

# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 332 • FEVEREIRO - 2025 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)



e+

## ATUALIDADE

Agora em dezembro um novo projeto de lei foi apresentado para regulamentação da profissão de síndico e passará por avaliação. Essa regulamentação se faz necessária, devido ao crescimento de condomínios no país. Leia **Pág. 3**

## ESPECIAL

Dia 11 de fevereiro é comemorado o "Dia do Zelador". Profissional de fundamental importância nos condomínios. O braço direito do síndico, tem seus direitos e deveres, não é um "faz-tudo".

**Pág. 11**

## LEGISLAÇÃO

O uso da vaga de garagem para atividades profissionais, ou como depósito exige atenção às normas condominiais e à legislação vigente. Esses são temas de grandes conflitos, mas o Código Civil é claro segundo o Dr. Henrique Castro. **Pág. 12**



## Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

**Consulte**  
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

# Medidas para os condomínios próximos à folia do Carnaval

Página 5



FOTO: Redação Brasil de Fato | São Paulo/SP

**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.

**LOCADORA DO SÍNDICO**.COM.BR



O MELHOR AMIGO DO SÍNDICO

**ENTRE EM CONTATO E RECEBA UMA PROPOSTA EM MENOS DE 1 HORA**

**VOCÊ TEM PROBLEMAS COM A EMPRESA DE PORTARIA VIRTUAL E REMOTA DE SEU CONDOMÍNIO? LIBERTE-SE JÁ!**

Somos especializados em locação de sistema de portaria remota / virtual e inteligente para condomínios

Pare de depender de empresas de portaria virtual ou remota e alugue seu próprio sistema, economizando e otimizando a segurança de seu condomínio!

Informe que viu o anúncio **AQUI** e receba um **DESCONTO ESPECIAL!**

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



APONTE SUA CÂMERA E RECEBA UM PROJETO IMEDIATO

(11) **91500-2349**  
Atendimento 24hs somente via WhatsApp

# 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 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  
Roger Prospero  
Simone Gonçalves

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 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

Os meses do novo ano caminham rápido, já estamos em fevereiro, e o mercado de condomínios se depara com novas demandas e desafios na mesma velocidade.

A gestão de um condomínio agora vai além da simples administração das áreas comuns; ela exige conhecimento em áreas como segurança digital, soluções sustentáveis e uma comunicação mais assertiva com os condôminos. As tecnologias de automação, por exemplo, já fazem parte do dia a dia de muitos empreendimentos, otimizando desde o controle de acessos até a gestão de energia.

Em paralelo, o mercado exige maior profissionalização. Espera-se que, esse ano, a regulamentação da profissão de síndico seja uma realidade, permitindo que essa função seja exercida com mais rigor, transparência e comprometimento. Profissionais qualificados serão ainda mais valorizados, proporcionando aos condôminos uma gestão mais confiável e eficaz. Além disso, com as crescentes preocupações ambientais, a gestão eficiente dos recursos naturais e o incentivo à redução de desperdícios serão aspectos centrais nos próximos anos.

Um novo olhar precisa ser despertado para a convivência nos condomínios. A humanização da gestão precisa ser cada vez mais relevante, considerando o impacto das relações interpessoais no ambiente condominial. A promoção de um ambiente mais inclusivo, respeitoso e colaborativo, será essencial para garantir o bem-estar de todos.

O mercado de condomínios já tomou um rumo que demanda de síndicos e gestores capazes de lidar com as demandas tecnológicas, sustentáveis e humanas de maneira equilibrada. E você está preparado? Está se preparando?

O Jornal do Síndico tem se dedicado a trazer conteúdos cada vez mais atualizados, refletindo as constantes mudanças e desafios do mercado condominial.

Nosso compromisso é, e sempre será, contribuir para o crescimento profissional dos síndicos. Portanto, sintam-se à vontade para contar conosco em todas as etapas dessa jornada!

\* Os Editores

## INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	FEV/24	MAR/24	ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25
IGP-M (%)	0,52	0,47	0,31	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27
INPC (IBGE)	0,81	0,19	0,37	0,46	0,25	0,26	-0,02	0,48	0,61	0,33	0,48	—
IPC (FIPE)	0,46	0,26	0,33	0,09	0,26	0,06	0,18	0,18	0,08	-0,13	0,31	—
CUB-SP	0,10	0,10	0,05	1,22	0,79	0,41	0,35	0,33	0,37	0,21	—	—
TR	0,0612	0,1100	0,0611	0,08	0,036	0,07	0,07	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169
POUPANÇA	0,51	0,53	0,5789	0,5914	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67
SAL. MÍNIMO	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	1.412,00	1.412,00	1.515,00
TJLP (% a.a.)	0,53	0,53	0,5558	0,5558	0,5558	0,5758	0,56	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642

## NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\*

### Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.518,00.....	7,5%
De 1.518,01 até 2.793,88.....	9%
De 2.793,89 até 4.190,83.....	12%
De 4.190,84 até 8.157,41.....	14%

\* Vigência a partir de 01.02.2025

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\$ 1.906,04 = R\$ 65,00

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.

**Atualidade** Por: da Redação

## Projeto de lei prevê regulamentação da profissão de síndico

A profissão de síndico tem se tornado uma tendência diante do crescimento do número de condomínio em várias partes do país. Entretanto, uma situação que ainda persiste é de que esse serviço prestado de forma profissional ainda não é regulamentado. Porém, tanto na esfera estadual, como na federal, já existem movimentações de parlamentares para aprovação de uma lei que regulamenta a profissão

Algumas iniciativas para regulamentação da profissão foram arquivadas ao longo dos últimos anos, porém, a mais recente delas foi apresentada pelo deputado federal por São Paulo, Paulo Alexandre Barbosa. O projeto de lei 4739/2024 foi apresentado pelo deputado à mesa diretora e partir desse procedimento será avaliado e encaminhado para as comissões para seguir o rito natural para votação.

