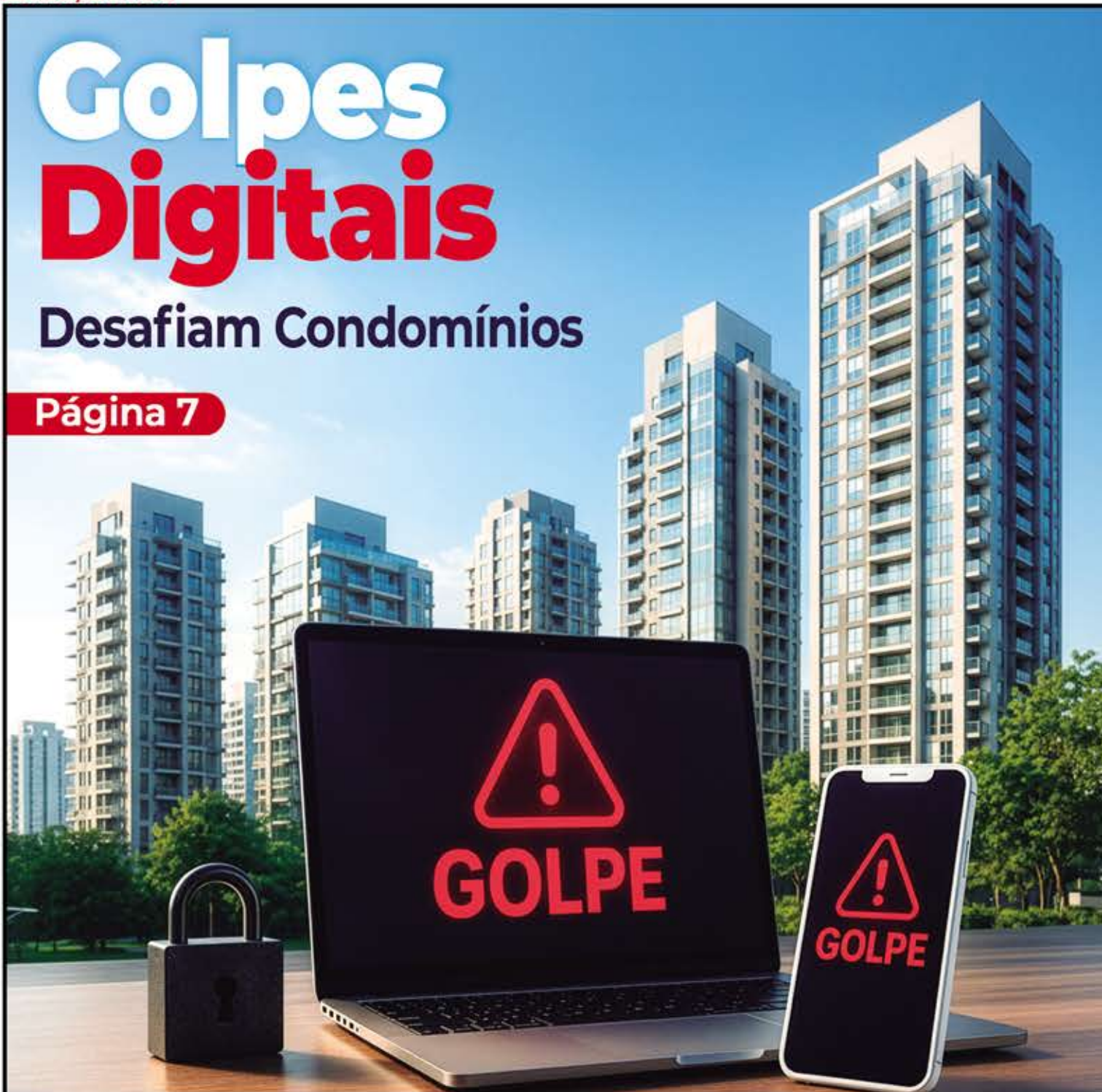
Contra Capa ao lado

Distribuição Gratuita

Golpes Digitais

Desafiam Condomínios

Página 7



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

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

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:

(11) **2084-4060**

WhatsApp: **96355-0054**

www.armel.com.br

armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:

Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

SÍNDICOS, ESTÁ CHEGANDO UM CHECK-UP RÁPIDO E GRÁTIS PARA SEU CONDOMÍNIO!

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



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.

LANÇAMENTO OFICIAL:

22/08/2026



Prevente
mais que engenharia



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

Kênio Pereira

Roger Prospero

RT Comunicação

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**

O s condomínios brasileiros estão mudando de perfil. O envelhecimento da população já se reflete nos corredores, elevadores e áreas comuns dos edifícios, onde cresce o número de moradores da terceira idade que desejam permanecer em suas residências com autonomia, segurança e qualidade de vida. Essa realidade exige um novo olhar da gestão condominial. Mais do que administrar contas, contratos e manutenções, o síndico também desempenha um papel essencial na construção de uma comunidade acolhedora e preparada para essa transformação.

Criar um condomínio mais amigável para os idosos não exige, necessariamente, grandes investimentos. Melhor iluminação, corrimãos bem conservados, pisos seguros, comunicação com letras legíveis, áreas de descanso e atenção constante à acessibilidade são medidas que aumentam a segurança e beneficiam todos os moradores, independentemente da idade.

A convivência também merece atenção. Eventos comunitários, atividades de integração entre gerações e ações que estimulem o relacionamento entre os moradores ajudam a

combater o isolamento social e fortalecem o senso de comunidade.

Da mesma forma, funcionários bem orientados para prestar um atendimento cordial e atento fazem toda a diferença no dia a dia, sempre respeitando a autonomia e a privacidade de cada pessoa.

Outro ponto importante é compreender que investir em acessibilidade e eliminar barreiras arquitetônicas não representa apenas o cumprimento da legislação, mas também uma forma de valorizar o patrimônio e preparar o condomínio para uma realidade que se tornará cada vez mais presente nos próximos anos.

Administrar um condomínio continuará sendo cuidar das finanças, da manutenção e da segurança. Mas, acima de tudo, será cuidar das pessoas que fazem desse patrimônio um verdadeiro lar.

