



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



“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.



Uma nova sede representa um novo momento da **Vicks Elevadores**, com o mesmo compromisso de sempre **Oferecer Soluções, Tecnologia, Segurança e Excelência para os Elevadores de seu Condomínio.**



▶ LABORATÓRIO



▶ MODERNIZAÇÃO



▶ PEÇAS



▶ RECEPÇÃO



▶ TÉCNICOS

E tem mais !

Acabamos de participar como empresa **Patrocinadora Ouro** da 18ª Edição do evento **UniSíncido**. Estivemos ao lado de centenas de síndicos no melhor encontro de síndicos de São Paulo, junto com profissionais que fazem a gestão condominial.



Nova Sede. Novos Desafios.

A mesma dedicação em cuidar do que realmente importa.

 www.vikselevadores.com.br

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

 atendimento@vikselevadores.com.br

 **0800 717 7762**

 **(11) 99660-3435**

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 350 • SETEMBRO - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



LEGISLAÇÃO

Queda de marquise, desprendimento de reboco podem causar acidentes graves e gerar indenizações. Saiba quais são as responsabilidades do condomínio e do síndico.

Pág. 4

FIQUE POR DENTRO

Decisão do TJSP reforça que o reconhecimento facial não é proibido pela LGPD, mas exige base legal, transparência e proteção dos dados. Saiba mais

Pág. 10

SEGURANÇA

Com o avanço dos carros elétricos, instalações improvisadas podem trazer riscos. Saiba o que o síndico deve exigir para garantir segurança, capacidade elétrica e cobrança correta do consumo.

Pág. 14



Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte

Páginas 11 à 13

Distribuição Gratuita



Comemoramos 18 Anos de Sucesso em São Paulo.

Um evento que o Síndico não falta!

Páginas 6 e 7



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

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

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:

(11) **2084-4060**

96355-0054

www.armel.com.br

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:



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

Kênio Pereira

Rodrigo Karpat

Roger Prospero

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Plural

FRANQUEADOS

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

TELEFONES ÚTEIS

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

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

Editorial

Nossa Mensagem

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Setembro é um mês que nos convida a falar sobre saúde e bem-estar. No calendário do Ministério da Saúde, 14 a 20 de setembro marca a Semana do Bem-Estar. É uma boa oportunidade para levar essa reflexão também aos condomínios, onde milhares de pessoas convivem diariamente.

Higiene não significa apenas corredores limpos ou um hall perfumado. Limpeza adequada, descarte correto de resíduos, manutenção das áreas comuns, controle de pragas e atenção à qualidade da água são medidas de prevenção que ajudam a proteger moradores, funcionários e visitantes.

Esse cuidado começa com uma rotina bem planejada. Portaria, elevadores, halls, academias, salões de festas e banheiros têm diferentes níveis de circulação e precisam de atenção de acordo com o uso. A equipe também deve conhecer os procedimentos e utilizar corretamente os produtos e equipamentos de proteção. A Anvisa reforça que a limpeza é uma etapa fundamental antes da desinfecção e exige cuidados no uso de saneantes.

Mas a responsabilidade não é apenas da equipe de limpeza. Os moradores também fazem parte desse processo. Descartar

corretamente o lixo, recolher detritos de animais e conservar as áreas comuns são atitudes simples que ajudam a evitar problemas.

O controle de pragas merece atenção. Lixo acumulado, restos de alimentos, água parada e falta de manutenção podem favorecer a proliferação de baratas, ratos, mosquitos e outros animais sinantrópicos. Por isso, prevenir é sempre melhor do que agir somente quando o problema aparece.

A Semana do Bem-Estar, de 14 a 20 de setembro, pode ser um bom momento para o síndico revisar contratos, frequência dos serviços, produtos utilizados, pontos de maior circulação e treinamento das equipes.

Mais do que uma obrigação, higiene é cuidado com o patrimônio e com as pessoas. Um condomínio bem cuidado não é apenas aquele que parece limpo, mas aquele em que todos entendem que um ambiente saudável é responsabilidade de todos.

Um excelente mês a todos e uma ótima leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26
IGP-M (%)	0,42	- 0,36	0,27	0,01	0,41	- 0,73	0,52	0,24	0,84	- 0,50	- 0,16	- 0,22
INPC (IBGE)	0,52	0,03	0,3	0,21	- 0,39	0,81	0,91	0,81	0,65	0,14	- 0,01	—
IPC (FIPE)	0,65	0,27	0,20	0,32	0,21	0,46	0,59	0,40	0,45	0,18	- 0,03	—
CUB-SP	0,17	0,15	0,27	0,31	0,28	0,35	0,10	0,57	0,32	2,24	0,45	—
TR	0,1722	0,1758	0,1634	0,1742	0,1718	0,12	0,1716	0,1689	0,1687	0,1709	0,17	0,1693
POUPANÇA	0,6751	0,6767	0,6731	0,67	0,67	0,6213	0,50	0,6721	0,50	0,6718	0,6738	0,6739
SAL. MÍNIMO	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	1.621,00
TLP (% a.a.)	0,7467	0,73	0,73	0,7261	0,7354	0,74	0,74	0,69	0,8125	0,61	0,64	0,73

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

Até o fechamento desta edição não havia ainda o Índice de reajuste de 2026

Finanças Por: da Redação

Conta própria: mais segurança para o dinheiro do condomínio

A conta bancária é fundamental para a transparência financeira do condomínio. É por ela que passam receitas, pagamentos, salários, tributos, obras e recursos do fundo de reserva.

