Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 335 • MAIO – 2025 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

34 ANOS DESDE 1989 Jornal do Síndico
COMPARTILHANDO INFORMAÇÕES COM SÍNDICOS DE TODO BRASIL

e+

SEU CONDOMÍNIO

1º de maio, Dia do Trabalhado. A data reforça também nos condomínios a importância de valorizar o trabalho digno e o cumprimento das leis que asseguram a justiça nas relações de trabalho.

Pág. 4

ATUALIDADE

Condomínios agora podem economizar na conta de luz sem precisar instalar painéis solares. Com a energia solar por assinatura, a eletricidade vem de fazendas solares. Leiam.

Pág. 7

REPETECO

Desconto por pontualidade é ilegal ou legal? Por ferir o princípio da isonomia entre condôminos, a prática pode ser interpretada como cobrança indireta de multa. O Dr. Rodrigo Karpat esclarece o assunto.

Pág. 12

ATENÇÃO! SRS. SÍNDICOS(AS)

UniSíndico São Paulo 2025

Inscrições abertas

Página 3

Distribuição Gratuita

Administradora de condomínio:

Antecipação da taxa condominial Página 5

ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO

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

Facilitamos o pagamento.

solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) 2966-0966
96355-0054
www.armel.com.br
armel@armel.com.br

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

PORTARIA REMOTA

Smart Sampa & FORCE 1 ONE SECURITY & TECHNOLOGY

SÍNDICO CONHEÇA A ÚNICA PORTARIA REMOTA DO MERCADO COM IMAGENS INTEGRADAS AO SMART SAMPA

O maior programa de câmeras da cidade de São Paulo, com o objetivo de garantir uma pronta resposta na segurança à população de São Paulo

AO CONTRATAR A PORTARIA INTELIGENTE FORCEONE, SEU CONDOMÍNIO RECEBERÁ O QUE HÁ DE MAIS AVANÇADO EM TECNOLOGIA E INTEGRAÇÃO AO SMART SAMPA!

Somos homologados pelo Smart Sampa
Portaria inteligente mais integrada e segura do mercado

(11) 9 9210 0645

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UM PROJETO EM ATÉ 1 HORA

www.forceoneseguranca.com.br | @minhaforceone

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

abm editora
Rua Assungui, 524
Vila Gumercindo | 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
Christyan Castanheira de Paula
Dra. Juliana Teles
Dr. Kênio de Souza Pereira
Dra. Simone Gonçalves
Duetto Comunicação
Rodrigo Karpat
Roger Prospero
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

Neste mês, convidamos síndicos, moradores e gestores a refletirem: estamos cuidando de quem cuida do nosso espaço?

O mês de maio nos convida à reflexão sobre a importância de cada profissional que atua nos bastidores da vida condominial. Porteiros, zeladores, faxineiros, seguranças, auxiliares e tantos outros trabalhadores são essenciais para o funcionamento, a segurança e a harmonia dos condomínios.

Celebrar o Dia do Trabalhador é mais do que reconhecer esforços — é promover o respeito, a valorização e as boas práticas na gestão de pessoas. Em um ambiente onde convivem diferentes interesses, o diálogo e o profissionalismo são a base de uma convivência saudável.

Neste cenário, o papel do síndico ganha ainda mais relevância. Cabe a ele não apenas administrar finanças e resolver conflitos, mas também liderar com empatia e responsabilidade, lembrar que o exemplo é fundamental em líderes. Valorizar os trabalhadores do condomínio é parte essencial dessa missão. Promover boas condições de trabalho, garantir direitos, estimular o respeito e reconhecer o esforço diário são atitudes que refletem diretamente na qualidade de vida para todos.

Nesse contexto, o Jornal do Síndico reafirma seu compromisso com a informação de qualidade, a capacitação dos gestores e o fortalecimento das relações humanas nos condomínios. Seguiremos sendo uma ponte entre síndicos, moradores e profissionais, promovendo conhecimento, ética e valorização do trabalho condominial.

Porque respeitar o trabalhador é, também, cuidar do nosso condomínio.

Um excelente mês de maio a todos! Boa leitura

** Os Editores*

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25
IGP-M (%)	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27	0,92	- 0,34	0,24
INPC (IBGE)	0,46	0,25	0,26	- 0,02	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48	0,51	———
IPC (FIPE)	0,09	0,26	0,06	0,18	0,18	0,08	- 0,13	0,31	0,02	0,51	0,62	———
CUB-SP	1,22	0,79	0,41	0,35	0,33	0,37	0,21	0,16	0,23	0,09	0,12	———
TR	0,08	0,036	0,07	0,07	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169	0,13	0,1092	0,1689
POUPANÇA	0,5914	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67	0,5748	0,6097	0,6721
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	1.515,00	1.515,00	1.515,00	1.515,00
TJLP (% a.a.)	0,5558	0,5558	0,5758	0,56	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642	0,64	0,64	0,69

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 cponsiderado 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.