Na justificativa do projeto de lei, apresentado em dezembro, o parlamentar explica que o aumento pela demanda de síndicos que atuem de forma profissional exige uma previsão legal, uma vez que, segundo o texto do projeto, “não há clareza sobre a natureza jurídica de sua investidura, podendo gerar incertezas quanto a ser caracterizado como empregado, profissional autônomo, ou mesmo como empresa contratada para desempenhar as funções administrativas”.

Ainda de acordo com o texto do projeto, a necessidade de regulamentar se dá pelos seguintes motivos: Regular a relação jurídica entre o condomínio e o síndico profissional, estabelecendo regras claras sobre sua contratação, atribuições e responsabilidades; disciplinar o exercício da profissão de síndico profissio-



■ O aumento pela demanda de síndicos que atuem de forma profissional exige uma previsão legal

nal, definindo os requisitos, competências e vedações aplicáveis a essa atividade; prevenir conflitos e promover maior segurança jurídica para todas as partes envolvidas, garantindo que a administração condominial seja exercida de forma eficiente e transparente.

“A regulamentação da profissão de síndico profissional atende à necessidade de adaptação do ordenamento jurídico às demandas da sociedade contemporânea, proporcionando uma gestão condominial mais profissionalizada e eficaz, em benefício de todos os condôminos e da coletividade”,

finaliza em sua justificativa no projeto de lei.

A intenção do deputado reflete uma demanda da categoria, tendo em vista que, segundo a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), a projeção é de um crescimento de 25% a 30% nos postos de trabalho para síndicos profissionais nos próximos cinco anos – em delegar as atividades administrativas dos condomínios a profissionais especializados, sejam pessoas físicas ou jurídicas.

\*Da redação

**Tecnologia** Por: da Redação

## Assembleias virtuais: quais cuidados os síndicos devem adotar

As assembleias virtuais chegaram para agilizar o processo de discussão e aprovação dos temas condominiais. Foi muito utilizado na época da pandemia e, atualmente tem, até lei específica para sua realização.



De acordo com a lei federal 14.309, sancionada em 2022, ficou estabelecido que os condomínios não podem proibir essa modalidade, com possibilidade dos condôminos voltarem, debaterem, com os mesmos ritos de uma assembleia presencial. Ainda de acordo com a lei, para realização de uma assembleia virtual, os síndicos devem primeiramente convocar os condôminos para se cadastrarem numa plataforma de realização de reuniões online, depois enviar um edital de convocação com as informações necessárias.

Os condôminos devem participar da elaboração das pautas e os síndicos também devem fornecer um modelo de procuração para os condôminos que indicarem representantes. Na assembleia virtual a votação acontece por um tempo determinado e ao final da reunião cabe ao síndico levar a ata para registro em cartório.

De acordo com o síndico profissional, Roger Próspero, que atua em São Paulo, o uso de assembleias virtuais depende muito do público do condomínio, embora seja uma modalidade consolidada.

onde temos um público que não está familiarizado com o ambiente digital, em algumas oportunidades devemos realizar previamente à Assembleia um plantão, ensinando as pessoas a utilizarem a plataforma, em casos extremos deixarmos alguém de plantão no próprio condomínio, auxiliando pessoas que têm alguma dificuldade”, explica Roger.

Durante a Assembleia é feito um plantão eletrônico para pessoas que queiram tirar alguma dúvida ou até esclarecer como é que se faz o acesso. “Neste caso, fica uma pessoa também dedicada a fazer esse atendimento virtual, seja pelo WhatsApp, seja via linha telefônica, aí cada condomínio é um caso”, completa Roger.

Na prática, o uso de assembleias virtuais em condomínios não muda tanto em relação à modalidade presencial, exceto por algumas nuances. Como por exemplo, a comprovação de que alguns moradores ou a maioria deles não conseguiu ter acesso à plataforma onde ocorreu a assembleia virtual. Neste caso, existe uma responsabilização ao condomínio finaliza Roger Próspero.

\*No caso de condomínios

\*Da redação

### Encarte Fácil!

Agora você pode encartar a mala-direta ou panfleto da sua empresa no Jornal do Síndico

É fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico!**

Informações! (11) 5572-5250  
✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br



Cotidiano | Por: da Redação

## Responsabilidade por *pets* no condomínio recai sobre tutores

A presença de cães, gatos, pássaros, entre outros bichinhos de estimação não pode ser vetada pela administração do condomínio, porém a convivência com eles pode, e deve, ser regida por regras preestabelecidas a fim de orientar meios para uma convivência mais harmoniosa.

**T**oda a responsabilidade pelo que o animal faz ou deixa de fazer no prédio é do seu dono/tutor, uma vez que ele obviamente não possui discernimento para escolher suas atitudes. Ao contrário disso, todo morador que possui um *pet* deve ser bem orientado quanto aquilo que pode e o que não pode em relação aos limites impostos pelas normas locais.

Para os desobedientes, a resposta poderá vir inicialmente por notificação e advertência. Em seguida, as multas são punições aceitáveis para tentar coibir condutas consideradas erradas e nocivas ao bem-estar da coletividade. Mas, atenção, síndicos, só é possível cobrar dos moradores aquilo que está previsto oficialmente em Con-

venção e/ou Regimento Interno, caso contrário a aplicação de multa poderá ser contestada.

**Barulho excessivo** – este item talvez ocupe o *Top 1* na lista de problemas envolvendo animais em condomínio. Não se trata apenas de latidos de cães (principalmente), mas também sons emitidos por gatos ou pássaros repetidamente ou em horários inconvenientes. Se o hábito é incomum, é importante procurar um veterinário ou mesmo um adestrador para investigar a causa e possibilidades de modificar a situação. Em segunda via, outra medida que pode ser adotada é tentar melhorar o isolamento acústico no imóvel a fim de abafar o som.

