

# Jornal do Síndico®

A informação dirigida



ANO XXVII - Edição 329 • OUTUBRO - 2024 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

e+

## LEGISLAÇÃO

A taxa condominial para imóveis em processo de inventário deve ser cuidadosamente gerida. A falta de pagamento pode resultar em multas e até na penhora do bem, prejudicando a partilha entre os herdeiros. Saiba mais

Pág. 3

## MANUTENÇÃO

A manutenção dos elevadores é crucial para garantir a segurança dos usuários e a eficiência do equipamento. Além disso, um elevador bem mantido valoriza o imóvel e por consequência o patrimônio de todos.

Pág. 5

## ADMINISTRAÇÃO

Compliance na gestão condominial refere-se ao conjunto de práticas e políticas que garantem a conformidade legal e ética na administração do condomínio. Isso inclui uma série de medidas e traduz uma gestão confiável. Compreenda melhor.

Pág. 12



## Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte Páginas 09 à 11

Distribuição Gratuita



De casa nova, com a presença de centenas de síndicos, o evento foi muito elogiado por todos!



Págs. 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 mantendo o modelo e a 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**.

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:  
(11) **2966-0966**  
**96355-0054**  
[www.armel.com.br](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto:armel@armel.com.br)

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



A única capaz de oferecer todas as soluções integradas para seu condomínio.



PORTARIA REMOTA  
Virtual e Inteligente



LOCKERS INTELIGENTES  
Para recebimento de encomendas



TOTENS E TORRES DE SEGURANÇA  
Interligados a forças policiais

Entre em contato e receba uma proposta em menos de 1 hora

Atendimento mais rápido e garantido do mercado (Receba seu projeto em até 01 hora)

(11) **99210-0645** @ force\_onesecurity

[www.forceonesseguranca.com.br](http://www.forceonesseguranca.com.br)



APONTE SUA CÂMERA E RECEBA UM PROJETO IMEDIATO

**Jornal do Síndico**

**ABRANGÊNCIA:**  
Toda a cidade de São Paulo  
**(11) 5572-5250**  
**SÃO PAULO | FRANQUEADO**  
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo  
**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 Guercino | 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**  
RTA Comunicação

**Criação/Diagramação**  
Nivas Designer

**IMPRESSÃO:** Margraf

**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
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Londrina/PR	2.000	(43) 9905-7220
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 emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

**Editorial**

**Nossa Mensagem**

**E**m um cenário onde a administração condominial se torna cada vez mais complexa, a busca por conhecimento e boas práticas é essencial para garantir uma gestão eficiente e harmoniosa. Nesse contexto, eventos dedicados a compartilhar conteúdo e informação desempenham um papel fundamental, oferecendo aos síndicos a oportunidade de se atualizarem sobre as melhores estratégias e soluções disponíveis.

Participar de conferências, palestras e workshops permite que os profissionais do setor troquem experiências, discutam desafios comuns e aprendam com especialistas. A interação com outros síndicos, além de promover o networking, proporciona um ambiente onde a troca de ideias e soluções inovadoras é valorizada. Esses momentos de aprendizado são cruciais para que os gestores se sintam mais preparados para lidar com questões que vão desde a segurança até o viver em condomínios, ou seja, a convivência.

A realidade é que precisamos de mais eventos de con-

teúdo, que realmente promovam a conscientização sobre a importância de uma gestão transparente e ética, ajudando a formar grupos mais coesos e bem informados. A presença de empresas nos eventos leva a oferta de produtos e serviços especializados enriquecendo os eventos, permitindo que os participantes conheçam as últimas novidades do mercado e façam escolhas mais conscientes em suas gestões.

Ao participar de eventos bem organizados que oferecem bons conteúdos, de importância e atuais, os síndicos não apenas melhoram suas habilidades, investem em conhecimento e no futuro da gestão condominial. Portanto, participem de bons eventos e aproveitem cada oportunidade de aprendizado e crescimento. Afinal, a melhoria contínua é o caminho para uma administração condominial de sucesso para todos.

Desejamos uma ótima leitura e uma excelente reflexão relacionada a todos os temas abordados nessa edição!

\* Os Editores

**INDICADORES** \*Fonte Bco. Central

	OUT/23	NOV/23	DEZ/23	JAN/24	FEV/23	MAR/24	ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24
<b>IGP-M (%)</b>	0,50	0,59	0,74	0,07	0,52	0,47	0,31	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62
<b>INPC (IBGE)</b>	0,12	0,10	0,55	0,57	0,81	0,19	0,37	0,46	0,25	0,26	-0,02	---
<b>IPC (FIPE)</b>	0,30	0,43	0,38	0,61	0,46	0,26	0,33	0,09	0,26	0,06	0,18	---
<b>CUB-SP</b>	-0,05	-0,12	0,00	0,00	0,10	0,10	0,05	1,22	0,79	0,41	0,35	---
<b>TR</b>	0,1056	0,1030	0,069	0,0875	0,0612	0,1100	0,0611	0,08	0,036	0,07	0,07	0,06
<b>POUPANÇA</b>	0,6177	0,6047	0,6035	0,0875	0,51	0,53	0,5789	0,5914	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774
<b>SAL. MÍNIMO</b>	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00
<b>TJLP (% a.a.)</b>	0,5458	0,5458	0,53	0,53	0,53	0,53	0,5558	0,5558	0,5558	0,5758	0,56	0,56

**NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\***

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.412,00.....	7,5%
Até 1.412,00 até 2.666,68.....	9%
De 2.666,68 até 4.000,03.....	12%
De 4.000,03 até 7.786,02.....	14%