Adquira já seu Patrocínio

17ª Edição ®

Unisíndico

São Paulo 2025

Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta

23 de Agosto de 2025

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

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

TRAGA SUA EMPRESA PARA ESSE GRANDE ENCONTRO DE SÍNDICOS

Unisíndico, um evento de prestígio e tradição!

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

Mídia Oficial: Jornal do Síndico® São Paulo-SP

ATENÇÃO SÍNDICOS (AS)

As inscrições para participar do **Unisíndico 2025** estão **ABERTAS.**

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

Tudo Gratuito / Sem Direito a Acompanhante / Vagas Limitadas

Maiores Informações: (11) 5572.5250

www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br

Local de Realização: CLUB HOM'S - Av Paulista, 735 - São Paulo – SP

Seu Condomínio Por: Dra. Juliana Teles

Condomínios e a Legislação Trabalhista

A gestão de condomínios envolve também a responsabilidade de garantir que os funcionários, como porteiros, zeladores e funcionários de limpeza, tenham seus direitos trabalhistas e previdenciários respeitados.

A legislação trabalhista brasileira é bastante rigorosa, e o descumprimento das normas pode resultar em multas, ações judiciais e até danos à reputação do condomínio. Os condomínios, como empregadores, estão sujeitos às normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e da legislação previdenciária. Segundo a Dra. Juliana Teles, "Muitos condomínios enfrentam dificuldades na gestão trabalhista por falta de conhecimento sobre as obrigações legais.

Todos os funcionários devem ter sua carteira de trabalho assinada, com anotação da data de admissão, função, salário e jornada de trabalho. "O registro formal é a base da relação trabalhista. Sem ele, o condomínio fica exposto a riscos de ações por vínculo empregatício não reconhecido," alerta Dra. Juliana.

A jornada de trabalho não pode exceder 8 horas diárias ou 44 horas semanais. Horas extras devem ser pagas com acréscimo de, no mínimo, 50% sobre o valor da hora normal. "É comum que condomínios adotem escalas de trabalho, como 12x36, mas é preciso garantir que essas escalas estejam em conformidade com a lei e sejam acordadas com os funcionários," explica a especialista.

Os funcionários têm direito a férias remuneradas com adicional de 1/3, 13º salário, FGTS e vale-transporte. O condomínio deve recolher INSS, FGTS e outros encargos sociais mensalmente. "A sonegação é um problema grave, que pode levar a autuações fiscais e processos judiciais," adverte a advogada.

Os condomínios, como empregadores, estão sujeitos às normas da CLT

Os funcionários devem ter acesso a equipamentos de proteção individual (EPIs), quando necessário, e a um ambiente de trabalho seguro e saudável. "A falta de condições adequadas de trabalho pode configurar descumprimento das normas de segurança e saúde ocupacional "ressalta Dra. Juliana.

Muitos condomínios optam por terceirizar serviços como portaria, limpeza e manutenção. Aqui, a responsabilidade trabalhista é da empresa contratada, mas o síndico deve garantir que a prestadora cumpra todas as obrigações legais e recolha todos encargos trabalhistas e previdenciários. "É preciso escolher empresas idôneas e exigir o cumprimento das normas trabalhistas. Em caso de descumprimento, o condomínio pode ser responsabilizado solidariamente," explica Dra. Juliana Teles.

A legislação trabalhista é um aspecto fundamental da gestão condominial, e o descumprimento pode trazer sérias consequências para os condomínios. Um advogado especializado em direito trabalhista e um contador podem ajudar no cumprimento das normas e evitar problemas futuros. "Respeitar os direitos dos funcionário não é apenas uma obrigação legal, mas também uma forma de valorizar o trabalho desses profissionais e garantir um ambiente harmonioso e produtivo."

*Advogada Especialista em Direito Condominial

Capa Por: Dr. Kênio de Souza Pereira

Administradora de condomínio: antecipação da taxa condominial

Os condomínios não estão sujeitos à fiscalização do Estado em relação ao pagamento de tributos pois, mesmo enquanto pessoa jurídica, em sua natureza não há o objetivo de lucro.