**Sujeira** – também causa de



■ Todo morador que tem um pet deve ser orientado quanto aos limites impostos pelas normas

conflitos, os excrementos do *pet* são de total responsabilidade do tutor e funcionários do prédio não têm qualquer obrigação de limpar fezes ou urina deixadas em locais inapropriados. Pior ainda é quando isso acontece invadindo o espaço de um vizinho, por exemplo: encontrar um cocô de cachorro no capacho da entrada do apartamento.

**Saúde** – é justo que o condomínio exija carteira de vacinação dos *pets* que moram no prédio, visto que algumas doenças deles podem afetar a saúde humana (zoonoses), portanto o dono deve providenciar a constante atualização. Outro ponto diz respeito à higiene, uma vez que pragas como carrapato ou pulgas podem se alastrar de

uma unidade privada para outras.

**Segurança e privacidade** – respeitar o espaço do outro é fundamental à vida em comunidade e os donos de *pet* precisam compreender que nem todo mundo é obrigado a gostar de animais de deseja-los por perto. Portanto, não permita que seu cão ou gato se aproxime de alguém a não ser que a pessoa sinalize. Também não se deve deixá-los soltos pelo condomínio. Todos os animais devem estar na guia ou nos braços, especialmente os que têm comportamento agressivo. Respeitar os direitos do próximo é essencial para que nossos direitos sejam também igualmente respeitados.

\*Da redação



**Tele Síndico**<sup>®</sup>

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**

Capa Por: da Redação

# Medidas para os condomínios próximos à folia do Carnaval

O Carnaval está chegando e com ele a folia que toma as ruas de várias cidades por todo Brasil. Entretanto, a alegria de alguns, pode também significar a perda temporária de sossego para outros. Muitos condomínios ficam localizados em avenidas e ruas por onde desfilam blocos e precisam se adequar aos festejos.

**T**adeu Costa é síndico de um edifício em Belo Horizonte por onde os blocos carnavalescos passam. Ele conta que durante o Carnaval alguns transtornos acabam afetando a rotina dos moradores do condomínio, como o barulho, sujeira no entorno do prédio, problemas no trânsito, e dificuldade para que alguns moradores, sobretudo os idosos, saiam de casa por medo de assaltos.

No caso de São Paulo, estamos a poucos dias do Carnaval e os blocos já se preparam para desfilar. O Carnaval de Rua começa no dia 01 de março, mas no fim de fevereiro haverá uma série de desfiles do pré-Carnaval e o pós Carnaval acontece nos dias 08/03 (sábado) e 09/03 (domingo). Neste ano, a Prefeitura de São Paulo ainda não divulgou a lista total de blocos espalhados em todas as 32 Subprefeituras.

A estimativa é que o carnaval tenha um público acima de 15 milhões de pessoas em 2025. A região central concentrará o maior número de blocos, com a Sé, seguido da Subprefeitura de Pinheiros, Lapa, além de outros como na zona norte, seguida do M'Boi Mirim, Santo Amaro, na zona sul. Na zona leste, São Miguel Paulista também deverá ter atrações previstas.

Para tentar minimizar os inconvenientes causados pela



■ A estimativa é que o carnaval tenha um público acima de 15 milhões de pessoas em 2025

folia na cidade preparamos algumas dicas para ajudar síndicos de condomínios que ficam perto da folia:

## 1. Comunicação com os Moradores

- **Antecipação:** Informe os moradores com antecedência sobre os dias, horários e trajetos dos blocos.
- **Canais de Comunicação:** Use quadros de avisos, e-mails ou grupos de mensagens para manter todos informados.
- **Recomendações:** Oriente os moradores sobre cuidados extras com segurança, barulho e entrada de visitantes.

## 2. Reforço da Segurança

- **Equipe Extra:** Considere contratar seguranças temporários para os dias de maior movimentação.

- **Controle de Acesso:** Reforce a portaria, garantindo que apenas moradores e visitantes autorizados entrem no condomínio.
- **Câmeras:** Certifique-se de que o sistema de monitoramento está funcionando corretamente.

## 3. Proteção do Condomínio

- **Portões e Grades:** Mantenha os portões sempre fechados e verifique se as grades estão em bom estado.
- **Barreiras Físicas:** Instale lonas ou tapumes para proteger áreas vulneráveis, como jardins e fachadas envidraçadas.
- **Iluminação:** Garanta que o entorno do condomínio esteja bem iluminado para desestimular aglomerações indesejadas.

## 4. Gestão de Ruídos

- **Horários Permitidos:** Lembre os moradores sobre as regras de silêncio e esteja preparado para lidar com possíveis exceções durante o período carnavalesco.
- **Conversa com Organizadores:** Se possível, entre em contato com os organizadores dos blocos para alinhar expectativas sobre horários e comportamentos.

## 5. Preparação de Áreas Comuns

- **Fechamento Temporário:** Considere fechar temporariamente áreas como salão de festas e/ou playground se houver risco de invasões ou danos.
- **Proteção de Estruturas:** Cubra móveis externos ou equipamentos vulneráveis com lonas para protegê-los.

## 6. Planejamento de Resíduos

- **Coleta Extra:** Programe coletas adicionais de lixo se necessário.
- **Lixeiras Reforçadas:** Posicione lixeiras robustas próximas à entrada do condomínio para evitar acúmulo desordenado de lixo.

## 7. Apoio aos Moradores

- **Orientações de Segurança:** Encoraje os moradores a evitarem deixar objetos de valor nos carros ou em varandas visíveis.
- **Regras para Visitantes:** Reforce as regras para entrada e permanência de visitantes no condomínio durante o período carnavalesco.