\* Vigência a partir de 01.01.2024

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\$ 1.819,26 = R\$ 62,26  
Para crianças até 14 anos ou inválidos

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

Base de Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 2.259,20	ISENTO
De R\$ 2.259,21 até 2.826,65	7,50% R\$ 169,44
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 381,44
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 662,77
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 896,00

**IMPOSTO DE RENDA**

**Deduções:** 1) R\$ 189,59 por dependentes; 2) R\$ 1.903,98 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\$ 4.053,68
Gerente Predial	R\$ 2.876,50
Zeladores	R\$ 2.054,63
Porteiros, Vigias, Recepcionistas, Cabineiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.968,16
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.881,71
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 501,89
Vale Refeição - Valor de R\$ 16,27	Por dia de trabalho

Reajuste de 5% (cinco por cento), calculado sobre os salários de 1º de Outubro de 2023, com vigência a partir de 1º de Outubro de 2024.

**Gestão** Por: da Redação

# Uso de procuração para votações em assembleia de condomínios

A realização de assembleias para decisão por votação é algo comum, que pertence à dinâmica dos condomínios. Outra situação que é corriqueira é o uso de procuração quando algum condômino não pode participar da assembleia e cede temporariamente o poder de voto dele para outra pessoa.

O uso de procuração reserva uma série de questões técnicas que os síndicos devem prezar para evitar discussões ou invalidação das assembleias. De acordo com o advogado Andrinny Leal, o Código Civil não traz limitações de quantas procurações uma pessoa pode receber, sua validade ou proibição para o síndico votar no lugar de um condômino, caso tenha procuração.

“No dia a dia do condomínio isso pode trazer muita indignação para alguns condôminos, porque em empreendimentos pequenos o síndico pode ter procuração de vários proprietários e tomar todas as decisões sozinho. A legislação é silente

sobre alguns pontos importantes, mas isso pode ser posto na convenção ou regimento interno do condomínio, e é até recomendado que seja feito”, explica.

Ainda segundo o advogado, é importante que a própria assembleia defina limites com relação ao uso de procurações, como por exemplo o número de condôminos que podem usar o dispositivo, além da discussão da restrição do síndico ser o representante dos condôminos que cedem o direito por procuração.

Outro tema que envolve ainda o uso de procuração é sobre o reconhecimento de firma ou ainda a legitimidade das



■ Em condomínios pequenos o síndico se tiver várias procurações pode tomar decisões sozinho.

assinaturas. Em alguns casos, a assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade do reconhecimento de firma. Outra alternativa é a assinatura eletrônica ou digital por meio de algum aplicativo.

“No caso de assinatura eletrônica pode ser definido que o código de validação seja enviado para o número de celular e/ou e-mail do condômino registrado na ficha cadastral do condomínio. Dessa maneira,

você pode conferir se aquele número ou e-mail é realmente pertence ao proprietário daquela unidade”, comenta o advogado.

A dica em relação a assinatura eletrônica é ficar atento quando a procuração digital for apresentada de forma impressa. No documento deve vir o site e código para que aquele documento seja verificado on-line. Por fim, todas as definições sobre as procurações devem constar no regimento interno ou convenção do condomínio, sob pena dos efeitos da assembleia serem anulados em caso de alguma movimentação de um condômino insatisfeito.

\*Da redação



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!









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

**Ligue:**  
**(11) 2619-6095**

**SERVIÇO TOTALMENTE**  
**GRATUITO**  
**PARA SÍNDICOS E ZELADORES**



**(11) 2619-6095**

**Legislação** Por: da Redação

## Taxa condominial para imóveis que estão em processo de inventário

A grande maioria dos processos de inventário são resolvidos de forma consensual pelos herdeiros, mas em alguns casos podem ser mais complicados e vão parar na Justiça.

**S**índicos precisam conhecer como proceder legalmente para que a taxa condominial siga sendo cobrada durante o inventário.

A advogada especializada em direito condominial, Anna Cristina, explica que o primeiro passo para os síndicos é saber a quem cobrar, uma vez que o proprietário faleceu. Neste caso, para fins de cobrança da taxa condominial, o síndico deve acionar judicialmente o espólio, o conjunto de bens deixado pelo falecido.

“Esse espólio é quem vai responder pelo pagamento da dívida, porque até o inventário ser finalizado, não se sabe quem vai ser, de fato, o proprietário daquele imóvel. Então, por isso que o espólio é quem vai responder pelo pagamento

da dívida, porque transmite para os herdeiros os bens, o patrimônio, mas tem que levar em consideração que os credores têm que receber aquilo que lhes é devido. No caso, o condomínio, ele tem que receber as taxas condomínios.”, comenta.

Ainda de acordo com Anna Cristina, a taxa condominial é uma cobrança que acompanha o imóvel no sentido de qualquer novo proprietário ser obrigado a arcar com eventuais dívidas deixadas pelo antigo. Segundo a advogada, é importante que o síndico saiba como proceder em caso de falecimento do condômino, pois pode ser que fique esperando o inventário ser finalizado.

“O condomínio é ciente da dívida daquele imóvel e, ciente



■ É importante que o síndico saiba como proceder em caso de falecimento do condômino

de que o proprietário faleceu, ele pede a judicialização contra o espólio, fazendo essa cobrança, inclusive no processo de inventário como credor, para então informar para o juiz do inventário que tem um processo de cobrança de taxa condominial tramitando contra o espólio. É importante que não se deixe

prescrever e por isso tão logo haja inadimplência”, destaca a advogada.