Quando valores do condomínio são movimentados em contas de terceiros ou sem documentação atualizada, aumentam os riscos financeiros e jurídicos. A recomendação é que os recursos estejam em conta própria, vinculada ao CNPJ do condomínio. A regularização começa pela conferência do CNPJ e da documentação, como convenção, ata de eleição do síndico e documentos do representante legal. Também é preciso verificar quem é o titular da conta e quem está autorizado a movimentá-la. A conta deve estar vinculada ao CNPJ do condomínio, e não ao CPF do síndico ou ao CNPJ da administradora.



■ O correto é ter a conta corrente vinculada ao CNPJ do condomínio

A administradora pode participar da operação financeira sem ser titular dos recursos. O condomínio pode manter sua conta própria e conceder as autorizações necessárias para pagamentos, cobranças e demais serviços previstos no contrato.

Sempre que a convenção exigir ou a mudança representar alteração relevante na administração, o assunto deve ser levado aos condôminos. Mesmo quando não houver obrigação de assembleia, registrar a decisão ajuda a dar transparência e evitar questionamentos.

Outro cuidado essencial é a conciliação bancária. Cada entrada deve corresponder ao respectivo recebimento e cada

saída precisa estar documentada. Também é importante separar os recursos conforme sua finalidade, distinguindo movimentação ordinária, fundo de reserva e valores destinados a obras.

As chamadas contas "pool", utilizadas por algumas administradoras para concentrar recursos de diferentes condomínios, dificultam a visualização individual da movimentação e podem gerar riscos adicionais em caso de problemas financeiros da empresa.

A regularização vai além da abertura da conta. O síndico deve manter os cadastros atualizados, revisar os poderes da administradora, acompanhar extratos, conferir pagamentos

e organizar a documentação para prestação de contas e auditoria.

Se o condomínio ainda utiliza conta em nome do síndico, da administradora ou outra estrutura que não identifique claramente a titularidade dos recursos, o caminho é levantar a situação documental, consultar o banco e apresentar aos moradores um plano de regularização e migração.

Mais do que uma formalidade bancária, ter uma conta própria cria uma barreira entre o patrimônio do condomínio e o de terceiros e melhora o controle sobre cada recurso arrecadado.

*Da redação

Gestão da Redação

Um muito obrigado a você, Síndico!

O UniSíndico foi um sucesso e esperamos que a parceria e o compromisso com uma gestão mais segura, informada e baseada em dados seguros continue.

Olá, leitores do Jornal do Síndico! A Prevente Engenharia quer agradecer especialmente a cada síndico e síndica que esteve conosco no UniSíndico 2026.

Foi um encontro de muita informação, troca de experiências e proximidade com quem enfrenta diariamente os desafios da gestão condominial.

A expressiva adesão ao ScoreVIDA mostrou que os síndicos estão buscando cada vez mais informação, diagnóstico e dados para tomar melhores decisões, deixando de lado os "achismos".

De forma simples, o ScoreVIDA é uma ferramenta de diagnóstico do condomínio, que utiliza indicadores para apontar pontos de atenção em manutenção, conformidade, gestão e valorização do patrimônio.

E esse trabalho continua!

Em parceria com o Jornal do Síndico, o ScoreVIDA terá encontros mensais e mentoria gratuita em grupo para os síndicos participantes.

Quem já realizou a avaliação também terá acesso ao diagnóstico preliminar e ao novo formato do TeleSíndico, com mais facilidade para solicitar orçamentos e encontrar fornecedores.

Se você já aplicou o ScoreVIDA atenção! A primeira mentoria gratuita já tem data: 12 de setembro de 2026.

Para participar, solicite sua inclusão no grupo fechado de WhatsApp do Jornal do Síndico, exclusivo para síndicos: (11) 5572-5250

A partir dele, você receberá todas as orientações para a mentoria e novo grupo WhatsApp.

Ainda não aplicou e não conhece?

Não deixe para depois, faça seu *check-up* gratuito!

Para começar, vá ao anúncio do ScoreVIDA no rodapé da capa principal aqui no Jornal do Síndico desta edição. Lá estão o QR-Code e o passo a passo para realizar sua avaliação, conhecer a nota do seu condomínio e desbloquear o Score definitivo. Depois, entre para a Comunidade ScoreVIDA e acompanhe as orientações para a mentoria gratuita.

Nosso compromisso com você continua.

Lidere com dados, reduza conflitos e não carregue o fardo da gestão sozinho!