O dinheiro arrecadado pelo condomínio é para cobrir as despesas com funcionários, a conservação e manutenção do edifício. Porém, uma prática tem sido vista em alguns condomínios, sobretudo naqueles com muitas unidades habitacionais, no adiantamento do valor das taxas de condomínio.

A prática consiste no uso do dinheiro garantido pela administradora, de forma que o condomínio não precisa se preocupar com casos de inadimplência, porém, essa antecipação dos valores das taxas condominiais, o que pode ser considerado legalmente como títulos de crédito representados pelas quotas, é feito por meio de uma contrato em que o condomínio paga entre 7% e 10% para a administradora.

O advogado especializado em direito condominial, Kênio Pereira, explica que nestes casos, a administradora assume a obrigação de cobrar dos devedores, prestando os serviços de administração de crédito, faturando, além da taxa de 10%, a multa de 2% de atraso, os juros de 1% ao mês (ou mais conforme estipulado na convenção) e os honorários advocatícios de 20% sobre o total da dívida.

"Na prática, a empresa, age como se fosse um banco ao exercer uma atividade comercial, mista e atípica, que soma a prestação de serviços à compra de ativos financeiros, sendo que tal ato constitui ilícito administrativo e criminal, nos termos do art. 1º da Resolução BACEN nº 2144/1995. As administradoras não possuem autorização legal para realizar operações financeiras de antecipação de receita oriunda do rateio de despesas do condomínio e assim cometem ilegalidade que afronta o artigo 10 17 da Lei nº 4.595/64", explica o advogado.

> **A empresa, age como se fosse um banco ao exercer uma atividade comercial, mista e atípica, que soma a prestação de serviços à compra de ativos financeiros, sendo que tal ato constitui ilícito administrativo e criminal, nos termos do art. 1º da Resolução BACEN nº 2144/1995**

■ As administradoras não possuem autorização legal para realizar operações financeiras de antecipação de receita oriunda de rateio

Ainda de acordo com Kênio Pereira, esse tipo de situação pode até ser considerada e julgada como agiotagem caso seja levada para esfera judicial, fazendo com que os diretores possam responder por essa prática. "Essas empresas se travestem com a roupagem de *factoring* para cobrar juros de até 10% ao mês, gerando o aumento da dívida em 40% em alguns casos ao praticar atos que são privativos de advogado ao realizarem cobrança com o recebimento de honorários advocatícios", acrescenta.

Essa situação, inclusive, gerou uma ação judicial movida pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) seccional do Mato Grosso junto à Justiça Federal contra 19 empresas administradoras de condomínios por invadirem práticas que são privativas aos advogados e às instituições financeiras.

"Na ação também consta indícios de crimes tributários, pois, essas não responderam se pagam o IOF, o Imposto de Renda, a Contribuição Social, o Pis e Cofins sobre o fato de emprestarem dinheiro aos condomínios e praticarem têm a atividade de factoring", concluiu o advogado. Por isso, o caso serve para deixar síndicos e administradoras atentas em relação a esse tipo de prática.

**Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário – ABAMI - Colunista de Direito Imobiliário da Rádio Justiça do STF, Band News, Boletim do Direito Imobiliário/Diário das Leis*
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

É Bom Saber Por: da Redação

Uso do salão de festas durante a madrugada

O salão de festas é uma das áreas comuns mais disputadas pelos condôminos. Porém, em alguns casos pode ser também motivo de problemas para os síndicos.

Nenhuma Convenção ou regimento interno tem o poder para práticas que violem legislações

Um dos maiores problemas do uso do salão de festas é o barulho excessivo que pode vir desse espaço. Viviane Torres mora em um condomínio onde o salão de festas fica na cobertura. Ela relata que as festas que acontecem no local muitas vezes adentram a madrugada. "Logo abaixo estão dois apartamentos e não foi localizada a ata que determina o horário de funcionamento do salão", acrescenta.

O advogado especialista em direito imobiliário, João Pedro Cita, explica que esse tema é disciplinado por um conjunto de legislações esparsas que devem ser consideradas de forma integrada.

Dentre essas normas, destacam-se o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688/1941), que estabelecem restrições e sanções quanto a condutas que possam comprometer o sossego. Ainda de acordo com João Pedro Cita, além das legislações federais, existem também as municipais, estaduais e as normas da ABNT que abordam essa questão.

"Todos os condôminos mantêm seu direito ao uso regular da unidade, podendo, por exemplo, assistir televisão, realizar tarefas domésticas ou circular livremente pelo imóvel. O que a legislação impõe é que tais atividades não ultrapassem níveis de ruído capazes de gerar perturbação ao sossego dos demais moradores. O que deve ser observado não é a supressão de sons, mas o nível de barulho que comprometa o conforto acústico e a tranquilidade condominial", comenta.