Procurar uma assessoria jurídica é essencial, ou até mesmo contratar um advogado para acionar judicialmente a cobrança da taxa condominial. “No caso, o processo de cobrança

vai ser contra o espólio que é representado pelo inventariante, porque o espólio é uma figura jurídica despersonalizada.

O síndico precisa contratar um advogado que tenha conhecimento técnico prévio para verificar essas informações todas e ajuizar ação de cobrança o quanto antes”, acrescenta Anna.

Qualquer dívida de taxa condominial prescreve com o passar de cinco anos a contar da primeira dívida contraída em relação ao imóvel, tendo em vista que muitos casos de inventário podem levar bastante tempo a depender da quantidade de bens deixados pelo proprietário falecido, é importante que os síndicos procedam com as medidas cabíveis.

\*Da redação

**Meio Ambiente** Por: da Redação

## Coleta seletiva de componentes elétricos em condomínios

A coleta seletiva de resíduos sólidos em condomínios é uma realidade cada vez mais presente, principalmente nos grandes centros onde também existe um serviço público que destina corretamente o lixo reciclável.

**A**lgumas iniciativas do setor privado dentro desse mesmo contexto também estão se apresentando como um auxílio nesse trabalho de destinação correta dos resíduos, numa alternativa sustentável.

Um exemplo disso é visto em alguns estados da região sudeste do país, onde uma empresa tem disponibilizado gratuitamente coletores de lâmpadas fluorescentes para empresas e condomínios com objetivo de evitar o descarte incorreto desse material no lixo comum. A iniciativa faz parte do acordo previsto na Política Nacional de Resíduos Sólidos, que tem dentre as metas a redução da produção de resíduos, o au-

mento da reagem e a economia circular.

A operação para se tornar um parceiro na coleta de lâmpadas velhas é totalmente gratuita, desde a solicitação para ter um coletor até a solicitação para que o material seja recolhido quando estiver cheio. De acordo com a gerente de marketing da empresa, Camilla Horizonte, atualmente a iniciativa conta com mais de 3.900 pontos de coleta em mais de 880 municípios do país.

Adotar uma prática de coleta seletiva em condomínios é cumprir com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), que estabelece a responsabilidade compartilhada pelo ciclo de



■ A coleta seletiva de resíduos sólidos hoje é uma realidade nos condomínios

vida dos produtos, incluindo o descarte adequado. Tendo em vista que é também é importante que os síndicos esti-

mulem práticas sustentáveis nos condomínios, além de estarem acobertados em caso de haver alguma legislação

municipal ou estadual que determine o descarte correto dos componentes elétricos como lâmpadas, pilhas e baterias.

No caso das lâmpadas fluorescentes, existe entre seus componentes o mercúrio, que pode contaminar o meio ambiente se forem descartadas de maneira inadequada. De acordo com a própria empresa que disponibiliza os coletores, cerca de 90% do material das lâmpadas fluorescentes antigas, quando destinadas corretamente, são reaproveitadas, oferecendo mais segurança ao meio ambiente e fortalecendo a economia sustentável.

\*Acesse: [reciclus.org.br/quero-um-coletor](http://reciclus.org.br/quero-um-coletor)

**Manutenção** Por: da Redação

# Manutenção preventiva em elevadores nos condomínios

A manutenção de elevadores em condomínios é um assunto de extrema relevância, que envolve não apenas a segurança dos moradores, mas também a preservação do patrimônio e a eficiência do serviço prestado.

A falta de cuidados adequados com manutenção dos elevadores pode levar a acidentes graves, interrupções no serviço e, conseqüentemente, à insatisfação dos residentes. Na história já tivemos diversos casos de acidentes relacionados a problemas de manutenção até com vítimas fatais infelizmente.

A importância da manutenção preventiva dos elevadores não pode ser subestimada. Este tipo de manutenção, realizada de forma regular, visa identificar e corrigir problemas antes que eles se tornem sérios. Entretanto, mesmo com a manutenção regular do equipamento, problemas podem aparecer e necessitar que reparos sejam prontamente feitos.

Artemiza Maia, moradora de um condomínio, relata que passou três dias sem usar o elevador por conta dos ajustes e correções que precisaram serem feitos após alguns barulhos. "Passamos uns dias tendo que utilizar as escadas, mas em primeiro lugar vem a nossa segurança. No nosso prédio o elevador sempre está passando por manutenção, mas mesmo assim precisou de um conserto pontual. Depois desses ajustes, o elevador voltou a funcionar normalmente", relata.

É interessante destacar que além da segurança, a manutenção adequada dos elevadores



FOTO: ORION LIFT

■ Além da segurança, a manutenção adequada dos elevadores impacta na durabilidade

res também impacta na durabilidade do equipamento, uma vez que elevadores são investimentos significativos para qualquer condomínio, e sua vida útil pode ser drasticamente reduzida sem os devidos cuidados. Manter um elevador em bom estado não apenas evita gastos com reparos emergenciais, mas também prolonga a necessidade de substituição do equipamento, o que representa uma economia significativa a longo prazo.

O síndico deve estar atento na hora de contratar a empresa que fará a manutenção dos elevadores. Ela deve ser habilitada, capacitada e registrada nos órgãos competentes.