*Prevente Engenharia | Jornal do Síndico | ScoreVIDA



CFA
Conselho Federal
de Administração



CRA
Conselho Regional
de Administração

cfa.org.br/
condominios

Administração Condominial

Quando a gestão é profissional,
os resultados aparecem no dia a dia.



saiba mais

Seu Condomínio da Redação

Proximidade e organização na gestão

Em condomínios pequenos, é comum que um próprio morador assuma a sindicatura. O chamado síndico morador ou orgânico, que conhece de perto os problemas do prédio e tem facilidade para atender às demandas. Essa proximidade, porém, não elimina as responsabilidades legais nem a necessidade de organização.



■ Profissionalizar a gestão não significa criar uma estrutura complexa.

O Código Civil determina que cabe ao síndico representar o condomínio, cumprir a convenção e o regimento, zelar pelas áreas comuns, elaborar o orçamento, cobrar contribuições e prestar contas. O cargo pode ser exercido por um condômino ou por alguém externo.

A presença constante é uma vantagem, mas pode se tornar um problema quando o síndico passa a receber solicitações a qualquer hora, sem registro ou prioridade.

A solução é estabelecer canais e horários para atendimento. Questões urgentes passaram a ter um contato específico, enquanto demandas administrativas são registradas por e-mail ou aplicativo. O livro de ocorrências continua sendo utilizado quando é necessária formalização.

A experiência mostra que, mesmo em condomínios pequenos, é importante criar processos. Canais oficiais ajudam a organizar solicitações, reduzir conflitos e evitar que informações se percam em conversas informais.

O controle financeiro também exige atenção. Notas fiscais, comprovantes, contratos, orçamentos e extratos devem ser organizados e apresentados na prestação de contas. Ser um condomínio pequeno não significa abrir mão da documentação.

Outro cuidado é não confundir a experiência como morador com conhecimento técnico. O síndico pode identificar problemas, mas avaliações e serviços especializados devem ser realizados por profissionais habilitados.

Na contratação de fornecedores, comparar propostas, verificar referências e documentação e registrar as decisões ajuda a evitar problemas. A escolha baseada apenas em amizade, indicação ou menor preço pode trazer riscos.

A proximidade com os moradores também não deve resultar em tratamento desigual. Regras sobre barulho, áreas comuns, obras, animais e inadimplência devem ser aplicadas de acordo com a convenção e o regimento, independentemente de quem esteja envolvido.

Profissionalizar a gestão não significa criar uma estrutura complexa. Para muitos condomínios pequenos, uma planilha financeira, calendário de manutenção, canal oficial de atendimento e rotina de prestação de contas já são suficientes para melhorar significativamente a administração.

*Da redação

Atualidade Por: da Redação

Airbnb em condomínios: STJ caminha para reforçar destinação residencial

A discussão sobre a utilização de plataformas como Airbnb em condomínios residenciais se aproxima de um momento decisivo.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou recursos ao rito dos repetitivos, no Tema 1.443, determinando a suspensão nacional dos processos que tratam da matéria até a definição de uma tese vinculante. Embora o julgamento definitivo ainda esteja pendente, o STJ já sinalizou sua orientação no julgamento do Recurso Especial 2.121.055, relatado pela ministra Nancy Andrighi. Na ocasião, prevaleceu o entendimento de que a exploração reiterada de unidades residenciais para hospedagens de curta duração, intermediadas por plataformas digitais, pode configurar hospedagem atípica e não simples locação por temporada. A Corte também reconheceu que essa atividade pode descaracterizar a destinação residencial do empreendimento, exigindo autorização da coletividade condominial, mediante quórum de dois terços dos condôminos, conforme o artigo 1.351 do Código Civil.

A decisão representa uma mudança importante. Durante muito tempo, prevaleceu o entendimento de que, inexistindo proibição expressa na convenção, o proprietário poderia disponibilizar sua unidade em plataformas digitais. O STJ, porém, passou a considerar que, quando a atividade altera a destinação residencial do condomínio, é necessária a autorização coletiva.



■ As locações de poucos dias se aproxima de uma decisão finalmente.

A distinção entre locação por temporada e hospedagem atípica é fundamental. A locação por temporada continua prevista na Lei nº 8.245/1991 e pode alcançar até 90 dias. Já a hospedagem atípica envolve exploração comercial contínua, com sucessivas locações de curta duração, elevada rotatividade de ocupantes e dinâmica semelhante à atividade hoteleira.

O ponto central, não está apenas no tempo de permanência, mas na finalidade e na forma de exploração da unidade. A locação por temporada possui caráter transitório e atende a uma necessidade temporária do locatário, e a hospedagem atípica transforma o imóvel em fonte permanente de atividade econômica.

A preocupação também ultrapassa a questão jurídica. A circulação frequente de pessoas estranhas ao condomínio pode afetar a segurança, o controle de acesso, a privacidade e o sossego dos moradores. A di-

nâmica residencial deixa de ser composta por ocupantes permanentes e passa a conviver com usuários diferentes a cada semana ou até mesmo a cada dia.

Na ótica condominial, o direito individual de propriedade não é absoluto. Seu exercício está sujeito às regras de convivência e à destinação do empreendimento.