Os condôminos que se incomodarem com o barulho devem buscar a resolução amigável. Se não houver resolução, ou o condômino queira evitar constrangimentos, a recomendação é comunicar formalmente o síndico, que, caso constatado incômodo à coletividade, deverá intervir, por força do art. 1.348, II e V do Código Civil.

O representante legal do condomínio poderá aplicar advertências, multas e até convocar assembleias específicas, desde que essas sanções estejam previstas na convenção e no regimento interno. O advogado ainda explica que "nenhuma Convenção ou regimento interno tem o poder para autorizar práticas que violem legislações e normas de ordem pública, como o direito à saúde e ao sossego. Ainda que a convenção do condomínio disponha sobre horários, essas disposições devem ser compatíveis com os limites legais e técnicos aplicáveis. É importante lembrar que a autonomia condominial é limitada: ela pode detalhar e organizar regras de convivência, mas não pode suprimir direitos fundamentais dos condôminos nem contrariar normas legais ou técnicas", comenta.

*Da redação

Manutenção Por: Dra. Simone Gonçalves

Síndico, veja aqui 3 dicas para programar as manutenções do condomínio

O objetivo das manutenções do condomínio é conservar a capacidade funcional do prédio, a estrutura, bem como garantir o bem-estar e segurança da coletividade.

Como já sabemos, o trabalho do síndico, seja ele morador ou profissional, é fundamental à vida condominial. Assim, buscando manter uma gestão eficiente deverá realizar manutenções preventivas no condomínio. E, como aqui o foco é prevenir, deve-se incluir todo tipo de serviços e equipamentos que evite ou minimize a perda de seu desempenho ou vida útil em razão do uso/deterioração.

Com uma boa programação é possível diminuir o colapso e deterioração dos equipamentos

As manutenções realizadas no condomínio aumentam a vida útil da edificação e reduzem os custos de conservação aumentando o valor patrimonial do prédio beneficiando a todos. Muitos condomínios são administrados com poucos recursos, na maioria das vezes, em razão da própria inadimplência de seus condôminos, por isso, é fundamental gerir estes recursos de maneira inteligente.

Com a programação das manutenções do condomínio o síndico terá a tranquilidade de saber que o prédio está funcionando perfeitamente.

Veja aqui 3 dicas para programar as manutenções do seu condomínio:

Para iniciar sua programação de manutenções preventivas será necessário realizar um levantamento minucioso de todas as instalações do condomínio. Com a inspeção predial em mãos será possível organizar as manutenções de forma estratégica;

Após realizar a inspeção predial deverá ser verificada a data da última manutenção do equipamento para então organizar a periodicidade das manutenções. O registro das datas é importante tanto para auxiliar as empresas que realizarão as manutenções, bem como caso ocorra uma fiscalização;

Com a inspeção predial e o calendário das manutenções finalizados é hora de elaborar seu plano de manutenções, ou seja, organizá-las de maneira sistematizada a partir de uma metodologia definida, possibilitando a visualização geral das manutenções de forma ordenada, com prazos e recursos definidos.

Seguindo as 3 dicas acima, o síndico poderá planejar suas ações de manutenção de forma mais eficiente, evitando aumento da cota condominial e/ou endividamento do próprio condomínio. Ao programar as manutenções do condomínio, lembre-se que a programação além de atender as necessidades do prédio também deve estar de acordo com a realidade financeira, logo, haverá casos que a cota condominial e/ou chamada extra poderá ser necessária.

Se você síndico ainda tem dúvidas, poderá buscar ajuda de um profissional, por exemplo, um engenheiro, ele saberá como adequar as manutenções. Com uma boa programação periódica será possível diminuir o colapso e deterioração dos equipamentos, máquinas e estrutura geral do condomínio.

É importante que síndico tenha consciência que além das competências legais é preciso estar atento do quão essencial é realizar um bom plano de manutenções, prevenindo assim custos que podem ser evitados.

*www.simonegoncalves.com.br
contato@simonegoncalves.com.br

Atualidade Por: Christyan Castanheira de Paula

Energia solar por assinatura: Trazendo economia, sustentabilidade e receita mensal

A busca por soluções sustentáveis e econômicas cresce a cada dia, e os condomínios residenciais têm se mostrado como grandes aliados dessa mudança.

Uma das alternativas mais vantajosas em se tratando de economia de energia é a assinatura de energia solar, um modelo inovador que traz benefícios diretos tanto para o condomínio quanto para cada um dos seus moradores, uma escolha inteligente e consciente!