Conversar com os clientes e verificar referências também é importante. Outro ponto a ser considerado é a legislação vigente. As normas de segurança e manutenção de elevadores, impostas por órgãos competentes, exigem que os condomínios realizem manutenções periódicas e apresentem laudos que comprovem a condição do equipamento. O não cumprimento dessas normas pode resultar em multas e sanções. Portanto, manter a documentação em dia e seguir as orientações técnicas é fundamental para garantir a legalidade e a segurança do condomínio.

\*Da redação

**É Bom Saber** Por: da Redação

# Penhora de vagas em condomínios: STJ decide favoravelmente

Uma das situações que mais geram discussões em reuniões de condomínio são as vagas de garagem do prédio.

Vagas de garagem sempre serão motivos de discussões e polêmicas nos condomínios, seja pelo uso indevido das vagas, ou ainda pela falta de bom senso eventualmente de alguns moradores. Outra questão que geralmente gera discussões é o aluguel das vagas, ou cessão temporária.

Geralmente a situação da permissão para cessão da vaga é resolvida em assembleia, com a inclusão dos termos do uso na convenção do condomínio, porém, uma decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) pode gerar uma nova jurisprudência, ou seja, um novo entendimento geral, para casos semelhantes.

De acordo com o relator de um processo que discute a penhora das vagas de ga-

ragem dos prédios, julgado na 4ª turma do STJ, é possível a penhora ou alienação da vaga para outras pessoas, desde que seja para outro condômino e a vaga em questão tenha registro próprio de imóvel. O entendimento é de que, desta forma, a vaga do estacionamento é uma unidade independente do apartamento.

Ainda segundo a decisão, esse direito de penhora ou alienação da vaga supera qualquer dispositivo de impedimento que esteja previsto em convenção do condomínio. Para chegar a esse entendimento, o relator do processo usou uma súmula do próprio STJ em que as vagas de garagem com registro próprio de imóvel não foram consideradas bem de família para fins de penhora.

\*Da redação



**ELEVADORES  
ORION LIFT**

**UM NOVO  
CONCEITO EM  
MANUTENÇÃO**



MANUTENÇÃO DE  
ELEVADORES



MODERNIZAÇÃO  
TECNOLÓGICA



ELEVADORES  
NOVOS



Solicite uma visita  
MANUTENÇÃO  
DE ESCADAS  
ROLANTES

(11) 99902-3915 | [www.orionlift.com.br](http://www.orionlift.com.br)  
 faleconosco@orionlift.com.br



**DEDETIZADORA  
LD TECH  
DESENTUPIDORA**

**LD TECH DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA**  
**melhores soluções para seu condomínio e seu negócio.**

**Oferecemos:**  
 Laudo Técnico Fotográfico,  
 Laudo Químico, Nota Fiscal e  
 Laudo de Análise Bacteriológica









**Novidade!**  
**DESINFECÇÃO DE QUADRA DE AREIA**

**FIQUE À VONTADE PARA TIRAR DÚVIDAS**  
**Solicite um orçamento!**  
 (11) 96571-6836 | (11) 2304-3913



**PROMOÇÃO**  
**LIMPEZA DE FOSSA**  
 Consulte-nos!

[www.Ldtechbrasil.com.br](http://www.Ldtechbrasil.com.br)

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

[Ld.contato22@gmail.com](mailto:Ld.contato22@gmail.com)

# 16ª Edição <sup>®</sup>

# UniSindicato

SÃO PAULO 2024

Um evento que o síndico não pode faltar

## De casa nova e centenas de síndicos presentes, o evento foi muito elogiado por todos!

No último dia 14 de setembro, foi realizada a 16ª edição do evento Unisindicato São Paulo 2024. Apesar da mudança de local o Centro de Convenções Santo Amaro recebeu a todos com o mesmo conforto e beleza que o antigo Fecomercio que hoje se transformou no Sesc 14 Bis.

O evento reuniu novamente centenas de síndicos orgânicos e profissionais, com participação de forma totalmente gratuita, todos comprometidos em aprimorar a vida em condomínio e conscientes que o melhor caminho é a informação.

Os síndicos foram recebidos com um café da manhã completo de boas-vindas, em seguida no auditório o evento foi aberto pelo Dr. Marcio Rachkorsky, presente em todas as edições do evento desde seu início. Ele bateu um papo com os síndicos, contou histórias cativantes e interagiu com seu público de tantos anos.

Tivemos na programação duas palestras, a já conhecida Rodada de Perguntas e Respostas entre palestrantes e os advogados, onde a Asta Lopes estava representada pelo Dr. Guilherme Asta que dá assessoria jurídica ao Jornal do Síndico aqui em São Paulo, que por sinal foi muito solicitado pelos síndicos no esclarecimento de dúvidas.

Como novidade na programação do evento, abrimos espaço aos síndicos profissionais, Vanessa Vitullo, Silvio Levy e Roger Prospero, com mediação do Dr. Marcio Rachkorsky. Foi um bate papo muito agradável, com excelentes e valiosas trocas de experiências, lições de vida, enfim todos acrescentaram conhecimento profissional com o bate papo.

As empresas patrocinadoras do evento levaram informações, tecnologias novas entre produtos e serviços oferecidos aos síndicos em seus estandes e espaços, o Jornal do Síndico como mídia de apoio oficial e sempre com compromisso de informar, cumpriu seu papel.

Na finalização tivemos o almoço de relacionamento com todos síndicos, patrocinadores, palestrantes, colaboradores e os sorteios que sem dúvidas é um dos momentos mais descontraídos do evento.