Nesse sentido: (STJ - REsp: 0000000000001958752 SP 2021/0069855-4, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 13/10/2025, T3-TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 16/10/2025); (STJ - EDcl no AREsp: 1907864, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: DJ 06/08/2024); (STJ - AREsp: 2676938, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: DJ 04/12/2024).

A expectativa é que o julgamento do Tema 1.443 consolide esse entendimento e traga maior segurança jurídica para síndicos, administradoras, proprietários e investidores. Caso a tese seja confirmada, a destinação residencial prevista na convenção poderá ser suficiente para impedir a exploração de hospedagem atípica, salvo autorização expressa da assembleia ou alteração convencional aprovada pelo quórum de dois terços.

*Da redação

Srs(as) Síndicos(as)

Avise sua portaria sobre a chegada do exemplar.

Assim evitamos extravios.

Caso não receba, nos comunique imediatamente.

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br

Legislação Por: Kênio Pereira

Marquises do edifício e o dever de indenizar se causar danos aos transeuntes



Causa perplexidade a quantidade de edifícios, inclusive em áreas nobres e com lojas comerciais que recebem clientes, cujas marquises se encontram em estado precário, prestes a cair e causar danos graves às pessoas que transitam pela calçada.

Os Tribunais reiteradamente condenam os condomínios a indenizar, por danos materiais e morais, as vítimas atingidas por reboco que se desprende das marquises. Ocorrendo o falecimento da pessoa atingida, a condenação poderá abranger também o pagamento de pensão aos seus dependentes, por décadas. Todavia, impressiona a irresponsabilidade dos síndicos, conselheiros, condôminos e lojistas, que podem ter que arcar com valores muito superiores ao custo de uma obra que evitaria o acidente e o consequente processo judicial.

Independentemente da fiscalização municipal, cabe a qualquer morador ou usuário do prédio notificar o síndico ou responsável para que adote as providências necessárias à prevenção de acidentes. Isso inclui consertar as marquises, fixar ou substituir peças de cerâmica ou mármore que estejam se soltando das paredes, bem como recuperar o piso da calçada em frente ao prédio.

Essa obrigação do síndico está prevista no artigo 1.348, inciso V, do Código Civil. A falta de recursos financeiros não justifica a demora na realização da obra, pois basta aprovar a quota extra em assembleia.

Caso o síndico ignore a notificação e venha a ocorrer um acidente, poderá responder pessoalmente, inclusive por meio de uma ação de regresso, já que juridicamente o réu do processo será o condomínio, conforme dispõe o artigo 937 do Código Civil.

“O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultem de sua ruína, se esta provier de falta de repa-



■ Cabe a qualquer morador ou usuário do prédio notificar o síndico

ros, cuja necessidade fosse manifesta”.

A marquise e a fachada consistem em áreas comuns, razão pela qual nenhum condômino pode se recusar a pagar a quota extra aprovada na assembleia. Não há como deixar de realizar a obra e caso algum condômino não pague a quota extra, o condomínio poderá executar a dívida, requerer a penhora e o consequente leilão da unidade inadimplente.

Caso real: um professor de música faleceu no local após ser atingido por parte da marquise de um prédio em Juiz de Fora. Lamentavelmente, somente após a tragédia a fiscalização do município interditou o edifício.

No caso de lojista, mesmo

sendo inquilino, tem o direito de notificar e exigir o conserto da marquise, bem como o da calçada que esteja esburacada, sendo recomendável contar com uma assessoria jurídica para elaborar o documento destinado a resguardá-lo diante do risco de eventual processo.

Embora a responsabilidade legal pelos reparos seja do condomínio, os dirigentes e ocupantes das lojas devem, por cautela, agir para proteger seus funcionários e clientes.

Essa providência evita desgastes com a imagem do seu comércio, além de custos judiciais expressivos para a defesa em casos decorrentes de problemas previsíveis.

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

Decisões difíceis de um síndico quase nunca estão na ata



Existe uma parte da gestão condominial que ninguém vê. Não aparece na prestação de contas, não vira item de pauta e, muitas vezes, passa longe da ata da assembleia. É justamente onde estão algumas das decisões mais difíceis de um síndico.

Decidir se é preciso intervir imediatamente ou esperar. Escolher entre gastar agora ou correr o risco de gastar muito mais depois. Cobrar um fornecedor, interditar um equipamento, dizer não a um morador e, algumas vezes, a vários.

Na ata aparece a decisão. Raramente aparece o peso de tomá-la.

Administrar um condomínio é lidar diariamente com escolhas que nem sempre têm uma alternativa perfeita. Existem riscos, responsabilidades, consequências e, principalmente, pessoas. Cada decisão afeta alguém.

Uma obra necessária incomoda quem não queria gastar. Uma regra desagrada quem esperava uma exceção. Uma manutenção preventiva parece desperdício até o dia em que evita uma emergência.

É nesse momento que administrar deixa de ser apenas executar tarefas e passa a significar assumir responsabilidades.

O bom síndico não é aquele que consegue agradar a todos. É aquele que consegue explicar por que decidiu.