O que é a assinatura de energia solar?

Diferente da instalação de placas solares no próprio condomínio, a assinatura funciona como um plano de fornecimento de energia limpa. A eletricidade é gerada em fazendas solares credenciadas e distribuída para os consumidores através da rede da concessionária local. O condomínio faz sua adesão, recebe créditos de energia na sua conta da distribuidora e passa a economizar imediatamente, sem precisar investir em infraestrutura ou manutenção.

Benefícios para o condomínio e os moradores:

Economia na conta de luz: A principal vantagem é a redução significativa nos custos de energia. A assinatura pode gerar até 10% de economia mensal nas contas de luz do condomínio e moradores, e a partir de 2026 serão ainda maiores as reduções aos condomínios e em 2028 será o ano dos moradores, com a abertura do mercado livre de energia.

Sem investimento inicial: Ao contrário da instalação de painéis solares, a assinatura não exige nenhum investimento em equipamentos. Tudo é feito de forma remota, sem obras, instalação ou gastos com manutenção.

Sustentabilidade e valorização do imóvel: Utilizar energia renovável ajuda o meio ambiente e reduz a pegada de carbono.

Além disso, condomínios sustentáveis tendem a se valorizar mais no mercado, atraindo moradores preocupados com o futuro do planeta.

Facilidade de adesão e gestão simplificada: O processo de adesão é simples e desburocratizado. Após a assinatura do contrato, os créditos de energia já começam a ser aplicados diretamente nas contas de luz do condomínio após homologação da concessionária de distribuição local.

Sem fidelidade e com liberdade de escolha: Boa parte dos contratos de energia solar por assinatura não exige fidelidade.

O condomínio pode cancelar o serviço a qualquer momento, se desejar, garantindo total liberdade e segurança.

Bonificação por adesões dos moradores: Cada vez que um morador do condomínio também adere ao plano de assinatura de energia solar, o condomínio recebe um bônus exclusivo. Esse valor pode ser usado para abater ainda mais da conta de luz das áreas comuns ou, se preferir, gerar uma receita mensal extra para o caixa do condomínio, ajudando na manutenção, melhorias ou na redução da taxa condominial.

Síndicos essa é uma tendência que veio para ficar — e que transforma, na prática, o jeito de consumir energia no Brasil, em resumo são benefícios a todos.

*lex25christyancastanheira@gmail.com

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

Saúde mental: nova NR-1 entra em vigor em 26 de maio.

Olá a todos. Espero que estejam bem. Leiam com atenção!

A NR-1 (Norma Regulamentadora 1) estabelece as bases para a aplicação de todas as outras NR's (Normas Regulamentadoras). E se aplica aos condomínios.

A principal inovação da nova norma é a inclusão explícita dos riscos psicossociais como parte integrante do Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO). Esta mudança reconhece oficialmente que fatores como estresse, assédio e pressão excessiva podem impactar significativamente a saúde dos trabalhadores.

As empresas devem identificar, avaliar e gerenciar os riscos psicossociais com o mesmo rigor aplicado aos riscos físicos e químicos.

A gestão de riscos psicossociais cuida da saúde mental dos trabalhadores. Problemas de saúde mental podem gerar custos significativos para as empresas, como afastamentos. E até mesmo processos trabalhistas.

O que muda com a nova NR-1?

A NR-1 atualizada reforça a importância de uma abordagem mais ampla sobre os riscos ocupacionais, incluindo:

– Avaliação dos riscos psicossociais, como: assédio moral, pressão excessiva por metas e desequilíbrio entre vida pessoal e profissional;

– Reforço à formação e capacitação de trabalhadores em saúde mental e bem-estar;

– Integração da nova NR com as demais normas de segurança já vigentes.

É desnecessário dizer que o ambiente em um condomínio potencializa o risco de uma doença psicossocial, dada a natureza do trabalho: contato direto e permanente com o público, principalmente em casos de reclamações e cobranças exageradas.

Não passo uma semana sem que receba relato de colaboradores que foram destratados, inclusive com xingamentos e, no extremo (e cada vez mais "comum"), tentativas de agressão, ou seja, você, gestor de condomínio, terá um elemento a mais para se preocupar a partir de maio: passar a cuidar, se ainda não o faz, da saúde mental dos colaboradores. Pois agora, como será previsto na Norma, poderá expor o condomínio a uma ação por danos morais e trabalhistas.

Entendo que o tema não deveria ser objeto de preocupação somente pela exposição ao risco de o condomínio vir a ser condenado. Pelo contrário, a preocupação é legítima para proteger nossas equipes e oferecer não somente apoio, mas, principalmente, condições saudáveis de trabalho.