Desejamos a todos uma excelente leitura e um ótimo mês de agosto!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26	JUL/26
IGP-M (%)	0,36	0,42	- 0,36	0,27	0,01	0,41	- 0,73	0,52	0,24	0,84	- 0,50	- 0,16
INPC (IBGE)	- 0,21	0,52	0,03	0,3	0,21	- 0,39	0,81	0,91	0,81	0,65	0,14	—
IPC (FIPE)	0,04	0,65	0,27	0,20	0,32	0,21	0,46	0,59	0,40	0,45	0,18	—
CUB-SP	0,21	0,17	0,15	0,27	0,31	0,28	0,35	0,10	0,57	0,32	2,24	—
TR	0,1722	0,1722	0,1758	0,1634	0,1742	0,1718	0,12	0,1716	0,1689	0,1687	0,1709	0,17
POUPANÇA	0,6731	0,6751	0,6767	0,6731	0,67	0,67	0,6213	0,50	0,6721	0,50	0,6718	0,6738
SAL. MÍNIMO	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00
TLP (% a.a.)	0,72	0,7467	0,73	0,73	0,7261	0,7354	0,74	0,74	0,69	0,8125	0,61	0,64

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS***Trabalhador Assalariado**

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

*** Vigência a partir de 01.01.2026**

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

GRPS

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

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

Para crianças até 14 anos ou inválidos

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

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

IMPOSTO DE RENDA

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

OBRIGAÇÕES

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

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

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

ZS PINTURAS

Qualidade que *valoriza* seu patrimônio!

CUIDAMOS DO SEU PRÉDIO COM SEGURANÇA, TÉCNICA E EXPERIÊNCIA

há **39** anos entregando
soluções completas em
fachadas prediais.

NOSSOS SERVIÇOS



Restauração de Fachada
e Pintura em Geral



Tratamento de Trincas



Impermeabilização de Fachadas



Lavagem, Rejuntamento e
Reposição de Pastilhas

39
ANOS

de EXPERIÊNCIA



SEGURO DE OBRA E
RESPONSABILIDADE CIVIL



VISITA E ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO

PAGAMENTO FACILITADO

Tels.: (11) 99178-2218 / 2366-2847

www.zspinturas.com.br zs.pinturas@hotmail.com

Atualidade Por: da Redação

Crédito para condomínios ganha espaço como alternativa ao rateio

Se por muitos anos o caminho mais comum aos condomínios na hora de executar uma obra foi recorrer ao fundo de reserva ou aprovar um rateio, começa a surgir o interesse por linhas de crédito desenvolvidas especificamente para condomínios junto às operadoras financeiras.

O aumento da idade média do parque imobiliário brasileiro, somado à necessidade de reformas em fachadas, impermeabilizações, substituição de elevadores, modernização elétrica e implantação de novas tecnologias, além do aumento do rigor das normas técnicas, ampliou a procura por financiamentos coletivos.

Apesar da facilidade proporcionada pelo financiamento, o economista Manoel Coelho alerta que essa opção deve ser comparada cuidadosamente com outras fontes de recursos.

“O fundo de reserva, quando utilizado conforme previsto na convenção condominial ou autorizado em assembleia, normalmente representa a alternativa de menor custo financeiro,

pois dispensa o pagamento de juros. Entretanto, sua utilização reduz a reserva destinada a situações emergenciais e pode exigir futura recomposição”, explica.

Por sua vez, o rateio extraordinário continua sendo uma solução financeiramente mais econômica por não envolver encargos bancários. Em contrapartida, exige que todos os proprietários arquem com valores elevados em curto espaço de tempo, o que pode aumentar a inadimplência e comprometer o fluxo de caixa do condomínio.

Esse cenário foi observado em um condomínio residencial de Sorocaba (SP), que precisou substituir integralmente seus elevadores após laudos técnicos apontarem o desgaste dos equipamentos. A solução



■ A escolha entre as alternativas de crédito deve, considerar a realidade de cada condomínio

exigiu ampla discussão entre os moradores sobre a melhor forma de custear a obra.

Para Manoel Coelho, a contratação de crédito exige análise criteriosa do custo efetivo total, taxas de juros, prazo de pagamento, possibilidade de

amortização antecipada e impacto das parcelas no orçamento do condomínio. Também é fundamental verificar se o fluxo de caixa suportará a nova obrigação sem comprometer as despesas ordinárias.

Do ponto de vista jurídico, o

financiamento normalmente depende de aprovação em assembleia, observando os quóruns previstos na convenção condominial. O apoio de assessoria jurídica também é recomendado antes da contratação.

Embora amplie as possibilidades de investimento, o crédito não substitui o planejamento financeiro. A escolha entre utilizar o fundo de reserva, realizar um rateio extraordinário ou contratar financiamento deve considerar a realidade de cada condomínio, buscando conciliar a capacidade de pagamento dos moradores, a preservação do patrimônio e a sustentabilidade financeira no longo prazo.

*Da redação

Gestão Por: da Redação

NR-1: saúde mental dos funcionários em pauta na gestão condominial

Houve o tempo em que a gestão de pessoas nos condomínios estava concentrada em questões como treinamento operacional, prevenção de acidentes e cumprimento das obrigações trabalhistas. Porém, o cenário começou a mudar com a atualização da Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), que passou a exigir das empresas uma atenção maior aos chamados riscos psicossociais no ambiente de trabalho.

A NR-1 estabelece as diretrizes gerais sobre segurança e saúde no trabalho e serve de base para o Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR). Com sua atualização, fatores como estresse ocupacional, assédio, sobrecarga de trabalho, conflitos interpessoais e excesso de cobrança passaram a integrar a gestão de riscos ocupacionais. Na prática, esses fatores devem ser identificados, avaliados e tratados preventivamente, assim como os riscos físicos, químicos e ergonômicos.

Essa mudança impacta diretamente os condomínios, que contam com equipes próprias ou terceirizadas de porteiros,

zeladores, faxineiros, vigias e auxiliares de manutenção.

Mesmo quando não é o empregador direto, o condomínio deve contribuir para oferecer um ambiente de trabalho adequado, reduzindo situações que favoreçam o adoecimento emocional.