Para isso, é preciso informação, documentação, transparência, consulta técnica quando necessária e coragem para sustentar uma decisão fundamentada no interesse coletivo. E também humildade para voltar atrás diante de fatos novos.

Firmeza não é teimosia. E autonomia não significa decidir tudo sozinho. Conselho, administradora, jurídico, engenheiros e outros especialistas existem para oferecer elementos que ajudem a tomar decisões melhores. Saber ouvir antes de decidir também é uma competência fundamental.

Mas algumas decisões continuam chegando à mesa do síndico e nem sempre vêm acompanhadas de aplausos. Muitas vezes chegam com críticas, cobranças e questionamentos. A pressão sobre quem exerce a sindicatura é uma realidade conhecida no setor, especialmente porque o gestor está no ponto de encontro entre interesses individuais e coletivos.

Por isso, uma boa gestão não pode ser medida apenas pelo que aparece na ata.

Existem decisões silenciosas que evitam acidentes, reduzem prejuízos, impedem conflitos e protegem o patrimônio.

Ninguém percebe aquilo que não aconteceu.

Esse talvez seja um dos maiores paradoxos da sindicatura: quando uma decisão preventiva funciona, ela se torna invisível. Quando não é tomada, todos percebem.

No fim, ser síndico também é isso: às vezes, é preciso tomar decisões que ninguém gostaria de tomar, como um remédio amargo que ninguém quer, mas que pode evitar “uma doença”, ou seja, um problema muito maior.

Mesmo que isso nunca apareça na ata.

Até a próxima.

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicatura



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





GRANDES MOMENTOS QUE FICAM NA MEMÓRIA!

Um dia de conhecimento,
conexões e experiências
que inspiram e transformam.



UniSindicó São Paulo 2026 comemora 18 anos com casa cheia e muitas emoções!

No último dia 22 de agosto, foi mais uma vez realizado o evento UniSindicó São Paulo em sua 18ª Edição, reunindo centenas de síndicos para um dia especial de informação, relacionamento, troca de experiências e, claro, muita descontração porque todos também merecem!

Com uma programação especialmente preparada para os síndicos, o evento contou com Palestras sempre importantes e atuais, Rodada de Perguntas e Respostas, Painel com síndicos profissionais Roger Prospero e Vera Rogato, sorteios e a participação de importantes empresas do mercado condominial.

Tivemos como em todos os anos a presença do Dr. Márcio Rachkorsky, que mais uma vez trouxe informação e bom humor ao evento com o carinho de sempre pelos participantes.

Esta edição teve um significado ainda mais especial: 18 anos de UniSindicó!

E não poderia faltar festa. Síndicos, patrocinadores e equipe nos reunimos para cantar o tradicional "Parabéns", com direito a bolo, vela e muita alegria, comemoramos juntos uma história construída ao longo de quase duas décadas por muitos nomes, onde alguns ainda caminham conosco! Somos privilegiados!

Tivemos também o lançamento do ScoreVIDA, ferramenta que chega para apoiar os síndicos com diagnóstico e informações para uma gestão cada vez mais baseada em dados.

O UniSindicó 2026 deixou boas lembranças e aquele gostinho de quero mais!!!!

Então que venha a 19ª Edição do evento que o Síndico não pode faltar...UniSindicó! E você já está convidado!





UM DIA INESQUECÍVEL

*para aprender,
conectar e inspirar!*

O evento reuniu síndicos, especialistas e empresas parceiras em uma jornada de muito conteúdo, troca de experiências e relacionamento



DESTAQUES DO EVENTO



PALESTRAS ATUAIS

Temas relevantes com especialistas de referência.



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Dúvidas esclarecidas e participação ativa dos síndicos.



PAINEL COM SÍNDICOS

Troca de experiências reais sobre os desafios da gestão.



NETWORKING

Novas conexões e parcerias que fortalecem a categoria.



QUEM PARTICIPOU, APROVOU!

Veja o que alguns participantes disseram sobre o evento:

“

Estimada Livia, gostaria novamente agradecer e parabenizar pelo evento e a maioria do UniSindico! abs. Dr. Wang Kwanseng

“

Gostei muito do UNISÍNDICO 2026. Foi um evento excelente, com ótimo conteúdo, networking e troca de experiências. Iderlan Soares – Síndico

“

Gratidão. Evento Maravilhoso, Marcio é o coração da UniSindico, Livia, você é a força motriz, sem palavras para agradecer. Tânia Mara - Síndica

SORTEIOS



Parabéns a todos os ganhadores!



ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMINIO



BLANC SERVICE



COSECURITY
Segurança Colaborativa



EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO



RUBY
SEGURANÇA E SERVIÇOS



GURAN
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS



Jornal do Síndico
REVISTA



MOVE MENT



NS
NATALIO DE SOUZA GARANTIDORA



MANUTENÇÃO PREDIAL



ELEVADORES ORIONLIFT



Prevente
mais que engenharia



RW
SOLUÇÕES EM REDES



SM
SIMÕES MACEDO
PRODUTOS E SERVIÇOS



18ª Edição UniSindico
O melhor para a categoria



VIKS
Elevadores

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!