O Unisindicato é um evento tradicional, feito com muito profissionalismo e carinho. Podemos afirmar que esse dia foi realmente repleto de informações, networking, descontração, novas amizades e a certeza de que esse mercado está em constante crescimento e precisa muito de bons profissionais, bem informados, sérios, competentes e acima de tudo pessoas humanizadas!

Obrigada pela presença de todos!





ini.ind  
 a importância da formação  
 Profissional e sua reflexão no  
 Cmg. João Sérgio P. da Silva e Des. Diogo  
 "Cidade Financeira Eficiente para S  
 Maximizar o Recurso e Radiação  
 Acesso Comod Especialista em Custos!"  
 Um dia de muito trabalho  
 e aprendizado!

A IMPORTÂNCIA DA FORMAÇÃO  
 DO MEDICO ODONTOLÓGICO E  
 TECNOLÓGICO E DO ENFERMEIRO  
 EFTI E DO NÍVEL COMERCIALIZANTE  
 (Mestrado em Odontologia e Engenharia de Materiais)



**SORTEIO**



**ARMEL**  
 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO



**BLANC SERVICE**



**COSECURITY**  
 Segurança Colaborativa



**GRM**  
 Engenharia



**IBRATIN**  
 Tribos e Taxações



**Jornal do Síndico**



**LDTECH**  
 DEBENTURADORA



**ELEVADORES ORION LIFT**



**OTIS**  
 Made to move you™



**SIMÕES MACEDO**  
 SERVIÇOS DE ENGENHARIA



**STARLIGHT 28**  
 PRECISITÉS SERVICE



**MONICAL**  
 Manutenção Predial



**PALESTRANTE**

Finanças | Por: RTA Comunicação

# Dívidas Condominiais: Novas Regras de Juros e Correção Monetária

Recentemente, a Lei nº 14.905/2024 trouxe mudanças importantes para quem mora ou administra condomínios, especialmente no que diz respeito às dívidas condominiais.



As alterações recentes visam tornar mais claras e uniformes as regras sobre os juros e a correção monetária aplicados quando um condômino não paga suas taxas em dia. A Dra. Juliana Teles, advogada especialista em direito condominial, vai nos ajudar a entender melhor essas mudanças.

Antes da aprovação da Lei nº 14.905/2024, cada condomínio tinha certa liberdade para definir como seriam calculados os encargos sobre as dívidas condominiais. Isso significa que um condomínio poderia escolher um índice de correção monetária diferente do outro, como o IGP-M ou o INPC, e aplicar uma taxa de juros de 1% ao mês, que era o padrão para quem não pagava em dia.

No entanto, essa diversidade de critérios gerava confusão e insegurança jurídica, tanto para os moradores quanto para os administradores.

Agora, com a nova lei, as regras ficaram mais claras e padronizadas. Segundo a Dra. Juliana Teles, “a principal mudança foi a unificação das regras de cálculo dos encargos, o que traz mais segurança para todos. Isso significa que todos os condomínios passarão a seguir o mesmo padrão, facilitando a compreensão e a gestão das dívidas.”

Uma das mudanças mais importantes trazidas pela Lei nº 14.905/2024 foi a definição de um único índice para corrigir as



■ A Lei representa um avanço importante para a gestão dos condomínios no Brasil

## “

**Antes da nova lei, a correção monetária das dívidas condominiais não tinha um índice obrigatório, o que permitia que cada condomínio escolhesse o seu, gerando uma grande variação nos valores devidos, dependendo do índice utilizado**

dívidas: o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo). Este é o índice oficial utilizado pelo governo para medir a inflação no país, e é calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Antes da nova lei, a correção monetária das dívidas condominiais não tinha um índice obrigatório, o que permitia que cada condomínio escolhesse o seu. Isso gerava uma grande variação nos valores devidos, dependendo do índice utilizado. Agora, o IPCA passa a ser o padrão. “Com essa padronização, fica mais fácil para os condôminos entenderem como as dívidas são atualizadas, além de garantir que o valor da dívida reflita de forma justa a inflação do período”, explica a Dra. Juliana.

Outra mudança relevante foi

a definição da Selic como a taxa de juros aplicada às dívidas condominiais. A Selic é a taxa básica de juros da economia brasileira e serve de referência para diversas operações financeiras no país. Antes, os condomínios aplicavam uma taxa fixa de 1% ao mês sobre as dívidas, o que representava 12% ao ano.

Com a nova lei, a taxa Selic passa a ser utilizada como base para o cálculo dos juros moratórios. “Essa mudança traz mais alinhamento com a realidade econômica do país, já que a Selic reflete as condições econômicas atuais de forma mais precisa do que uma taxa fixa”, afirma a Dra. Juliana Teles. Isso significa que, em momentos de economia aquecida, os juros podem ser mais altos, e em momentos de desaceleração, eles podem ser mais baixos, sempre acompanhando as variações da economia.

A Lei nº 14.905/2024 manteve a possibilidade de os condomínios aplicarem uma multa de até 2% sobre o valor da dívida, caso o condômino não pague em dia. Essa multa continua a ser um importante mecanismo para desestimular a inadimplência e garantir que as finanças do condomínio se mantenham saudáveis.

Segundo a Dra. Juliana Teles, “a padronização trazida pela nova lei é benéfica tanto para os moradores quanto para os administradores de condo-

mínios. Ela reduz a confusão sobre como os encargos são calculados e garante que as regras sejam as mesmas para todos.”