## 8. Relacionamento com a Comunidade

- **Parcerias Locais:** Converse com estabelecimentos próximos e vizinhos para buscar soluções conjuntas, como limpeza compartilhada da área após os eventos.
- **Denúncia de Problemas:** Tenha à mão os contatos da prefeitura e da polícia para denunciar situações como som acima do permitido ou vandalismo.

Síndicos podem acompanhar mais de perto, com detalhes a agenda dos blocos de Rua com dias e horários que devem desfilar pelo site: [www.blocosderua.com](http://www.blocosderua.com) e pelo Instagram: [@blocosderuas](https://www.instagram.com/blocosderuas)

\*Da redação

**LD TECH**

**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**

**Serviços prestados:**

- Desratização
- Controle de Pragas
- Limpeza de Caixa d'Água
- Hidrojateamento
- Desentupimento
- Limpeza de Fossa
- Sanitização

**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.instagram.com/Ldtechdedetizadora)

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

**Seu Condomínio** Por: Dra. Simone Gonçalves

## 3 Motivos para Atualizar o Regimento Interno do Condomínio em 2025

O Regimento Interno do condomínio é essencial para manter a convivência pacífica e eficiente entre os moradores e a gestão condominial. Esse documento detalha regras fundamentais, como por exemplo o uso das áreas comuns, direitos e deveres dos condôminos e as penalidades aplicáveis, etc.



Diferente da convenção, o Regimento Interno aborda aspectos práticos do dia a dia, adaptando-se ao perfil específico de cada condomínio. Ao estabelecer normas claras e atualizadas, é possível reduzir conflitos, garantir a conformidade legal e assegurar uma administração mais justa.

Regras desatualizadas frequentemente geram dúvidas e conflitos, em especial nas situações que envolvem o uso de áreas comuns, como piscinas, salões de festas e academias. Um Regimento Interno atualizado oferece diretrizes claras para reservas, horários e manutenção desses espaços. Além disso, aborda questões recorrentes, como por exemplo barulho, estacionamento e cuidados com animais de estimação, promovendo a har-

monia no ambiente condominial.

Esse processo de atualização deve considerar as particularidades do condomínio e incluir a participação dos condôminos.

O síndico desempenha um papel central na gestão condominial, e suas ações precisam respeitar os limites definidos pela legislação, pela Convenção e pelo Regimento Interno. Regras bem estruturadas ajudam a prevenir arbitrariedades, garantindo uma gestão equilibrada.

Abusos de poder pelo síndico, como decisões unilaterais e falta de respeito aos direitos dos condôminos, podem comprometer a convivência e a eficiência da gestão. Por isso, regras claras fortalecem o papel do Regimento Interno como



um instrumento de equilíbrio, promovendo respeito mútuo, ambiente harmonioso e condôminos participativos.

A legislação condominial passa por mudanças frequentes, e um Regimento Interno desatualizado pode gerar conflitos

legais e até multas. Alterações relacionadas à acessibilidade, segurança e sustentabilidade são comuns e devem ser incorporadas ao documento.

Manter o Regimento Interno atualizado garante que o con-

domínio esteja em conformidade com as leis, prevenindo problemas jurídicos e promovendo um ambiente inclusivo.

Atualizar o Regimento Interno não apenas evita conflitos e garante a legalidade, mas também fortalece o senso de comunidade entre os condôminos. Um Regimento Interno atualizado reflete as transformações nas demandas do condomínio e assegura que as normas internas acompanhem as mudanças na sociedade.

Portanto, é mais do que uma formalidade, devendo ser uma prioridade da gestão condominial para construir uma convivência harmoniosa, proteger direitos e fortalecer o ambiente.

\*<http://simonegoncalves.com.br>  
Instagram: @simonegoncalves.com.br

**Fique por Dentro** Por: da Redação

## Climatização de áreas comuns: como melhorar o serviço economizando a conta de energia

A climatização das áreas comuns do condomínio é um tema que gera debates, seja pelo uso inadequado por parte de alguns condôminos, como no consumo excessivo de energia. Entretanto, já é possível encontrar no mercado formas de automatizar e otimizar o uso de aparelhos de ar-condicionado

Uma boa opção para melhorar o calor nos condomínios é instalação de cortinas de ventilação, como forma de otimizar o sistema de ventilação pois valoriza o condomínio. Porém, os síndicos devem levar em consideração as particularidades de cada um dos ambientes do condomínio, bem como a circulação de condôminos nessas áreas.

Segundo o síndico profissional Julio Guimarães "Principalmente em áreas de mais rotatividade, como academia do condomínio, as pessoas acabam deixando o ar-condicionado ligado com janelas abertas ou sem a presença de nenhuma pessoa. Isso impacta signi-

ficativamente no consumo de energia elétrica do condomínio. Neste caso, uma solução que estamos aplicando é a instalação de um sensor na janela que impede que o ar-condicionado seja ligado quando ela está aberta", explica.

Outra solução que o síndico profissional comenta é fazer a automação dos aparelhos de ar-condicionado em condomínios onde têm central. Quando ela não está interligada com as outras, você pode fazer uma automação por software que tem disponível na internet para vincular no celular da portaria para conseguir ligar e desligar aquele ar-condicionado na palma da mão", relata.



■ Existem alguns caminhos para combater o calor em áreas comuns economizando

Sobre o tema do consumo de energia elétrica, uma alternativa para economizar é a inserção do CNPJ do condomínio

no mercado livre de energia. Júlio explica que juridicamente é um tema que ainda não têm tanta segurança, mas já exis-

tem soluções práticas e contratos acessíveis que permitem que o condomínio saia da concessionária de energia mais tradicional, e consiga um desconto de 20% a 30% na conta relativa ao consumo do condomínio.