De bicicletário abandonado a benefício para o condomínio

Quando assumi a sindicatura, em 2022, uma das primeiras situações que chamou minha atenção foi o estado do bicicletário. Morava no condomínio havia 26 anos e quase nunca via bicicletas sendo utilizadas, mas o espaço estava lotado de bicicletas, objetos e materiais abandonados.

Antes de reorganizá-lo, era preciso descobrir o que ainda pertencia aos moradores. Comprei etiquetas de identificação e dei 40 dias para que cada bicicleta fosse identificada pelo proprietário.

Ao final do prazo, encontramos mais de 30 bicicletas sem dono, além de unidades enferrujadas, quebradas e infantis. Como muitas ainda estavam em boas condições, decidimos realizar um leilão interno.

Os valores foram definidos em R\$ 50 para bicicletas infantis, R\$ 100 para médias e R\$ 150 para maiores. Em um sábado, colocamos as bicicletas na garagem e os moradores puderam escolher.

O pagamento foi lançado na cota condominial do mês seguinte.

O resultado superou as expectativas: 26 bicicletas ganharam novos donos e as demais foram vendidas como sucata.

Com o valor arrecadado, compramos uma TV Smart de 50 polegadas para o salão de festas. Depois, reorganizamos o bicicletário com suportes de ferro e ganchos, tornando o espaço mais acessível, limpo e funcional.

A experiência mostrou que um problema antigo também pode se transformar em oportunidade. Com organização e participação dos moradores, aquilo que estava abandonado virou benefício para toda a comunidade.

Mais do que liberar espaço, conseguimos transformar algo sem utilidade em patrimônio útil para o condomínio.

Condomínio Pedras Preciosas

Síndica Miriam Moraes – desde 2022 / Publicitária e Comunicadora.

**Mercado no condomínio: uma conquista**

Nosso condomínio sempre teve dificuldade de acesso a mercados. Para uma compra emergencial, como sal, papel higiênico ou uma escova de dentes, era preciso sair de carro e enfrentar um trajeto pouco prático.

Em 2022, os moradores começaram a pedir um mercado no condomínio. Porém, com menos de 30 unidades, nosso prédio não despertava interesse das empresas, que consideravam o investimento alto para o potencial de vendas.

Mesmo assim, continuei buscando alternativas, com apoio de moradores, síndicos e parceiros. Encontramos empresas interessadas e enfrentamos também a burocracia: como seria necessária a mudança de destinação de um espaço, precisávamos de aprovação de 2/3 dos condôminos. A proposta foi apresentada em duas assembleias até alcançar o quórum necessário.

Com a aprovação, escolhemos a empresa e implantamos o mercado.

Algumas concessões foram necessárias, mas tudo foi discutido e aprovado pelos moradores.

Hoje, o ticket médio das compras é de aproximadamente R\$ 100, mostrando o bom engajamento.

A experiência mostra que nem toda solução serve para todos os condomínios, mas persistência, planejamento e parceria podem transformar uma necessidade em uma conquista coletiva.

Condomínio Edifício Vivendas São Francisco

Tatiana Marques Hashizume – Síndica



Manutenção Por: da Redação

Manutenção preventiva em elevadores reduz riscos e protege o condomínio

Poucos equipamentos são tão presentes na rotina de um condomínio quanto os elevadores. Em edifícios residenciais, eles podem realizar centenas de viagens diariamente. Por isso, falhas que começam com ruídos, trancos, portas que demoram a fechar ou paradas inesperadas não devem ser tratadas apenas como inconvenientes.

A ABNT NBR 16083 estabelece orientações para a manutenção de elevadores, incluindo verificações sistemáticas, ajustes, limpeza, lubrificação e procedimentos relacionados à operação segura do equipamento. A norma também atribui ao proprietário da instalação a responsabilidade de mantê-la em condições seguras e de contratar empresa de manutenção que atenda às exigências técnicas.

Para o síndico, isso significa que a manutenção não deve ser acionada somente quando o elevador quebra. O contrato com a empresa responsável precisa estabelecer uma rotina de inspeções, atendimento a chamados e manutenção preventiva, além de prever procedimentos para situações emergenciais. Em diferentes estados, os Creas também fiscalizam a existência de responsável técnico e a regularidade dos serviços.

A manutenção dos elevadores envolve sistemas mecânicos, elétricos e eletrônicos que sofrem desgaste ao longo do tempo. Componentes de portas, cabos, freios, sensores, comandos, polias e sistemas de segurança precisam ser avaliados conforme as características do equipamento.

Outro ponto que merece atenção é a escolha da empresa contratada. O condomínio deve verificar se a prestadora



A responsabilidade do síndico não significa que ele precise executar ou supervisionar tecnicamente a manutenção



■ Além da manutenção, a escolha da empresa contratada merece o devido cuidado e atenção

está regularmente habilitada e se existe profissional legalmente responsável pelo serviço.