A identificação dos riscos psicossociais começa pela análise da rotina de trabalho. Jornadas excessivas, falta de definição das atribuições, comunicação inadequada, conflitos frequentes, metas incompatíveis e episódios de assédio moral são fatores que exigem atenção. Também é importante manter registros de treinamentos, orientações, avaliações de



■ É importante manter registros de treinamentos, orientações, avaliações de riscos etc...

riscos e ações preventivas, documentos que demonstram o compromisso do condomínio com a segurança e podem ser relevantes em fiscalizações e processos trabalhistas.

Nos condomínios com mão de obra terceirizada, síndico, administradora e empresa prestadora de serviços devem atuar de forma integrada. Enquanto a empresa é responsá-

vel pelo cumprimento das obrigações trabalhistas e pelo PGR, o condomínio deve garantir que o ambiente de trabalho esteja alinhado às medidas preventivas.

A atualização da NR-1 não cria uma obrigação isolada sobre saúde mental, mas reforça a necessidade de incluir os riscos psicossociais na gestão preventiva. Com isso, a administração condominial amplia seu conceito de prevenção, passando a cuidar não apenas da segurança das edificações, mas também da saúde e do bem-estar dos profissionais que garantem o funcionamento do condomínio.

*Da redação

Especial Por: da Redação

Jornal do Síndico: 37 anos de história, credibilidade e compromisso

Poucos imaginariam que um veículo de comunicação especializado alcançaria um marco tão significativo, consolidando-se como uma das principais referências do setor condominial brasileiro.

O Jornal do Síndico celebra 37 anos de trajetória, idealizado pelo saudoso administrador e publicitário Aroldo de Lima Marcelo, o Jornal do Síndico nasceu com um propósito muito claro: aproximar síndicos, administradoras e o mercado de produtos e serviços, oferecendo informação especializada, confiável e de fácil compreensão. Hoje, com orgulho, seguimos sendo o maior veículo de comunicação do segmento condominial no Brasil.

Desde o início, acreditamos que havia uma lacuna a ser preenchida. Ao longo dessas quase quatro décadas, contribuímos para o desenvolvimento e a profissionalização do mercado condominial, acompanhando sua evolução e levando conhecimento de qualidade aos gestores de condomínios.

Nossa missão sempre foi informar, orientar e unir os síndicos às melhores soluções disponíveis, somos um elo fundamental entre quem administra e quem oferece produtos e serviços para esse segmento.

Nossa caminhada foi construída com muito trabalho, perseverança e dedicação. Enfrentamos desafios, superamos momentos difíceis e seguimos firmes, sempre comprometidos com os valores que deram origem ao Jornal do Síndico.

Cada conquista foi resultado de um esforço coletivo e da confiança ao longo dos anos.

Essa história também ultrapassou fronteiras. O Jornal do Síndico cresceu, expandiu sua atuação por todo o Brasil e, há 23 anos, mantém-se entre as melhores redes de franquias do país. Esse sucesso só é possível graças ao empenho e à dedicação dos franqueados, que levam nos-



■ Somos o veículo mais lembrado e respeitado do segmento condominial

samissão aos síndicos de diferentes regiões brasileiras.

Completar 37 anos também significa olhar para o futuro. Sabemos que ainda há muito a evoluir, inovar e construir. Continuaremos investindo em novos projetos, novas tecnologias e novas formas de estar cada vez mais próximos de nossos leitores, anunciantes e parceiros, que são a razão da nossa existência.

Em um mercado competitivo, em constante mudança permanecer como um dos veículos mais lembrados e respeitados do segmento condominial é motivo de orgulho e, acima de tudo, de responsabilidade. Seguimos fortalecendo, dia após dia nosso trabalho, construído

com seriedade, credibilidade e paixão pelo que fazemos.

Nossa sincera gratidão a todos que fazem parte desta história: síndicos, administradores, leitores, anunciantes, parceiros, colaboradores e franqueados. Cada um teve um papel fundamental para que chegássemos até aqui.

E, acima de tudo, agradecemos a Deus, que sempre guiou nossos caminhos e nos deu força para superar cada desafio.

Parabéns ao Jornal do Síndico pelos seus 37 anos de história! Que venham muitos outros anos de informação, inovação e compromisso com o setor condominial.

*Da redação

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

A cadeira de síndico não é um curso de formação



Existe um momento curioso na vida de muitos condomínios. Alguém levanta a mão durante a assembleia e aceita ser síndico. A partir dali, nasce uma expectativa natural: a de que aquela pessoa saberá conduzir contratos, interpretar leis, administrar pessoas, controlar orçamentos, lidar com emergências, negociar conflitos e tomar decisões que podem envolver centenas de milhares de reais. Mas ninguém aprende tudo isso sentado na cadeira de síndico.

É preciso chegar preparado para ocupá-la.

A gestão condominial deixou de ser intuitiva e passou a exigir conhecimento técnico, governança, planejamento e atualização constante. Administrar um condomínio envolve responsabilidades jurídicas, financeiras, técnicas e humanas. Um erro na contratação de um fornecedor, uma manutenção negligenciada ou uma assembleia conduzida de forma inadequada podem gerar prejuízos, ações judiciais e até colocar em risco a segurança de dezenas ou centenas de famílias.

Por isso, estudar e buscar qualificação não é mais um diferencial. É uma responsabilidade inerente à função.

Quem pretende assumir uma sindicatura deve investir em capacitação, participar de cursos, congressos e *workshops*, acompanhar especialistas, ler publicações da área e trocar experiências. Afinal, conhecimento não tem prazo de validade.

O mercado evoluiu. Novas tecnologias, mudanças na legislação, normas técnicas, inteligência artificial, *compliance*, ESG, segurança predial e gestão de riscos passaram a fazer parte da rotina dos condomínios. A formação deixou de ser pontual para se tornar um processo permanente.

Outro aspecto fundamental é reconhecer os próprios limites. Um bom síndico não precisa ter todas as respostas, mas precisa saber fazer as perguntas certas e contar com profissionais qualificados quando o assunto exigir conhecimento especializado.

Essa é a diferença entre improvisar e administrar com responsabilidade.

Da mesma forma, contar com fornecedores competentes deixou de ser um diferencial para se tornar uma necessidade.

No fim, o condomínio não precisa de alguém que aprenda durante o mandato. Precisa de alguém que nunca tenha deixado de aprender antes mesmo de assumir a função.