Além disso, essa uniformidade nas regras de cálculo ajuda a evitar surpresas desagradáveis para os moradores, que agora têm mais clareza sobre os valores que podem ser cobrados em caso de atraso. Para os administradores, facilita a gestão financeira do condomínio, uma vez que todos os cálculos passam a seguir um padrão claro e estabelecido.

A Lei nº 14.905/2024 representa um avanço importante para a gestão dos condomínios no Brasil. Ao padronizar as regras de juros e correção monetária para as dívidas condominiais, ela traz mais transparência, previsibilidade e segurança jurídica para todos os envolvidos. “Agora, tanto condôminos quanto administradores têm mais clareza sobre como as dívidas são corrigidas, o que facilita a vida de todos”, conclui a Dra. Juliana Teles.

Se você mora ou administra um condomínio, é importante estar ciente dessas mudanças e garantir que elas sejam corretamente aplicadas em seu condomínio. Isso ajudará a manter as finanças em ordem e a evitar problemas futuros.

\*Graduada em Direito pela FMU, Pós Graduada em Processo Civil, especialista em Direito Condominial com mais de 9 anos de experiência na área

**Jornal do Síndico**  
A Informação Síndica

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

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

# Classíndico®

OUTUBRO | 2024

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal do Síndico

## ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.09	DESENTUPIDORA.....	Pág.10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.11
ADMINISTRADORA.....	Pág.09	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.10	LAUDOS E PERÍCIAS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.09	ELEVADORES.....	Pág.10	PINTURAS.....	Pág.11
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.09	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.10	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.09	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	Pág.10	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.11
CAPACHOS E TAPETES.....	Pág.09	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.10	REFORMAS.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.10	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.10	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
				TELHADOS.....	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

**MOVE MENT** Equipamentos de Ginástica  
• Esteiras • Bikes • Elípticos • Muscular  
CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS  
☎ (11) 94728-2642  
Rua Cerro Cora, 370 – Alto da Lapa | lapa1@movementstore.com.br

### Administradora

**Fonsi condomínios** Desde 1982  
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

**A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!**  
ANUNCIE! ☎ (11) 5572.5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

### Advogados

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

### Advogados - Continuação

**SIMÕES MACEDO** ADVOCACIA TRABALHISTA  
✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista  
✓ Reclamações e Defesas Judiciais  
✓ Acordos Extrajudiciais  
☎ (11) 98296-9376  
@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br

### Água Potável

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

### Bombas

**PORTO BOMBAS** CONTRATO DE MANUTENÇÃO  
VENDAS • ASSISTÊNCIA TÉCNICA  
17 Anos no Mercado  
♦ Manutenção de Bombas e Piscinas;  
♦ Painéis de Comando | Encanamentos;  
♦ Limpeza e Impermeabilização de Caixas d'Água  
♦ Desentupimento em Área Comum  
SEDE PRÓPRIA  
☎ (11) 3911-4816 ☎ (11) 94787-6959 ☎ 99547-1376  
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

### Calhas e Rufos

**Camila Calhas** • Calhas p/ Chuva  
• Rufos sob Medida  
• Instalação e Reforma de Telhados  
• Coifas e tubos em chapa galvanizada  
☎ (11) 3903-1974  
98510-5302  
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

### Capachos e Tapetes

**RR** TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS  
✓ Diversos tamanhos, cores, texto e desenho  
✓ Resistência à água  
✓ Ação antichamas e Antiderrapante  
✓ Tapetes Vulcanizados e com Borda Flex  
Entrega Rápida, Pagamento Facilitado e Melhor Qualidade!  
☎ (11) 4782-7831  
☎ (11) 97262-9343  
www.rrcapachos.com.br contato@rrcapachos.com.br

**PARA ANUNCIAR LIGUE!** Jornal do Síndico  
☎ (11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

### Controle de Pragas

**PORTO BOMBAS** HIGIENIZAÇÃO E CONTROLE DE PRAGAS  
Desinfecção Ambiental e de Superfícies  
Dedetização | Desratização | Descupinização  
Dispenser de Alcool Gel e muito mais...  
VENHA CONFERIR NOSSOS SERVIÇOS  
☎ (11) 3911-4816 ☎ (11) 99547-1376 ☎ 94787-6959  
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

### 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 25 ANOS DE TRADIÇÃO  
☎ (11) 3341-2472 ☎ (11) 97665-5871  
www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

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

## 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**

**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 c/ carros pequenos  
www.desentupidorasadini.com.br  
contato@desentupidorasadini.com.br  
(11) 4057-4450 | 4047-1775  
(11) 94017-4874

## Economia de Água

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

## Elevadores

**ELEFOR**  
Assistência Técnica | Manutenção  
Modernização de Elevadores e Estética  
Empresa cadastrada no Contrô e CREA  
rogerioottenio@uol.com.br  
(11) 2728-2750 / 98222-2166

## Encanador / Hidráulica

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

## Esquadrias de Alumínio

**ALUMIP**  
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO  
✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA  
✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA  
✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA  
✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO  
(11) 94038-2503 / 98136-6567  
www.alumipesquadrias.com.br alumip esquadrias

## Higiene e Limpeza

**ECC CLEANING**  
TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE  
Alcool Gel 5 Litros  
Álcool 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  
LAJE DE COBERTURA E PÁTIO  
RAMPA DE ACESSO À GARAGEM  
RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)  
CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO  
HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS  
20 ANOS DE MERCADO  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**JB Imper**  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
POÇOS DE ELEVADORES  
CAIXAS D'ÁGUA  
LAJES EM GERAL | TELHADOS  
PISCINAS | CORTINA  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
Profissionais com mais de 30 anos de experiência  
(11) 98131-6814  
jb.imper08@gmail.com