Dependendo da atividade e da jurisdição, também devem ser observadas as exigências relativas à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

O Crea-SP inclui a manutenção de elevadores entre as atividades técnicas que devem ser acompanhadas por profissionais habilitados e destaca a importância da documentação para comprovar a responsabilidade pelo serviço.

A documentação também protege a própria gestão. Ordens de serviço, relatórios de inspeção, registros de peças substituídas, chamados emergenciais e documentos de res-

ponsabilidade técnica ajudam o síndico a demonstrar que o condomínio mantém uma rotina de prevenção. Em caso de acidente ou questionamento sobre a conservação do equipamento, esses registros podem ser relevantes para esclarecer quais medidas foram adotadas e quem era o responsável técnico pelo serviço.

A responsabilidade do síndico não significa que ele precise executar ou supervisionar tecnicamente a manutenção. Seu papel está relacionado à gestão do condomínio, à contratação de prestadores habilitados, ao acompanhamento das obrigações previstas no contrato e à adoção das providências necessárias diante de problemas identificados.

A fiscalização dos conselhos profissionais também demonstra que o tema deixou de ser tratado apenas como uma questão de conservação. Em 2024, o Crea-RS incluiu manutenção preventiva e corretiva de elevadores em operações de fiscalização de condomínios verticais. No Rio de Janeiro, o Crea-RJ lançou em 2025 uma cartilha específica para orientar síndicos sobre boas práticas de manutenção, inspeção e modernização desses equipamentos. Para os condomínios, a principal recomendação é transformar a manutenção dos elevadores em uma atividade planejada, e não emergencial.

*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 24 HORAS


 LABORATÓRIO PRÓPRIO


 ATENDIMENTO MULTIMARCAS

MENOR SLA DO MERCADO!!!



(11) 99902-3915

faleconosco@orionlift.com.br

www.orionlift.com.br

Fique por Dentro Por: Rodrigo Karpát

TJSP admite biometria facial em condomínios

Decisão reforça que a segurança pode justificar o uso de dados biométricos, desde que respeitados os limites da LGPD.

O uso de reconhecimento facial em condomínios cresce como ferramenta de controle de acesso e segurança. Como a biometria é considerada dado pessoal sensível pela LGPD, seu tratamento exige cuidados específicos, mas não é proibido.

Em recente decisão, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) reconheceu que a biometria facial pode ser utilizada em condomínios para controle de acesso e proteção da coletividade, desde que exista base legal e sejam respeitados os princípios de finalidade, necessidade, transparência, proporcionalidade e segurança.

Um dos equívocos mais comuns na interpretação da LGPD é imaginar que a lei proíbe, por si só, o uso de biometria facial. A LGPD classifica o dado biométrico como dado pessoal sensível, o que exige proteção reforçada, mas não

impede seu tratamento quando houver base legal adequada e observância dos princípios de finalidade, necessidade, adequação, transparência e segurança.

A própria definição legal do art. 5º, II, da LGPD inclui o dado biométrico entre os dados sensíveis. Isso significa que o tratamento deve ser mais rigoroso, não que esteja automaticamente vedado.

Em condomínios, o interesse coletivo frequentemente justifica medidas de organização e proteção patrimonial, desde que essas medidas não sejam abusivas nem desproporcionais.

É justamente aí que a decisão do TJSP ganha relevância: o Tribunal reconheceu que o condomínio pode adotar mecanismos tecnológicos para proteger moradores e áreas comuns, desde que o tratamento de dados seja proporcional ao



■ Pela LGPD a biometria é considerada informação sensível

objetivo buscado e compatível com a legislação aplicável.

A deliberação assemblear tem peso jurídico. Em condomínio, a assembleia é o espaço legítimo de formação da vontade comum, e a simples discordância individual de um morador não é suficiente para invalidar a decisão da maioria.

Isso não significa que a coletividade possa tudo. Significa, sim, que decisões assembleares válidas, voltadas à segurança e adotadas dentro da lei e da convenção, possuem força jurídica.

O TJSP também afastou a alegação de violação ao direito de propriedade quando o acesso ao condomínio continuou disponível por meios alternativos. A análise considera a existência de prejuízo concreto, restrição indevida ou exposição irregular dos dados.

Embora ainda não exista entendimento vinculante do STJ sobre a obrigatoriedade da biometria facial em condomínios, a decisão do TJSP é relevante e reforça que: biometria facial é dado sensível e exige maior proteção; a LGPD não proí-



be automaticamente seu uso; a segurança pode justificar o tratamento; decisões assembleares regulares devem ser respeitadas; alternativas de acesso e ausência de prejuízo concreto enfraquecem pedidos de dano moral.

A decisão do TJSP mostra que a proteção de dados e a segurança coletiva não são valores opostos. O que a LGPD exige não é a proibição da inovação, mas o uso responsável, proporcional e juridicamente fundamentado das tecnologias de tratamento de dados.