"Vai depender muito da classificação deste condomínio, do estado em que ele está, da questão tributária, do tempo de contrato, mas é uma saída também para economizar. E assim os síndicos conseguem fazer mais investimentos em ar-condicionado sem ter um impacto, tão significativo na conta de energia elétrica", avalia.

\*Da redação

Gestão | Por: da Redação

## Maratona de assembleias para síndicos: como se preparar?

Geralmente no início do ano condomínios precisam realizar assembleias, seja para tratar de questões ordinárias, definir parâmetros ou questões que surjam a depender da demanda dos condôminos. Por isso, é natural que os síndicos se organizem

**A**gerente de propriedades, Bárbara Braz, comenta que a primeira dica para os síndicos neste período é o planejamento prévio, organizando com antecedência a pauta das reuniões, incluindo temas relevantes, como aprovação de contas, previsão orçamentária e eleição de cargos, se for o caso.

“Outro aspecto que os síndicos precisam preparar para as assembleias é organização da documentação, porque além de ser um período de discussão de temas relevantes, é também um momento de prestação de contas. Os síndicos devem organizar balancetes, contratos e relatórios financeiros, para que estejam atualizados e acessíveis a todos os participantes”, explica.

Os síndicos também devem usar os canais de comunicação que têm com os demais condôminos para antecipar dúvidas ou temas que podem ou não ser relevantes a serem levados para as assembleias. Essa dica pode ajudar os síndicos na melhor gestão do tempo durante as reuniões, otimizando o que vai ser debatido e evitando que muitas questões sejam inseridas que não estão na pauta da assembleia.

Em relação às questões legais, Bárbara Braz explica ser importante a convocação para



Os síndicos devem organizar balancetes, contratos e relatórios financeiros para os participantes

a assembleia com antecedência e que o edital de convocação atenda à convenção do condomínio e do Código Civil, a fim de evitar questões judiciais posteriores. “Enviar com a antecedência mínima exigida, em geral de 8 a 10 dias antes da reunião, salvo especificações diferentes na convenção”, acrescenta.

Se tratando da prestação de contas é interessante que os síndicos disponibilizem com antecedência balancetes e contratos, ao Conselho Fiscal e demais condôminos e assim possam avaliar com calma. “Durante a assembleia, o parecer geral deve ser apresentado, seguido da votação. Isso evita discussões longas e improdutivas”, indica a gerente.

**Como organizar a prestação de contas:**

Avalie os gastos reais do ano anterior para projetar os custos do próximo período;

Calcule se a taxa condominial atual será suficiente para cobrir as despesas previstas;

Inclua um percentual para o fundo de reserva e manutenção preventiva;

Planeje custos extras, como reformas ou aquisições de equipamentos;

Considere aumentos previstos em contratos e custos fixos, como água, luz e salários.

De acordo com Bárbara Braz, uma assembleia bem planejada evita uma série de reuniões posteriores. “Definir temas específicos para cada assembleia é uma prática recomendada.

Elaborar um calendário anual com as reuniões ordinárias e extraordinárias previstas, concentrando os assuntos para evitar reuniões desnecessárias, além de focar nos temas previstos para a assembleia”, conclui.

\*Da redação

Coluna Roger Prospero | Síndico Profissional

## A complexidade do cargo de síndico e a necessidade de formação e informação



**O**lá a todos. Espero que tenham passado bem o período de festas e férias.

Que seja um ano muito produtivo e de realizações para todos os colegas!

Vou elencar uma pequena parte dos assuntos que minha empresa teve que lidar somente nos últimos dias: fumaça de cigarro na varanda; veículos maiores que as vagas; ofensas e ilações em grupos de *WhatsApp*; inadimplentes e o uso das áreas comuns; barulho e perturbação de sossego; advertências, notificações e multas e suas diferenças, conforme o caso e a gravidade; protocolos de segurança; alteração de fachada; briga entre crianças e adolescentes; maus tratos em idosos, mulheres e animais; abandono de incapaz; falta de água durante o final de semana; objetos e lixo jogados pelas janelas; notificação de oficial de justiça para leilão de imóvel por inadimplência; ferimento em animal por conta de briga entre cachorros; fezes de animais em área comum; demissão de funcionário por justa causa; protesto de CNPJ indevidamente; vazamento dentro de unidade com dificuldade de encontrar a origem; equalização de propostas para uma grande obra; ação indenizatória trabalhista de alto valor (herdada de outra gestão).

Se eu tivesse de colocar todos os assuntos que tivemos que lidar o espaço dessa coluna, certamente, não seria suficiente. Esses são apenas alguns problemas, além de toda rotina operacional do dia a dia.

Do síndico é exigido que tome decisões rápidas e técnicas, com o menor preço e sem margem para erros. E os assuntos são multidisciplinares, por vezes muito técnicos.

Nosso cargo, como todos em que a decisão final cabe a uma pessoa, é solitário.

É altamente arriscado por conta das responsabilidades.

Por mais que você tenha conhecimento, experiência, tempo de mercado, vai ter que lidar com um assunto (ou vários) em que não tenha base para tomar uma decisão. Assim será, sempre.

Por isso é importante, antes de tomar qualquer decisão, não se sentir pressionado.

Se você não conhece profundamente um assunto, ou não tem todas as informações necessárias, decida somente depois de consultar os colegas ou algum especialista.

Participe de cursos, *workshops*, *lives*, estude sempre e se informe. Converse, pergunte e questione.

Não tome decisões precipitadas, ou por conta de pressão. Se lembre que a melhor decisão é sempre aquela em que a margem de erro e todas as possibilidades foram antes, analisadas.

Se tiver alguma dúvida sobre qualquer assunto e eu puder ajudar, conte comigo, estarei à disposição, sempre.

Até a próxima edição!