## Incêndio / Segurança

**Sipan**  
AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS  
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:  
• COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL  
• BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES  
• ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO  
• TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS  
Orçamento sem Compromisso  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**RECONNSTEK**  
SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS  
AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros  
• Renovação / Regularização do AVCB  
• Equipamentos de Incêndio  
• Projeto de Combate a Incêndio  
• Instalações Elétricas / Para-raios  
(11) 3384-6538 / 94007-8681  
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

## Instalações Elétricas

**Sipan**  
PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL  
TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM  
LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS  
AVCB  
Orçamento sem Compromisso  
20 ANOS DE MERCADO  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**REI ELÉTRICA**  
www.reieletrica.com.br  
Reparos em Geral  
Serviços de Alta e Baixa Tensão  
• Para-Raios • Quadros de Força  
• Prumadas Elétricas  
• Contratos de Manutenção  
Consulte-nos sem compromisso  
(11) 99408-2895  
analourdesm52@gmail.com

**Lembre-se... Quem anuncia, VENDE!**  
Jornal do Síndico  
(11) 5572.5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Laudos e Perícias

**TARI ENGENHARIA**  
Perícias de Engenharia  
Laudo de Reforma  
Fiscalização  
Reformas  
Construções  
Projetos  
ACERVO TÉCNICO PELO CREA  
CREA-SP  
(11) 96271-0112  
ibape SP  
www.tarieng.com.br contato@tarieng.com.br

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

## Pisos / Tratamentos

**Limpiso**  
RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO  
LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO  
(11) 3424-4428 / 4930-2190  
www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

**MÁRMORES E GRANILITES**  
Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos  
✓ Mármores - Granitos - Granilites - Ardósia  
✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial  
(11) 97796-7050 | 93369-2438  
marmoresegranilites.com.br  
borgesoliveira287@gmail.com

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

## 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

**48 ANOS**

Orçamentos sem Compromisso

**pint Vega** ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

Parcelamos sua obra em até 24x

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

Empresa Cadastrada Seguro de Responsabilidade Civil  
Colaboradores em Regime de CLT  
Vistoria com Drone

Orçamentos sem Compromisso  
repintura@pintvega.com.br  
(11) 2653-1029 / 98524-0200

**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

38 ANOS de EXPERIÊNCIA

VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

PAGAMENTO FACILITADO

Tels.: (11) 99178-2218 / 3341-1428  
www.zspinturas.com.br  
zs.pinturas@hotmail.com

**PACTUAL SERVIÇOS** PINTURA PREDIAL

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS  
Eng.º Responsável

Pagamento em até 24x s/ juros

- Pinturas Externa e Interna
- Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- Restauração e Impermeabilização de Fachadas

Seguro da Obra e Responsabilidade Civil  
Orçamentos sem compromisso

(11) 4308-3435 / 4308-3641 / 96594-7838  
www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

**Roma Pinturas**

- Pinturas Prediais
- Restauração de Fachada
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Pastilhas

PAGTO FACILITADO

(11) 5584.5650 / 99403-3349  
roma@romapinturas.com.br

**FGM** Pinturas

Restauração, Pintura Externa e Interna

5 ANOS DE GARANTIA

atendimento@fgmpinturas.com

(11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

## Pinturas - Continuação

**GRM** ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÕES E PINTURAS PREDIAIS

Engenharia

- Fachadas
- Laudos técnicos
- Impermeabilizações

AGENDE SUA VISITÓRIA GRATUITA

(11)3277-2830 | (11)91210-8504 | grm@grmengenharia.com.br

**PINTURA PREDIAL EM GERAL**

- Pinturas • Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas • Texturas
- Restaurações de Fachadas em Geral

R.Y.R. Empreiteira  
tyrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO Pagto em 24x

(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

**PINTURAS PAULISTA** pinturaspaulista.10@hotmail.com

- Pintura Predial e Residencial
- Lavagem de Fachadas
- Impermeabilização

PAGAMENTO FACILITADO  
Orçamento sem Compromisso

(11) 94043-1181 | 98951-6767  
www.pinturaspaulista.com.br | edvaldoalves@pinturaspaulista.com.br

**MAIS ALTO**

Eng Civil CREA SP 5070093284

(11) 96599-3283  
(11) 5875-1236 @maisaltopinturas

ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL  
PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

atendimento@maisaltopinturas.com.br / www.maisaltopinturas.com.br

**GATEC PINTURAS TÉCNICAS**

- LAVAGEM DE FACHADA E PINTURAS
- REMOÇÃO E RECOMPOSIÇÃO DE REBOCO
- TRATAMENTO DE TRINCAS E FISSURAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES E FACHADAS

gatecpinturas@hotmail.com

(11) 99992-6008  
(11) 95440-4006

**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

**CEBOLINHA PINTURAS**

Pinturas Internas e Externas  
Texturas • Grafite  
Hidráulica • Elétrica  
Reformas em Geral

Parcelamos sua Obra

(11) 98301-3378  
(11) 95400-3493

**PINTURAS PREDIAIS**

- Lavagem de Pastilhas • Restauração de Fachadas
- Tratamento de Trincas • Concreto e Tijolo aparente
- Telhados • Calhas e Rufos • Impermeabilização

@modelar\_pinturas\_predial

(11) 97262-4333 | (11) 99013-4046  
www.modelarpinturaspredial.com.br / contato.modelarpinturas@gmail.com