Quando a biometria facial é implantada com base legítima, finalidade definida, observância aos princípios da lei e respeito à vontade coletiva regularmente formada, sua utilização pode ser compatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

*Rodrigo Karpát

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®

SETEMBRO / 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
CALHAS E RUFOS.....	Pág.11	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.12	SERRALHERIA.....	Pág.13
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.11	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.12	TELHADOS.....	Pág.13
CORRIMÃOS.....	Pág.11	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.12	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.13



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



Desentupidora

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



Advogados

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



Calhas e Rufos

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



DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

CEVS: 351380101-812-00004-1-8
Desentupimento em Geral
Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
Detetização • Sanitização • Hidrojateamento
Acessamos Sub-Solo e carros pequenos
www.desentupidorasadini.com.br
contato@desentupidorasadini.com.br
(11) 4057-4450 | 4047-1775
(11) 94017-4874



QUER SABER COMO CONQUISTAR CLIENTES? Apareça, ANUNCIE!

Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br



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



Corrimãos

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



Encanador / Hidráulica

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



HIDRÁULICA 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

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
Alcool Gel 5 Litros
Alcool Líquido 70 1 Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19
Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal N95
Totem c/ Alcool Gel acionamento de pedal
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

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
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
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

VIDRAÇARIA E SERRALHERIA DO BOSQUE

VSB

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

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

Coberturas em Geral Estacionamentos

Quadradas 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

Caixas de gordura



A caixa de gordura tem uma importante função: impedir a contaminação da água que é distribuída no prédio, prevenindo também obstruções na rede de encanamentos. Ela age como um filtro: os resíduos líquidos vindos dos apartamentos chegam à caixa de gordura e ao entrar em contato com a água que há dentro dela, há a separação dos rejeitos gordurosos, assim, impede-se que resíduos oleosos transitem pela rede, acumulando-se em placas e ocasionando entupimentos.

As caixas devem passar por uma manutenção para a retirada dessa sujeira que fica ali armazenada a cada seis meses em casas e a cada três meses em condomínios. Atenção: o uso de soda cáustica ainda é muito frequente com a finalidade de limpar caixas de gordura e desentupir encanamentos. Embora esse produto de fato solucione temporariamente o problema da obstrução, ele não é indicado, pois os especialistas explicam que provoca a saponificação da gordura, ela é diluída na água, mas não é destruída e continua a causar males, uma vez que esse "sabão" produzido pela reação química vai se depositando e causando entupimentos.

*Da redação

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Segurança Por: da Redação

Carregadores elétricos exigem planejamento

A expansão dos carros elétricos e híbridos plug-in já chegou às garagens dos condomínios e trouxe novos desafios para os síndicos. A instalação de carregadores envolve capacidade da rede elétrica, segurança contra incêndio, medição do consumo e responsabilidade técnica.

O Brasil registrou 223.912 emplacamentos de veículos leves eletrificados em 2025, alta de 26% em relação ao ano anterior. No primeiro semestre de 2026, esses veículos já representavam 16% das vendas de leves, segundo a ABVE.

Como já abordado em edições anteriores, a ABNT NBR 17019:2022 estabelece requisitos para instalações elétricas destinadas à alimentação de veículos elétricos. Em São Paulo, a Lei Estadual nº 18.403/2026 também assegura ao condômino o direito de instalar, às próprias expensas, estação de recarga em sua vaga, desde que atendidos os requisitos técnicos e de segurança.

A legislação exige compatibilidade com a capacidade elétrica, normas da distribui-

dora e da ABNT, execução por profissional habilitado com ART ou RRT e comunicação prévia à administração. O condomínio pode estabelecer procedimentos e padrões técnicos, mas uma eventual negativa precisa estar fundamentada em justificativa técnica ou de segurança.

A segurança contra incêndio também ganhou atenção. Em março de 2026, o Corpo de Bombeiros de São Paulo atualizou a Instrução Técnica nº 41, incluindo orientações específicas para sistemas de recarga em garagens e reforçando a necessidade de medidas de proteção e responsabilidade técnica.

Na prática, o condomínio não deve permitir instalações improvisadas ou conexão em tomadas convencionais sem avaliação profissional. O sín-



■ O condomínio não deve permitir instalações improvisadas

dico deve exigir documentação técnica, verificar a infraestrutura disponível e definir como será feita a medição e cobrança da energia.

O síndico Marcelo Duarte, de São Paulo, enfrentou essa situação quando três mora-

dores solicitaram carregadores em poucos meses. "Quando chegou o terceiro pedido, percebemos que não dava para analisar cada carregador isoladamente. Precisávamos saber quanto a instalação suportava, por onde os cabos

passariam e como seria feita a medição da energia", relata.

A individualização do consumo também merece atenção. Em São Paulo, a Lei Municipal nº 17.336/2020 prevê, para os empreendimentos abrangidos, medição individualizada e cobrança da energia utilizada na recarga.

No âmbito federal, projetos como os PLs 158/2025, 705/2026 e 800/2026 buscam estabelecer uma disciplina nacional, mas ainda estão em tramitação e não são regras em vigor.

Para os síndicos, a principal recomendação é antecipar-se às solicitações e estabelecer critérios técnicos claros, evitando decisões improvisadas e garantindo segurança e previsibilidade para moradores e condomínio.

*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"



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