E isso exige, sim, coragem do gestor pois irá demandar um constante programa de acompanhamento e práticas. E enfrentar pessoas que se mostram desequilibradas, petulantes e ameaçadoras.

Busque auxílio com pessoas e empresas especializadas. Improvisar, nesse caso, pode levar a ações inócuas ou até ter efeito contrário.

Cada vez mais o bom gestor deve incluir em suas rotinas práticas de preservação da saúde mental de suas equipes.

Até a próxima edição!

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicatura

Classíndico®

MAIO | 2025

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS

ACADEMIA	Pág.08	DESENTUPIDORA	Pág.08 e 09	LAUDOS E ANÁLISES	Pág.10
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA	Pág.09	QUADRAS POLIESPORTIVAS	Pág.10
ADMINISTRADORA	Pág.08	ELEVADORES	Pág.09	PINTURAS	Pág.10
ADVOGADOS	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL	Pág.08	GERADORES	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO	Pág.10
BOMBAS	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA	Pág.09	REFORMAS	Pág.10
CALHAS E RUFOS	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA	Pág.11
COBERTURAS	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA	Pág.09	TELHADOS	Pág.11
CORRIMÃOS	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO	Pág.11

Academia

FRS SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS
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
Movement LOJA LAPA
CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS
(11) 94728-2642
Rua Cerro Cora, 370 – Alto da Lapa lapa1@movementstore.com.br

Acompanhamento de Obras

GARANTIMOS A SEGURANÇA DAS OBRAS
•ANÁLISE DE PROJETOS/REFORMA CONFORME NBR 16.280/2015
•FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS NO CONDOMÍNIO OU UNIDADES
•VISTORIA TÉCNICA COM RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CONTRATOS DE FISCALIZAÇÃO / ACOMPANHAMENTO
projetta (11)2638-1016 | 94727-2945

Administradora

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

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

Advogados

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

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

Bombas

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.
WEG SULZER EBARA SCHNEIDER ELECTRIC SIEMENS
POLINSTAL
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
(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

Coberturas

RPL COBERTURAS
(11) 3208-0149
(11) 3207-1746
(11) 99798-3221
✓Coberturas Tencionada
✓Lonas Tencionadas
✓Armazenamento
✓Coberturas
✓Toldos
www.rplcoberturas.com.br / rplcoberturas@rplcoberturas.com.br

Corrimãos

ECF Tudo para Condomínios
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

Aqui o Síndico te procura!
ANÚNCIE!
(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 - Continuação

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

Economia de Água

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

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

Elevadores

VIKS ELEVADORES
Manutenção
Modernização
Elevadores Novos
SOLICITE UMA VISTORIA GRATUITA
(11) 2694-6650 (11) 99660-3435
www.vikselevadores.com.br
atendimento@vikselevadores.com.br

ELEVADORES ORIONLIFT
UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO
MANUTENÇÃO DE ELEVADORES
MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA
ELEVADORES NOVOS
MANUTENÇÃO DE ESCADAS ROLANTES
Solicite uma visita
(11) 99902-3915 www.orionlift.com.br
faleconosco@orionlift.com.br

ELEVADORES ELEFOR
Assistência Técnica | Manutenção
Modernização de Elevadores e Estética
Empresa cadastrada no Contru e CREA
Agende sua vistoria sem custo e sem compromisso
rogerioottenio@uol.com.br
(11) 2728-2750 / 98222-2166

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA
PLANTÃO 24HS
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques
Hidrantes / Desentupimentos e
Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 2371-2839
(11) 91161-9925
(11) 96365-4417
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

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

Geradores

MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES
Hope Geradores
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
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL
(11) 3384-5804 99880-4505

Higiene e Limpeza

ECO CLEANING
TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
Álcool Gel 5 Litros
Álcool Líquido 70 1 Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19
Álcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
ÁLCOOL GEL
JUNTOS CONTRA COVID-19
Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com
Totem c/ Álcool Gel acionamento de pedal
PISE AQUI

Artnelli DISTRIBUIDORA
A Arte em fazer negócios!
Distribuímos Descartáveis e Higiene!
PRODUTOS DE LIMPEZA E EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS E EMPRESAS
ENTREGA RÁPIDA | PREÇOS ACESSÍVEIS
ATENDIMENTO PERSONALIZADO
Entre em contato agora!
2367-6844 | 9 7956-1723
artnellidistribuidoraltda@yahoo.com