Porque patrimônio pode ser recuperado. Mas tempo perdido, conflitos mal conduzidos e decisões equivocadas, muitas vezes, não.

Antes de levantar a mão em uma assembleia, prepare-se. Busque conhecimento, desenvolva habilidades e compreenda a dimensão da responsabilidade que está prestes a assumir.

Afinal, ninguém entra em um jogo importante sem treinamento. Administrar o patrimônio e a segurança de tantas famílias exige preparo muito antes do primeiro mandato.

Até a próxima.

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicatura

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

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!

Onde muitos viam um depósito, eu enxerguei uma oportunidade

Na administração condominial, cada espaço pode ter um novo propósito.

Um ambiente antes utilizado para o acúmulo de materiais, sem organização e sem utilidade para os moradores, foi completamente transformado em uma moderna lavanderia.

Essa revitalização não apenas eliminou um ponto de desordem, como também agregou valor ao patrimônio, trouxe mais comodidade aos condôminos e reforçou o conceito de gestão inteligente, em que cada metro quadrado do condomínio pode trabalhar a favor da coletividade.

Ser síndica é muito mais do que administrar recursos. É enxergar possibilidades, promover inovação e transformar desafios em soluções que melhoram a qualidade de vida dos moradores.

Que essa experiência inspire outros colegas síndicos a olharem seus condomínios com novos olhos. Muitas vezes, as melhores oportunidades estão justamente nos espaços que pareciam não ter mais utilidade.

Condomínio York Duplex – Vila Olimpia
Lidiana Pedroso – Síndica Profissional
Cuidando do seu condomínio.

**Comunicação que organiza, regras que respeitam pessoas**

Há uma frase muito conhecida que diz que "o combinado não sai caro". Em condomínio, ela poderia ser adaptada para: o comunicado certo evita conflitos desnecessários.

Todos nós tendemos a enxergar primeiro as nossas próprias necessidades. É um comportamento humano. Quando estamos reformando um apartamento ou recebendo móveis novos, pensamos em resolver nosso problema imediato.

O que nem sempre percebemos é que, em um condomínio, cada decisão individual gera reflexos em todos. É justamente por isso que existem regras. Ao contrário do que muitos imaginam, elas não dificultam a vida de ninguém.

Servem para garantir que todos possam exercer direitos de forma equilibrada.

Um bom exemplo é o depósito do condomínio. Esse espaço foi criado para atender necessidades temporárias, como armazenar móveis durante uma reforma ou enquanto uma unidade aguarda a entrega de novos itens. Sua finalidade nunca foi ser um depósito particular.

Quando um morador ocupa esse espaço por tempo indeterminado, impede que outro também possa utilizá-lo. Por isso, solicitar a data de entrada e a previsão de retirada não é burocracia. É organização, gestão e respeito ao coletivo. Comunicar essa regra também exige cuidado. A boa comunicação não intimida nem acusa. Ela explica a razão da norma, mostra os benefícios para todos e cria compreensão.

Quando as pessoas entendem o "porquê", a adesão acontece de forma mais natural do que diante de uma lista de proibições.

Como publicitária, aprendi que comunicar é mais do que transmitir informação: é construir entendimento. Como síndica, percebo diariamente que comunicar bem também é uma forma de administrar.

A clareza evita interpretações equivocadas, a transparência reduz desgastes e a comunicação respeitosa fortalece a convivência.

No fim, não estamos falando apenas de um depósito ou de móveis armazenados. Estamos falando de um princípio simples: o espaço comum existe para servir a todos.

Quando cada morador compreende isso, o condomínio deixa de ser apenas um conjunto de apartamentos e passa a funcionar como uma verdadeira comunidade. Porque viver em condomínio é equilibrar direitos individuais com responsabilidades coletivas. E toda boa convivência começa com uma comunicação clara, respeitosa e coerente.

Condomínio Pedras Preciosas
Síndica Miriam Moraes – desde 2022 / Publicitária e Comunicadora.



Capa Por: da Redação

Golpes digitais desafiam condomínios e exigem novos protocolos

A transformação digital facilitou a administração dos condomínios, mas também ampliou a atuação de criminosos especializados em fraudes eletrônicas. Boletos falsificados, invasão de contas de e-mail, adulteração de dados bancários, perfis falsos em aplicativos de mensagens e golpes envolvendo transferências via PIX passaram a fazer parte da rotina de síndicos e administradoras em todo o país.

Diante desse cenário dos golpes digitais, a adoção de procedimentos de segurança e a conscientização das equipes tornaram-se fundamentais para reduzir os riscos financeiros. Os golpes costumam explorar falhas simples do dia a dia. Criminosos interceptam mensagens eletrônicas, enviam boletos com códigos de barras adulterados, simulam comunicados oficiais da administradora ou se passam por fornecedores para solicitar alteração de dados bancários.

Basta um único pagamento realizado sem conferência para um prejuízo significativo ao condomínio.

O síndico profissional Marcelo Ribeiro vivenciou essa situação quando um fornecedor informou que não havia recebido o pagamento de um serviço. A investigação revelou que um e-mail falso, praticamente idêntico ao da empresa, havia informado uma suposta mudança da conta bancária, direcionando o pagamento aos golpistas.

“O prejuízo só não foi maior porque identificamos rapidamente a fraude e conseguimos bloquear parte da movimentação. Desde então, nenhuma alteração bancária é aceita apenas por e-mail. Toda solicitação é confirmada por telefone com um contato previamente cadastrado”, relata Marcelo.

Ele também implantou um novo procedimento: “Hoje nenhuma transferência relevante



é autorizada por apenas uma pessoa. Sempre existe uma segunda validação antes da liberação dos recursos.”

Os moradores também podem contribuir, verificando o beneficiário dos boletos, confirmando o banco emissor e priorizando documentos emitidos pelos canais oficiais da administradora.

Para Fernanda Oliveira, gerente de uma seguradora especializada em riscos patrimoniais e financeiros, a engenharia social continua sendo a principal estratégia dos criminosos.

“Eles exploram distração, urgência e excesso de confiança para convencer funcionários e gestores a realizar pagamentos ou fornecer informações sensíveis. Por isso, protocolos claros e treinamento periódico são tão importantes quanto investir em tecnologia.”