\*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura



**SEM APARECER SUA  
EMPRESA JAMAIS SERÁ  
LEMBRADA**

**Aqui o síndico te procura!**

**ANUNCIE!**

**Jornal do Síndico**

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

# Classíndico®

FEVEREIRO | 2025

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	CORRIMÃOS.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	OBRAS / FISCALIZAÇÃO.....	Pág.09
ADVOGADOS.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.09
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
CAPACHOS E TAPETES.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
COBERTURAS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.10 e 11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08 e 09	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	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

**EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA**

- Esteiras
- Bikes
- Elípticos
- Muscular

**MOVE MENT** CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

LOJA LAPA (11) 94728-2642

Rua Cerro Cora, 370 – Alto da Lapa | lapa1@movementstore.com.br

**A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!**

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

### Administradora

**Fonsi** condomínios Desde 1982

www.fonsi.com.br

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS **42 ANOS** CRECISP

EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

Fone: (11) 3259-2020

SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

### Advogados

**ASTA** ADVOGADOS

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

**Água Potável**

☎ (11) 5687-6000

☎ (11) 3752-2080

Atendemos 24 horas

- 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

**MANUTENÇÃO DE BOMBAS**

Contrato de Manutenção a partir R\$ 269,90 mensais

Manutenção de bombas de recalque; NÃO COBRAMOS VISITA!

Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.

www.polinstal.com.br

contato@polinstal.com.br

**POLINSTAL** (11) 3384-5804 ☎ 99880-4505

### Calhas e Rufos

O DETALHE QUE A SUA OBRA PRECISA!

- CALHAS E RUFOS
- TELHADOS EM GERAL
- COIFAS E TUBOS
- EXAUSTORES EÓLICOS

**Camila Calhas**

☎ (11) 98510-5302

☎ (11) 3903-1974

@CAMILACALHAS\_

HÁ 23 ANOS OFERECENDO O MELHOR PARA VOCÊ!

CONFECÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA

### Capachos e Tapetes

**RR** Capachos

☎ (11) 4782-7831

☎ (11) 97262-9343

www.rrcapachos.com.br

contato@rrcapachos.com.br

**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!

**Para anunciar ligue:**

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250

### Coberturas

**RPL** COBERTURAS

- ✓ Coberturas Tencionada
- ✓ Lonas Tencionadas
- ✓ Armazenamento
- ✓ Coberturas
- ✓ Toldos

☎ (11) 3208-0149

☎ (11) 3207-1746

☎ (11) 99798-3221

www.rplcoberturas.com.br | rplcoberturas@rplcoberturas.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 SEDE PRÓPRIA

☎ (11) 3911-4816 ☎ (11) 99547-1376 ☎ 94787-6959

www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

Registro V.S. nº 355529580-812-000211 -1-4

## Controle de Pragas - Continuação

**DEXPRAG** CONTROLE DE PRAGAS  
**Pacote anual para SEU CONDOMÍNIO**  
 • 4 Dedetizações (de 3 em 3 meses)  
 • 2 Limpeza de Caixa D'Água (de 6 em 6 meses)

CEVS Nº 353920216-812-000001-1-6  
 (11) 95290-6107

**PROMOÇÃO DE FÉRIAS**  
**R\$ 300,00 Por mês**  
**Contrato mínimo 12 meses**

## 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 26 ANOS DE TRADIÇÃO**

(11) 3341-2472 | (11) 97665-5871

www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

## Desentupidora

**HIDROSUL** DESENTUPIDORA DE ESGOTOS  
 ENTUPIU!!!  
 Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000  
 www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

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

► Desentupimento em Geral  
 ► Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque  
 ► Dedetização ► Sanitização ► Hidrojateamento

Acessamos Sub-Solo c/ carros pequenos

www.desentupidorasadini.com.br (11) 4057-4450 | 4047-1775  
 contato@desentupidorasadini.com.br (11) 94017-4874

## Economia de Água

**SP válvulas** REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES  
**Economia na Conta D'Água**

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

\*MANUTENÇÃO \*SUBSTITUIÇÃO  
 \*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS  
 www.spvalvulas.com.br  
 spvalvulas@spvalvulas.com.br

## Elevadores

**ELEVADORES ORIONLIFT** UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO

MANUTENÇÃO DE ELEVADORES MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA ELEVADORES NOVOS MANUTENÇÃO DE ESCADAS ROLANTES

Solicite uma visita

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

**ELEFOR** Assistência Técnica | Manutenção  
 Modernização de Elevadores e Estética  
**Empresa cadastrada no Contru e CREA**  
 Agende sua vistoria sem custo e sem compromisso  
 rogeriooottenio@uol.com.br

(11) 2728-2750 / 98222-2166

**Para anunciar ligue:**  
**ANÚNCIE!** (11) 5572.5250

## Encanador / Hidráulica

**HIDRÁULICA POMPÉIA**  
 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839  
 Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925  
 Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

PLANTÃO 24HS  
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

## Geradores

**MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES**  
**Hope** CONTRATOS de MANUTENÇÃO a partir de R\$ 250,00 (cobrimos a concorrência)

(11) 3593-7806 EMERGÊNCIA (11) 95260-1610  
 www.hopegeradores.com.br | vendas@hopegeradores.com.br

**MANUTENÇÃO DE GERADORES**  
 Contrato de Manutenção Mensal  
 Venda e Instalação de Geradores

www.polinstal.com.br  
 contato@polinstal.com.br

**POLINSTAL** NÃO COBRAMOS VISITA !!  
 (11) 3384-5804 | 99880-4505

## 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

Consulte-nos para outros produtos  
 (11) 3564.0364 | 94791.5690  
 eccocleaning1@gmail.com

Totem c/ Alcool Gel acionamento de pedal

**Quem anuncia, vende!**  
**Jornal do Síndico** ANÚNCIE!  
 (11) 5572-5250  
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