Para anuncia ligue:
ANÚNCIE! (11) 5572.5250

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

Impermeabilização - Continuação

FENIX IMPERMEABILIZAÇÕES E PINTURAS
• Impermeabilizações em Geral • Restaurações
• Pinturas em Geral • Telhados
• Reformas • Pequenas Construções
Orçamento s/ Compromisso
fenixservicos@terra.com.br
(11) 97214-9360

DVS IMPERMEAMEABILIZAÇÃO
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA
ANÁLISE E CONTROLE DA ÁGUA
SEGURANÇA E QUALIDADE NOS SERVIÇOS
ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO (11) 98972-9689 (11) 97967-1612
www.dvsdedetizadora.com.br | contato@dvsdedetizadora.com.br

Incêndio / Segurança

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

AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
RECONNSTEK
• 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

Green Safety
RENOVE O AVCB DO SEU CONDOMÍNIO
Contrate o AVCB e ganhe o treinamento de Brigada
• Soluções em Sistemas Combate a Incêndio
• Teste de Estanquiedade de Gás
• Brigada de Incêndio • Vistoria prévia AVCB
• Renovação do AVCB
(11) 96328-4162
greensafetyavcb.com.br | contato.adrianocarvalho@gmail.com

AVCB – AUTO DE VISTORIA CORPO DE BOMBEIROS
Eletric Serv Projetos e Serviços Ltda.
ELABORAÇÃO | APROVAÇÃO
EXECUÇÃO DE PROJETOS - REVALIDAÇÃO
(11) 5083-9944
(11) 9 8266-0504
www.eletricserv.com.br
eletricserv@terra.com.br
• Instalações Elétricas • Para-Raios
• Certificado Manutenção Equipamentos
• Certificado de Acessibilidade

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

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

Classíndico

Laudos e Análises

Giannella Engenharia
• PROJETOS • GERENCIAMENTOS DE OBRAS
• ANÁLISES DE PATOLOGIAS
• LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
• ART • LAUDOS DE REFORMAS E INSTALAÇÕES
(11) 97498-1655
www.grupogiannella.com.br
contato@grupogiannella.com.br

Quadras Poliesportivas

ART Redes e Alambrados
(11) 98360-8760
artredesealambrados.com.br
PAGAMENTO FACILITADO
REFORMA DE QUADRAS
PINTURA DE QUADRAS
ACESSÓRIOS ESPORTIVOS
REDES DE PROTEÇÃO
SERRALHERIA EM GERAL

Lembre-se... Quem anuncia, VENDE!
Jornal do Síndico
(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
49 anos
Orçamentos sem Compromisso

pintVega
ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL
Parcelamos sua obra em até 24x
Pintura Interna e Externa
Restauração de Fachadas
Empresa Cadastrada CREA-SP
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
CREA-SP
VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PAGAMENTO FACILITADO
39 ANOS de EXPERIÊNCIA
Tels.: (11) 99178-2218 / 2366-2847
www.zspinturas.com.br
zs.pinturas@hotmail.com

Pinturas - Continuação

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

PGM PINTURAS
DESDE 1998
Restauração, Pintura Externa e Interna
5 ANOS DE GARANTIA
atendimento@pgmpinturas.com
(11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

PINTURA PREDIAL EM GERAL
R.Y.R Empreiteira
ryrempreiteira@gmail.com
•Pinturas •Tratamentos de Trincas
•Lavagem de Fachadas •Texturas
•Restaurações de Fachadas em Geral
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
(11) 96599-3283
(11) 5875-1236
@maisaltopinturas
ENG CIVIL CREA SP 5070093284
ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL
PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
atendimento@maisaltopinturas.com.br / www.maisaltopinturas.com.br

GA TEC PINTURAS TÉCNICAS
@gatecpinturas
•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 • Grafiato
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

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

Para anuncia ligue:
ANÚNCIE! (11) 5572.5250

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
Financiamento em 48x
►Reformas, Pintura e Retrofit
►Recuperação Estrutural ►Fachada
►Piso de Concreto ►Impermeabilização
DESDE 1988
(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 EMPRESA REGISTRADA
Solicite orçamento!
(11) 93939-0210
/mãos à obra
@mãosaobra_
contato@maosaobramanutencao.com.br

GREGORIO ENGENHARIA
OBRAS LAUDOS PROJETOS
• RESTAURAÇÃO DE FACHADAS • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS
• ART E ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS
• ASSESSORIA CONDOMINIAL (c/ Laudo e ART)
comercial@gregorioengenharia.com.br
(11) 3163-0048