Ela lembra que diversas apólices já oferecem cobertura para crimes cibernéticos, mas a indenização normalmente depende da comprovação de que o condomínio adotava controles internos, autenticação de acessos, registros das opera-

ções e processos de validação antes dos pagamentos.

Entre as recomendações dos especialistas estão restringir o acesso às contas bancárias, utilizar autenticação em dois fatores, manter senhas fortes e sistemas atualizados, além de formalizar procedimentos para contratação de fornecedores e alteração de dados cadastrais, evitando decisões baseadas apenas em e-mails ou aplicativos.

O avanço da Inteligência Artificial tornou o cenário ainda mais desafiador, com ferramentas capazes de reproduzir vozes, criar mensagens convincentes e falsificar documentos, reforçando a necessidade de conferência rigorosa antes de qualquer operação financeira.

Para Marcelo, a principal lição foi compreender que a segurança digital passou a integrar a própria gestão condominial.

“Criar procedimentos de conferência pode dar um pouco mais de trabalho, mas custa muito menos do que enfrentar um prejuízo causado por uma fraude.”

*Da redação

Lançamento Por: da Redação

Chegou o ScoreVIDA: nova ferramenta para apoiar a gestão dos síndicos

A manutenção predial, especialmente em condomínios mais antigos, é um dos maiores desafios da gestão condominial.



■ Mais que uma ferramenta, o ScoreVIDA transforma informações técnicas em indicadores claros

A gestão da manutenção predial exige cada vez mais planejamento, conhecimento técnico e decisões bem fundamentadas. No entanto, nem sempre é fácil identificar quais intervenções são realmente necessárias ou definir a prioridade de cada investimento. Pensando nisso, o Jornal do Síndico, em parceria com o TeleSíndico e a Prevente Engenharia, lança oficialmente no UniSíndico 2026 o ScoreVIDA, uma ferramenta inovadora desenvolvida para avaliar a saúde técnica da edificação por meio de indicadores de manutenção, conformidade e potencial de valorização do patrimônio.

Desenvolvido por uma empresa especializada em engenharia diagnóstica e laudos técnicos, o ScoreVIDA reúne informações estratégicas em um painel simples e intuitivo, permitindo que o síndico tenha uma visão mais clara das condições do condomínio e possa planejar ações preventivas com mais segurança e eficiência.

Como benefício exclusivo, os síndicos e leitores do Jornal do Síndico terão acesso gratuito ao ScoreVIDA, além de uma curadoria e mentoria técnica para auxiliar na interpretação dos resultados e no planejamento das ações do condomínio. Mais do que uma ferramenta, o ScoreVIDA transforma informações técnicas em indicadores claros, oferecendo mais segurança para a tomada de decisões e contribuindo para uma gestão preventiva, eficiente e estratégica.

Após o lançamento, o ScoreVIDA também estará presente em encontros promovidos pelo Jornal do Síndico, TeleSíndico e Prevente Engenharia, onde serão apresentados casos reais, esclarecidas dúvidas técnicas e compartilhadas soluções para aumentar a segurança, a conservação e a valorização dos condomínios.

Acompanhe as próximas edições do Jornal do Síndico e descubra como utilizar gratuitamente essa novidade que promete se tornar uma grande aliada da gestão condominial. “veja capa”

*Da redação



CFA
Conselho Federal
de Administração



CRA
Conselho Regional
de Administração

cfa.org.br/
condominios

Administração Condominial

Condomínio organizado começa com gestão qualificada.



saiba mais

Tecnologia Por: da Redação

Uso de IA na gestão e as obrigações que permanecem exclusivas dos síndicos

A Inteligência Artificial vem transformando a gestão condominial no Brasil. Ferramentas capazes de elaborar atas de assembleias, responder automaticamente aos moradores, organizar documentos, analisar despesas, identificar falhas em equipamentos já fazem parte da rotina de muitos edifícios. A evolução tecnológica, no entanto, traz a implicação de como o uso excessivo pode comprometer as funções exercidas pelo síndico em aspectos jurídicos, administrativos e éticos

O avanço dessas plataformas acompanha a profissionalização da administração condominial.

Sistemas inteligentes conseguem resumir reuniões, classificar solicitações de moradores, identificar padrões de consumo de água e energia e emitir alertas sobre movimentações suspeitas nas áreas comuns. O objetivo é reduzir tarefas repetitivas e permitir que o gestor concentre esforços nas decisões estratégicas.

O mesmo ocorre na área financeira. *Softwares* conseguem identificar tendências de despesas, prever fluxo de caixa e apontar contratos com custos acima da média. Entretanto, a decisão de renegociar fornecedores, realizar investimentos ou convocar assembleias permanece exclusivamente humana.

Na segurança patrimonial, câmeras equipadas com IA passaram a detectar invasões, abandono de objetos e circulação em áreas restritas, emitindo alertas em tempo real. O uso desses recursos, porém, exige atenção à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), principalmente quanto ao armazenamento de imagens e ao tratamento de dados biométricos. Isso porque a Inteligência Artificial consegue analisar milhares de informações simultaneamente e apresentar recomendações, mas não possui legitimidade para decidir em nome do condomínio. A responsabilidade civil e legal continua sendo integralmente do síndico.



Tarefas como representar o condomínio judicialmente, interpretar a convenção, conduzir assembleias, mediar conflitos entre moradores e aplicar penalidades continuam dependendo da análise humana. Isso acontece porque são decisões que envolvem contexto, legislação, negociação e bom senso, fatores que não podem e nem devem ser delegados a um algoritmo.

Especialistas também alertam que modelos de IA podem interpretar incorretamente informações ou produzir conteúdos imprecisos quando utilizados sem supervisão. Por isso, a recomendação é que condomínios estabeleçam políticas internas para definir quais atividades podem ser automatizadas e quais sempre exigirão validação humana.

Embora a Inteligência Artificial automatize tarefas e apoie a tomada de decisões, a responsabilidade jurídica, a mediação de conflitos e as decisões estratégicas permanecem exclusivamente humanas. O uso da IA deve servir como ferramenta de apoio, sempre aliado à supervisão e ao bom senso do gestor.