## Radiocomunicação

**Pointer Rent**

(11) 4437-2164 / 4971-5300  
www.pointerrent.com.br  
contato@pointerrent.com.br

**LOCAÇÃO de RÁDIOS**

Motorola | Vertex Standart | Hytera

- Orientação e Treinamento
- Manutenção Preventiva
- Assessoria

## 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

**CONSTRU SOLUTIONS**

Excelência em Reformas e Fachadas em Geral

- Pinturas Internas e Externas • Hidrojateamento
- Restauração Estrutural de Vigas, Colunas e Lajes
- Impermeabilização de Piscinas, Lajes e Coberturas
- Laudos Técnicos • Calafetação de Janelas, etc

(11) 2691-2422 | (11) 99654-2073  
@construsolutions

www.construsolutions.com.br | comercial@construsolutions.com.br

**CR COSTA** PROJETO DE ARQUITETURA

ARQUITETURA

RETROFIT • LAUDOS INTERIORES • REFORMAS

www.crcostaarquitetura.com.br  
Al Santos, 1.165 - Cj. 118437 - São Paulo (11) 94316-5242

## 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

**Eic-manutenção**

INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO

- CFTV • CERCAS ELÉTRICAS • BIOMETRIA
- FECHADURAS HDL E ELETROIMÃ • TAGS
- PORTÕES AUTOMÁTICOS • SERRALHERIA

Consulte-nos (11) 97779-1797  
eicmanutencao7@gmail.com

**Para anuncia ligue:**

ANÚNCIE! (11) 5572.5250

## Síndico Profissional

**ARMANDO SOUZA** (11) 97362-6149

SÍNDICO PROFISSIONAL armando.m.souza@gmail.com

- Especializado no Combate de Fraudes
- Ampla Conhecimento Financeiro
- Auditoria, Gestão, Assembleias e Obras

Excelente Currículo Acadêmico

ATUANDO TAMBÉM COMO CONSULTOR PARA SÍNDICOS ORGANICOS

## Telhados

**TELHADOS COSTA**

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2642-0739  
www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

**TELHADOS VITÓRIA**

Estruturas Metálicas e Madeira

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

(11) 3805-9388 / 96439-4124  
contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

**Administração** Por: da Redação

## Compliance: transparência como boa prática na gestão condominial

Administrar um condomínio é um trabalho que exige dos síndicos compromisso com a transparência na gestão, uma vez que o dinheiro de muitos condôminos está sendo aplicado.

Uma prática comum nas grandes empresas e que pode agregar valores positivos à gestão dos síndicos e das administradoras é a adoção do *compliance* em condomínios. Para entender melhor o que seria *compliance* na gestão condominial, o advogado e professor Henrique Castro explica que pode se definir como um conjunto de práticas e políticas que garantem que o condomínio esteja em conformidade com leis, regulamentos e normas internas.

“Isso inclui o cumprimento das obrigações legais (como a legislação trabalhista e tributária), a observância do regulamento interno e convenção de condomínio, bem como a adoção de processos transparentes na gestão financeira e na tomada de decisões (inspirado nos aplicados nas grandes empresas, como por exemplo a Petrobrás), cujo objeti-

vo é evitar infrações e assegurar uma gestão eficiente, ética e transparente”, acrescenta.

Na prática, os síndicos podem estabelecer um *compliance* adotando algumas boas práticas que prezam pela transparência e melhoramento da gestão. Dentre eles estão: estabelecer um código de conduta para o condomínio; transparência financeira com uma prestação de contas regular e clara; capacitação contínua de funcionários e dos próprios síndicos para se manterem atualizados sobre a legislação e procedimentos; fiscalização interna com dispositivos de auditoria e controle fiscal; e uma comunicação efetiva com os condôminos.

Uma gestão que não preza pelos itens adotados no *compliance* tende a gerar problemas tanto para os síndicos,



quanto entre os condôminos, sobretudo no descumprimento das normas e regulamentos internos. “Podem surgir processos judiciais, multas e penalidades legais. Pode gerar desentendimentos entre os moradores, afetando a con-

vivência. Além da perda de confiança na própria gestão e até na desvalorização do imóvel pela má administração”, explica Henrique.

Geralmente a ideia de estabelecer um sistema de *com-*

*pliance* no condomínio exige uma assessoria jurídica, e por isso, o custo para que o condomínio conte com esse serviço pode variar a depender do local e da expertise do contratado. Entretanto, decidir por investir nesse tipo de consulta jurídica ajuda a evitar uma série de problemas que podem surgir no futuro, tais como multas e sanções legais, desvios financeiros, processos trabalhistas e tributários, bem como de inatendimento.

“Adotar um programa de *compliance* robusto é uma maneira eficaz de garantir a governança, a segurança jurídica e a harmonia dentro do condomínio, contribuindo para um ambiente mais organizado e seguro”, conclui Henrique Castro.

\*Instagram: @henriquecastro  
E-mail: hccondominios@gmail.com

### Pesquisa de Opinião

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

*Síndicos(as), Queremos Saber sua Opinião!*

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

1. Você recebe nossos exemplares impressos todos os meses?

Sim  Não  As vezes

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

Impresso  Digital (por E-mail)

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

Internet  Jornais e Revistas Impressas  Por sua Administradora

Nome do Condomínio: \_\_\_\_\_

Nome do Síndico: \_\_\_\_\_

Endereço do Condomínio: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Tel: ( ) \_\_\_\_\_

*Agradecemos a todos pela colaboração!*