## 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

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  
 CAU/SP Nº PJ 51593-1

ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:  
 • COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL  
 • BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES  
 • ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO  
 • TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

Orçamento sem Compromisso  
 (11) 5515-6116 | 99449-6474  
 sipan@sipan.com.br

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

- Renovação / Regularização do AVCB
- Equipamentos de Incêndio
- Projeto de Combate a Incêndio
- Instalações Elétricas / Para-raios

**RECONNSTEK** SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS  
 (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

20 ANOS DE MERCADO  
 Orçamento sem Compromisso  
 (11) 5515-6116 | 99449-6474  
 sipan@sipan.com.br

**ELLOS** instalações elétricas  
 www.ellosinstaladora.com.br  
 ellosinstaladora@uol.com.br

Entrada de Energia | Quadros de Força  
 Centro de Medição | Para-Raios e DPS  
 Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos  
 (11) 96509-2765 | 2061-6415  
 Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

## Obras / Fiscalização

**ATENÇÃO SRS. SÍNDICOS**  
 ANÁLISE DOS PROJETOS DE REFORMA CONFORME NBR 16.280/2015  
 FISCALIZAÇÃO DAS REFORMAS EM ANDAMENTO NAS UNIDADES  
 VISTORIA TÉCNICA COM RELATÓRIO FOTOGRÁFICO  
 CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO ANUAL

(11) 94727-2945 | 2638-1016 | projeto

## Pára-Raios

**M.A. Laudos Elétricos** LAUDOS, INSPEÇÕES E PROJETOS  
 Engº Eletricista  
 Inspeção Manutenção  
 CREA 506.904.814-2  
 (11) 93271-4857 | eng.amaro@outlook.com

Laudos - PARA RAIOS (SPDA)  
 Laudos - Instalações Elétricas  
 Laudos Elétricos para Instalação de Ar Condicionado

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

## Pinturas

**OSWAN PINTURAS**  
 www.oswanpinturas.com.br  
 (11) 3663-6423  
 3822-4303  
 oswanpinturas@gmail.com

- Restauração de Fachadas
- Pinturas de Prédios em Geral
- Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente
- Tijolos à Vista • Limpeza de Vidros

**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

CREA-SP **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

CREA-SP VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO **39 ANOS**  
 PAGAMENTO FACILITADO de EXPERIÊNCIA

Tels.: (11) 99178-2218 / 2366-2847  
 www.zspinturas.com.br  
 zs.pinturas@hotmail.com

**PACTUAL 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

**PGM PINTURAS** 5 ANOS DE GARANTIA

Restauração, Pintura Externa e Interna

DESDE 1998

atendimento@pgmpinturas.com  
 (11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

**PINTURA PREDIAL EM GERAL**

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

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

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

## Pinturas - Continuação

**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** ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL  
 PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

Eng Civil CREA SP 5070093284

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

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  
 Hidrojateamento | Impermeabilização de Fachadas  
 Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(11) 4171-9990 / 94966-4768 / 96760-3494  
 www.fortalezapinturas.com.br | fortalezamartinspinturas@hotmail.com

**CEBOLINHA PINTURAS**

Pinturas Internas e Externas  
 Texturas Grafiteo  
 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

## 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

## 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

**PRECISA DE REFORMA?**

- FACHADAS
- PINTURA PREDIAL
- QUADRAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TELHADOS

**HRA**  
 (11) 99914-7578  
 (11) 99606-0133

**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

**MÃOS À OBRA** ESPECIALIDADE EM:  
 PASTILHAMENTO EM FACHADAS E PISCINA  
 RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL  
 REVITALIZAÇÃO E PINTURA DE FACHADA  
 IMPERMEABILIZAÇÃO DE RUFOS, CALHAS E RESERVATÓRIOS

CREA-SP  
 Solicite orçamento!  
 (11) 93939-0210  
 contato@maosaobramanutencao.com.br @maosaobra

**MÚLTIPLA**

- Serviços de Manutenção Predial
- Reformas em Geral
- Pintura Predial Interna e Externa
- Portaria e Limpeza entre outros

Parcelamos a obra em até 12x sem juros

multiplaservicosreformas@gmail.com  
 Consulte-nos sem compromisso (11) 98017-7665

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

## Segurança Eletrônica

**MARQUESYSTEM** SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA INTELIGENTE

Vendas - Instalação - Câmeras - Alarmes  
 Cercas Elétricas - Interfones

SOLICITE SEU ORÇAMENTO CÂMERAS DE SEGURANÇA High Definition  
 Mais de 20 anos de experiência em segurança

Atendemos Condomínios, Empresas e Residências  
 marquesystem@gmail.com (11) 95164-4590

**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

## Segurança Eletrônica - Continuação

**INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO**

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

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

## Telhados

**Telhados Novos e Reformas**

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2642-0739

www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

**Telhados Confiança**

"A Confiança acima de tudo"

Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos

Condomínios Residenciais

Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161

www.telhadoscconfianca.com.br | atendimento@telhadoscconfianca.com.br

**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

**Dica** Por: da Redação

## Portão eletrônico

Ter um portão eletrônico em perfeito funcionamento é algo fundamental para o controle de acesso de moradores, visitantes e funcionários e, conseqüentemente, para a preservação da segurança do condomínio. Portanto, para garantir que isso aconteça, é preciso primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade e, posteriormente, proceder as devidas manutenções.