**Da redação*

Convivência Por: RT Comunicação

Criança autista agredida em elevador

Um caso de agressão contra uma criança autista dentro de um condomínio, que ganhou grande repercussão nas redes sociais no último mês, reacendeu um debate importante.

Os condomínios estão preparados para acolher pessoas com deficiência e agir diante de situações de violência?

A situação, ocorrida dentro de um elevador residencial, chama atenção não apenas pela agressão, mas também pelos impactos emocionais e psicológicos que episódios como esse podem causar em crianças neurodivergentes.

Para a Dra. Juliana Teles, advogada especialista em Direito Condominial, a violência praticada dentro de condomínios não pode ser tratada como um simples conflito entre vizinhos.

“Quando falamos de uma agressão contra uma criança, especialmente uma criança com Transtorno do Espectro Autista (TEA), estamos diante de uma situação extremamente grave, que pode gerar consequências nas esferas criminal, cível e até administrativa.”

A Lei nº 12.764/2012 (Lei Berenice Piana) considera a pessoa com TEA, como pessoa com deficiência para todos os efeitos legais, garantindo proteção contra discriminação, respeito à dignidade e à integridade física e psicológica, inclusão social e o direito à convivência em ambientes seguros e acessíveis. A legislação também assegura proteção integral às crianças e adolescentes contra negligência, violência, discriminação, crueldade e opressão.

Dependendo das circunstâncias, o agressor poderá responder nas esferas criminal e cível, inclusive por danos morais, materiais e eventual discriminação contra pessoa com deficiência.

Havendo lesões físicas ou danos emocionais comprovados, também poderá haver pedido de indenização.

Segundo a Dra. Juliana Teles, cabe ao síndico preservar



■ Ao síndico cabe campanhas de conscientização, orientar funcionários, entre outras ações

a ordem, a segurança e a convivência no condomínio.

“Diante de uma situação grave, o síndico deve agir de forma diligente, registrar os fatos, preservar eventuais imagens das câmeras de segurança e colaborar com as autoridades competentes.”

O condomínio também poderá aplicar advertências e multas ao morador agressor, conforme a convenção condominial e o regulamento interno.

A especialista destaca que o preconceito contra pessoas autistas ainda é um desafio, agravado pela falta de informação sobre o TEA. Crianças autistas podem apresentar comportamentos e formas de comunicação diferentes, o que jamais justifica intolerância, violência ou discriminação.

Entre as medidas recomendadas estão promover campanhas de conscientização, orientar funcionários, combater a

discriminação e tratar episódios de violência com rapidez e seriedade.

Os pais devem registrar boletim de ocorrência, reunir provas, imagens e testemunhas, buscar atendimento médico e psicológico quando necessário, comunicar formalmente o condomínio e procurar orientação jurídica.

“Nenhuma família deve minimizar situações de violência, principalmente quando envolvem crianças e pessoas em condição de maior vulnerabilidade.”

“Precisamos compreender que o respeito às diferenças não é apenas um dever moral, mas também uma obrigação jurídica. Crianças, especialmente aquelas em situação de maior vulnerabilidade, devem encontrar no condomínio um ambiente de proteção e não de medo”, conclui Dra. Juliana.

**Dra. Juliana Teles - Advogada Especialista em Direito Condominial*

Seu Condomínio Por: Kênio Pereira

Atualizar a convenção é um desafio e exige orientação jurídica

A convenção é o documento mais importante de um condomínio, altamente complexo, pois regulamenta e limita o direito de propriedade, estabelece regras para a convivência, direito e deveres, a forma de administração e das decisões, além das penalidades. Os magistrados se baseiam na convenção para julgar os processos, mas a redação falha e confusa resulta em prejuízos para a coletividade, além dos quóruns.



É comum o condomínio perceber que a convenção é mal elaborada e omissa quando perde um processo judicial ou uma tragédia acontece, como os homicídios que são noticiados rotineiramente, decorrentes de desgastes (destacando-se, o barulho, garagem, infiltrações, rateio de despesas e outros abusos) que se acumulam por várias assembleias onde nada é resolvido.

A experiência tem comprovado a prevalência da postura dos condôminos evitarem se envolver onde há atritos, e o resultado tem gerando o agravamento dos problemas. Com a ideia de economizar com a contratação de advogado especializado, muitos insistem em repudiar uma condução profissional e imparcial, sem paixões e rancores típicos de partidos políticos, onde tudo que um lado faz, mesmo que seja bom, é combatido pelo outro grupo.

Mais de 70% das convenções possuem erros grosseiros, pois se originam de cópias de modelos, que ignoram que cada empreendimento imobiliário tem perfil bem diverso do outro. Com as mudanças trazidas pelo Código Civil (CC) de 2002, ficou evidente a necessidade de rerratificar as convenções.

Para demonstrar apenas uma das dificuldades criadas pelo



Os magistrados se baseiam na convenção para julgar os processos, mas a redação falha e confusa resulta em prejuízos para a coletividade.

CC, tornou-se quase impossível aplicar uma multa contra um condômino antissocial com base nos artigos 1.336 e 1.337, pois exigem quórum de 2/3 e até 3/4 de todo o condomínio.

O problema é que os moradores, movidos somente pela boa vontade, cometem os mesmos erros de quem fez a convenção primitiva. Do dia para a noite tornam-se legisladores, especialistas em Direito Imobiliário, e passam a redigir a convenção com base em palpites, modelos piores do que a própria convenção que desejam atualizar, havendo aqueles que inventam dispositivos legais com base nos posts das redes sociais.

Ignora-se que na advocacia há dezenas de especialidades, sendo lógico que ninguém contrataria um tributarista para um caso de homicídio e nem um advogado de família para uma causa trabalhista. Mas para redigir uma convenção vale tudo! Assim vemos novas "colchas de retalhos", onde os vizinhos têm receio de criticar a nova redação para evitar constrangimentos com o morador que fez o trabalho.

O resultado não poderia ser outro. Assembleias confusas, repetitivas, onde cada um sugere ideias ilógicas, inventam ou distorcem uma Lei, e assim vemos condôminos se digladiando anos e anos, sem con-

seguir o quórum de 2/3 para aprovar a convenção. Muitos perdem a paciência e mudam para outro local.

Diante do Código de Normas da Corregedoria de Justiça de vários estados que respaldam os Ofícios de Registro de Imóveis terem criados novos procedimentos, dentre eles a exigência que cada coproprietário atualize diversos dados, como no caso de divórcio, inventário, índice cadastral do IPTU e outros casos, tem feito o processo de rerratificar a convenção uma tarefa extremamente difícil. Tais exigências são impraticáveis nos edifícios de grande porte, especialmente em condomínio com centenas de

unidades, pois o síndico e os vizinhos não têm como exigir que cada coproprietário forneça dados sobre questões pessoais, que só teriam sentido no caso de alienação da unidade.

A arrogância, a falta de humildade, a vontade de economizar e a intenção de alguns de criar cláusulas abusivas ou maliciosas impede que o condomínio entregue essa tarefa a um especialista isento. O resultado tem sido a elaboração de convenções com cláusulas nulas e que resultam na perda de processos judiciais, pelo fato de determinado grupo ter se achado capaz de criar um documento jurídico que exige vivência com litígios nos tribunais que envolvem diversas leis, dentre elas: Lei nº 4.591/64, o Código Civil, Constituição Federal, Código de Processo Civil, Lei nº 6.015/73 de Registros Públicos e a Lei do Inquilinato.

Passados 24 anos do Código Civil em vigor, diante da falta de compreensão de como deve ser revisada a convenção, para que seja alcançado o quórum de 2/3, constatamos que continuarão a existir convenções que propiciam litígios e prejuízos que poderiam ser evitados com a redação profissional.

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



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

Manutenção Por: da Redação

Água quente ou fria? O encanamento é diferente!

O inverno chegou e com ele o frio também. Nada melhor que uma água quentinha saindo do chuveiro para tomar um bom banho ou mesmo saindo da torneira da cozinha para fazer as atividades domésticas, não é mesmo?

Você sabia que há diferentes tipos de tubos e conexões hidráulicas a depender da temperatura da água que corre por dentro desse encanamento? Se não tinha esse conhecimento, saiba que esse critério de escolha é fundamental para garantir a segurança e eficiência do encanamento, bem como prolongar a vida útil dos materiais, adiando possíveis reparos e trocas.

A localidade onde o imóvel está situado também é um fator importante, visto que em regiões onde as estações são mais marcantes, tanto a água fria, como a quente passam pelos canos em temperaturas mais extremas. Enquanto que em regiões de clima pouco variável, como no Norte e Nordeste do Brasil, a tempe-



A tubulação em cobre necessita de isolamento térmico e mão de obra especializada para fazer a devida instalação, que deve ser isolada



ratura da água não chega a variar muito.

O PVC é material que integra o tipo mais comum de tubo e também conexões, sendo facilmente encontrado, de fácil manuseio e suporta até 25°C, por isso, é o mais indicado para água fria. Eles precisam ser escolhidos com muito cuidado, considerando a pressão e volume de vazão para não causar nenhum

tipo de vazamento ou infiltração.

Qual a opção ideal para encanar a água aquecida? O CPVC (policloreto de vinila clorado, um derivado do PVC). Esse tipo de tubulação é mais flexível, visto que é indicada para água quente e fria (já que suporta até 80°C). Além disso, também garante manuseio prático e instalação facilitada.

Já para a água muito quente, a opção definitiva é o cobre. Esse é o material de eleição porque é o tipo que possui mais tempo de vida útil, podendo suportar até 1100°C, sem o risco de deformarem à altas temperaturas. A tubulação em cobre necessita de isolamento térmico e mão de obra especializada para fazer a devida instalação, que deve ser soldada.

Por fim, há o PEX, um tipo de tubulação semelhante a uma mangueira com a qual é possível dispensar algumas conexões. O encanamento no modelo PEX suporta uma faixa mais flexível de temperaturas, servindo à condução, portanto, de água quente e também água fria.

**Da redação*

TeleSindicato®



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

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

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

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



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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO
PARA SÍNDICOS E ZELADORES

Classíndico®

AGOSTO / 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
(11) 5687-6000 / 3752-2080
Atendemos 24 horas
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123
Jardim Jussara - SP.



Corrimãos

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



Advogados

ASTA
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



Desentupidora

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

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



Calhas e Rufos

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

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CEVS: 351380101-812-000004-1-8
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



Administradora

Fonsi condomínios
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



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



Encanador / Hidráulica

salvimax
Manutenções Prediais
☑ Colunas Hidráulicas ☑ Barriletes
☑ Tubulações de Recalque e Externas
☑ Coletoras de Subsolo
☑ Desentupimento
☑ Soluções de Vazamentos
Atendimento 24h PAGAMENTO FACILITADO ☎ (11) 92208-8285
contato@salvimax.com.br

HIDRÁULICA POMPÉIA
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

ANUNCIE!
☎ (11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Economia de Água

SP válvulas
REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES
Economia na Conta D'Água
*MANUTENÇÃO *SUBSTITUIÇÃO
*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS
www.spvalvulas.com.br
spvalvulas@spvalvulas.com.br
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

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

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 L Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19
Álcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
JUNTOS CONTRA COVID-19
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

Sabe quantos Síndicos podem estar procurando **SUA EMPRESA** agora?
Nenhum, você não **ANUNCIA!**
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Incêndio / Segurança

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

Ellos INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
LAUDO TÉCNICO DE VIABILIDADE PARA INSTALAÇÃO DE TOMADAS PARA CARREGADORES DE CARROS ELÉTRICOS
DE ACORDO COM A LEI Nº 18.403/2026
EXECUTAMOS:
• Projeto para Acréscimo de Carga
• Reforma do Centro de Medição
• Quadros de Luz / Força
(11) 96509-2765
www.ellosinstaladora.com.br
ellosinstaladora@uol.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 Maurício
(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 Restauração e Pintura Predial de Alta Qualidade
nvmpredial@gmail.com
Restauração e Lavagem de Fachada
Pintura Externa e Interna
Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto Aparente
Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
Retrofit, Textura e Calafetação
Teste de Percussão @nvmpredial
(11) 2532-5595 (11) 98686-1293

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

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

SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO!