■ As condições das roldanas dos portões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas

A primeira recomendação diz respeito à limpeza: deve-se manter o local próximo ao automatizador ("motor") sempre limpo e arejado, visando evitar a proliferação de insetos, bem como o acúmulo de umidade. Deve-se ter cuidado com cães que possam urinar no equipamento e provocar a oxidação

de peças. O mesmo se aplica a prédios localizados em regiões litorâneas os quais sofrem com a chamada "maresia". Uma maneira de lidar com isso é recorrendo ao processo de galvanização, também chamado galvanoplastia. Em relação aos trilhos, deve-se mantê-los limpos e realizar a

lubrificação das engrenagens do sistema. As condições das roldanas dos portões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas, pois se o sistema de rolamento quebra, o portão fica pesado, o que sobrecarrega o automatizador, podendo ocasionar o colapso.

\*Da redação

**Especial** Por: da Redação

## Zelador: um personagem importante no condomínio

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o "braço direito" do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições pre-determinadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um "faz-tudo" a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

Valdir Inácio, de 49 anos, é zelador de um condomínio em João Pessoa há mais de duas décadas. Ele conta que foi do trabalho como zelador que conseguiu sua renda para criar seu filho e, atualmente, ajudar a cuidar do seu neto. "Come-

cei neste trabalho quando era muito novo e desde então foi como zelador que eu consegui comprar minha casa, criar meus filhos, ter minhas coisas", comenta.

**Atribuições** – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: "funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes".

Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando à



■ 11 de fevereiro é comemorado o "Dia do Zelador", parabéns a todos!

obediência às regras junto aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente nos deparamos com cenários de excessiva informalidade como, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica, pinturas, obras, etc.), substituir agentes específicos da limpeza

na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado pelos próprios moradores, quando já há uma re-

lação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos na "camaradagem". Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, apresentando apartamentos a possíveis interessados.

Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades privadas. O zelador é funcionário do condomínio e não de particulares. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante as mudanças.

Tais atitudes devem ser coibidas, a fim de cumprir o que está descrito no contrato com o funcionário.

\*Da redação

Legislação | Por: Redação

## Uso da vaga de garagem para fins profissionais ou depósito

Uma das questões que mais levantam debates e discussões em assembleias nos condomínios são as vagas da garagem. Entretanto, existem alguns casos que ultrapassam um pouco o bom-senso neste assunto: quando a garagem passa a ter uso inapropriado.

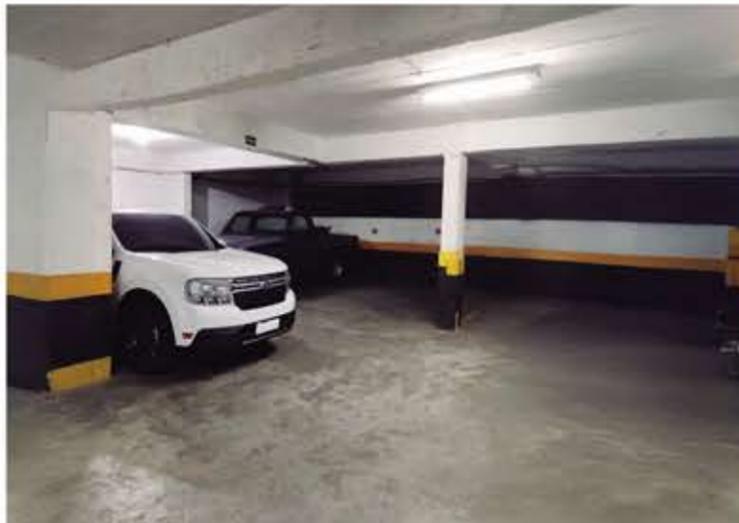
Em um fórum de discussão sobre temas relativos à vivência em condomínios, um usuário relatou que em seu condomínio, um dos moradores se aproveitou da sua vaga na garagem para instalar um elevador de carros e começar a ofertar os serviços mecânicos no espaço. A oficina improvisada na garagem gerou acúmulo de carros no entorno do condomínio, além de transtornos no espaço para outros moradores.

Para o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, esse tipo de cenário, ainda que não seja proibido expressamente pelo regimento interno do condomínio, o que seria até improvável, é vedado pelo Código Civil, que também rege a legislação de condomínios.

Ele explica que, embora já exista um entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que compreende a vaga de estacionamento como uma



**A oficina improvisada na garagem gerou acúmulo de carros no entorno do condomínio, além de transtornos no espaço para outros moradores**



Qualquer utilização da vaga de garagem para outra finalidade descaracteriza seu uso

unidade autônoma do apartamento, desde que esteja registrada em cartório, o espaço precisa ser, obrigatoriamente, usado para sua finalidade: a de estacionamento de veículos.

“O STJ reconhece que uma vaga de garagem pode ser considerada unidade autônoma, desde que devidamente registrada em cartório com matrícula própria. Embora seu uso esteja vinculado à sua finalidade original. A transformação para outra finalidade, como uma oficina, geralmente

viola a destinação específica e pode ser proibida pela convenção ou pelo Código Civil (art. 1.336, inciso IV), que veda a utilização de unidades de forma prejudicial ou nociva ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos”, explica.

A descaracterização do espaço de estacionamento também se encaixa para os moradores que podem, eventualmente, usar a área como um depósito pessoal. Muitos regimentos internos já proíbem esse tipo

de prática, uma vez que pode gerar riscos à segurança e descaracterizar a destinação do espaço.

“O síndico ou administrador do condomínio pode notificar o condômino solicitando a adequação do uso ao que é permitido. O síndico, que deve agir em conformidade com as normas internas e, se necessário, aplicar penalidades previstas no regimento. Se a situação não for resolvida, pode-se convocar uma assembleia para discutir a irregularidade e deliberar sobre medidas específicas. Se as medidas administrativas não forem suficientes, pode ser necessário ajuizar uma ação judicial (obrigação de fazer ou não fazer) para compelir o condômino a cessar o uso irregular”, orienta.

A legislação e jurisprudência são claras em proteger a coletividade e a finalidade dos espaços comuns e privativos em condomínios.

\*Da redação

### 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 prefere 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!*