ANOTE: COMPROMISSO NA AGENDA,
DIA 22/08/2026

18 Uniíndico
Um evento que o síndico nunca fez

FAÇA SUA INSCRIÇÃO

www.unisindicoeventos.com.br

Pinturas - Continuação

SOUTECH 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

POIAN PINTURAS PREDIAIS
Pintura Interna e Externa • Lavagem de Pastilhas
Restauração de Fachadas • Reformas de Telhados
Impermeabilização • Recuperação de Colunas
Hidráulica em Geral
Orçamento Grátis
(11) 95800-1295 / 94849-1583

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100
Financiamento em 48x
Reformas, Pintura e Retrofit
Recuperação Estrutural • Fachada
Piso de Concreto • Impermeabilização
(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

Valorize seu Imóvel PROJETOS / CONSTRUÇÃO REFORMAS
Telhados • Revestimentos • Orçamento sem compromisso
Calhas • Pinturas • 3831-3074
Impermeabilização • Elétrica / Hidráulica • 5537-0178
Alvenaria • Manutenção Predial 24hs • 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
(11) 99953-9683
www.ssdbrasil.com.br
contato@ssdbrasil.com.br
LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
PROJETOS DE SEGURANÇA

EIC CFTV | BIOMETRIA
CONTROLE DE ACESSO
PORTÕES AUTOMÁTICOS
INTERFONES | FECHADURAS
LAÇO INDUTIVO PARA VEÍCULOS
CONTRATOS DE MANUTENÇÃO
SUPPORTO RÁPIDO (11) 97779-1797

SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO!
ANOTE: COMPROMISSO NA AGENDA
DIA 22/08/2026
18^{Edição} UniIndico
FAÇA SUA INSCRIÇÃO
www.unisindicoeventos.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 • 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

GM5 PORTARIA 24HS • LIMPEZA
RONDA • ZELADOR
AUXILIAR DE MANUTENÇÃO
JARDINEIRO • PISCINEIRO
(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
SANOS DE GARANTIA
(11) 3932-1792 (11) 95000-6459

Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
(11) 2642-0739 / 96233-6701
www.telhadoscosta.com.br

Telhados Confiança
"A Confiança acima de tudo"
Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos
Condomínios Residenciais
Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161
www.telhadconfianca.com.br atendimento@telhadconfianca.com.br

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira
• Coberturas em Geral • Estacionamentos
• Quadras Esportivas • Condomínios Residenciais e Comerciais
www.telhadsvitoria.com.br (11) 3805-9388 (11) 96439-4124
contato@telhadsvitoria.com.br contato@telhadsmarisa.com.br

Dica Por: da Redação

Calçadas



Muitos síndicos se preocupam exclusivamente com o que é limitado no espaço que vai dos muros do condomínio "para dentro", entretanto não devemos esquecer que – por lei – o perímetro o qual está sob sua responsabilidade vai além. As calçadas, embora constituam passeio público, são sim uma responsabilidade do condomínio e cabe a ele zelar pela sua segurança e viabilidade. O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) traz a definição de calçada como "parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins".

A boa estruturação e conservação das calçadas beneficia não apenas os moradores do imóvel, como também os transeuntes que passam pelo lado de fora. A manutenção desses espaços é indispensável, sobretudo, às pessoas que possuem alguma dificuldade de locomoção, como idosos, cadeirantes ou pessoas com deficiência visual, por exemplo. Calçadas danificadas oferecem riscos sérios à integridade daqueles que nela transitam (podendo o condomínio ser responsabilizado por isso), não é exagero lembrar que elas são também a porta de entrada do prédio e um cartão de visitas dele. O cuidado correto contará pontos na valorização do imóvel.

Meio Ambiente Por: da Redação

Consultoria ambiental ganha espaço nos condomínios e ajuda síndicos

Questões ambientais passaram a ocupar espaço crescente nas decisões dos síndicos, impulsionadas pelo endurecimento da legislação, pela maior fiscalização dos órgãos públicos e a preocupação dos moradores com sustentabilidade.

Nesse cenário, empresas especializadas em consultoria ambiental vêm sendo contratadas para orientar condomínios sobre manejo de resíduos, qualidade da água, poda e supressão de árvores, destinação de entulho, licenciamento ambiental e cumprimento das normas legais.

A atuação dessas consultorias começa, normalmente, com um diagnóstico das condições do empreendimento.

A partir dessa avaliação, são identificados pontos de atenção relacionados à coleta seletiva, armazenamento de resíduos, descarte de materiais da construção civil, funcionamento de sistemas de tratamento de água, manutenção de áreas verdes e atendimento às exigências ambientais.

A legislação brasileira estabelece diversas responsabilidades que alcançam diretamente os condomínios. A Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) determina princípios para a destinação ambientalmente adequada dos resíduos, enquanto as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) disciplinam, entre outros temas, o gerenciamento dos resíduos da construção civil. Já intervenções em árvores, dependendo da espécie e da legislação municipal, podem exigir autorização prévia do órgão ambiental competente, mesmo quando localizadas dentro da propriedade do condomínio.

Consultorias ambientais também costumam orientar condomínios sobre programas de



■ Questões ambientais passaram a ocupar espaço crescente nas decisões dos síndicos

coleta seletiva, descarte de pilhas, baterias, lâmpadas, equipamentos eletrônicos, óleo de cozinha e resíduos perigosos. Nos casos de obras e reformas, esse serviço acompanha o gerenciamento do entulho para garantir que o material seja en-

caminhado a áreas licenciadas, reduzindo riscos de autuações por descarte irregular.

Além dos aspectos ambientais, a contratação da consultoria ambiental possui reflexos jurídicos. O descumprimento de normas relacionadas ao

manejo de resíduos, supressão irregular de árvores, lançamento inadequado de efluentes ou intervenções sem autorização pode resultar em multas administrativas, embargos de obras e, responsabilização civil e ambiental do condomínio.

Diante desse cenário, a consultoria ambiental deixa de ser um serviço eventual e passa a integrar a gestão preventiva dos condomínios. Mais do que evitar multas e problemas legais, esse acompanhamento permite ao síndico tomar decisões mais seguras, reduzir impactos ambientais e promover uma administração alinhada às exigências da legislação e às expectativas dos moradores.

*Da redação

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”

Informação de qualidade com:

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

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