Segurança Eletrônica

MARQUESYSTEM
SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA INTELIGENTE
Vendas - Instalação - Câmeras - Alarmes
Cercas Elétricas - Interfones
SOLICITE SEU ORÇAMENTO
Mais de 20 anos de experiência em segurança
CÂMERAS DE SEGURANÇA High Definition
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

ssdbrasil
Compromisso com a sua Segurança
Controle de Acesso Facial
DVR e Câmeras · Cerca Elétrica
Central de Interfone · Monitoramento
Alarmes · Contrato de Manutenção
(11) 99953-9683
www.ssdbrasil.com.br
contato@ssdbrasil.com.br
LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
PROJETOS DE SEGURANÇA

JESAT SOLUÇÕES
· cftv · sensores IVA
· interfonia · telefonia
· portaria digtal · biometria
· portões automáticos
· elétrica em geral
23 anos
ATENDIMENTO 24 horas
VENDA · INSTALAÇÃO · MANUTENÇÃO
(11) 96812 5610 · 5128 3549 · www.jesat.com.br

Eic-manutenção
MANUTENÇÃO E CONTRATOS
· CFTV · BIOMETRIA · FECHADURAS · TAGS
· INSTALAÇÃO DE TOTENS CONSIGNADOS
· PORTÕES AUTOMÁTICOS · SERRALHERIA
Consulte-nos (11) 97779-1797
eicmanutencao7@gmail.com

Telhados

TELHADOS COSTA
Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
5 ANOS DE GARANTIA
(11) 2642-0739 / (11) 2791-7975
www.telhadoscosta.com.br

Telhados Confiança
"A Confiança acima de tudo"
Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos
Condomínios Residenciais
Garantia 5 ANOS Estendida
Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161
www.telhadosconfianca.com.br atendimento@telhadosconfianca.com.br

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

Terceirização

GA5
- NOSSO NEGÓCIO É PESSOAL -
PORTARIA 24HS · LIMPEZA
RONDA · ZELADOR
AUXILIAR DE MANUTENÇÃO
JARDINEIRO · PISCINEIRO
(11) 95405.9931
www.ga5.com.br comercial@ga5.com.br

Decoração Por: *Duetto Comunicação

Decoração de varandas e sacadas sem descaracterizar a fachada do prédio

O arquiteto e urbanista Rodrigo Belarmino, destaca a importância de equilibrar a individualidade com a estética coletiva, trazendo soluções inovadoras e práticas recomendadas para personalizar sem infringir as regras

A crescente tendência de personalizar espaços residenciais tem levado muitos moradores a investirem na decoração de varandas e sacadas. Entretanto, essas intervenções devem estar em conformidade com as normas condominiais e legislações locais para preservar a harmonia da fachada do edifício.

"Qualquer alteração na varanda deve considerar a padronização de materiais, cores e formatos, garantindo a preservação da identidade arquitetônica do prédio", enfatiza Rodrigo. Uma das soluções eficientes é o envidraçamento de sacadas, desde que siga os padrões estabelecidos pelo condomínio.

O envidraçamento retrátil, por exemplo, não é considerado uma alteração de fachada em diversas jurisprudências, desde que seja totalmente transparente e padronizado em termos de cor e estrutura. Esse sistema oferece conforto térmico e acústico, sendo uma tendência crescente na personalização de varandas.

"Os fechamentos de sacadas geralmente utilizam vidro incolor ou térmico, permitindo a integração entre os ambientes interno e externo", explica Rodrigo. Soluções como vidros refletivos ou com proteção térmica também são bem-vindas, desde que respeitem a padronização definida pelo condomínio.

Ao considerar cortinas, persianas e toldos, é crucial avaliar seu impacto na uniformidade da fachada. Rodrigo sugere: "Cortinas do tipo rolô são ideais, pois causam menos impacto visual e podem ser completamente recolhidas". A cor desempenha papel fundamental na manutenção da harmonia do edifício.

A contratação de um arquiteto ou designer especializado é altamente recomendada

> **O excesso de peso pode comprometer a segurança do edifício, tornando essencial o planejamento adequado**

A introdução de plantas é uma forma popular de personalizar varandas, mas é necessário respeitar a capacidade de carga da sacada. "Muitas construtoras estipulam um limite entre 150 e 250 kg/m² para evitar riscos estruturais", alerta Rodrigo. O excesso de peso pode comprometer a segurança do edifício, tornando essencial o planejamento adequado.

Modificar a fachada sem a devida autorização pode resultar em multas, processos judiciais e a obrigatoriedade de remover as alterações realizadas. A contratação de um arquiteto ou designer especializado é altamente recomendada. "A escolha de fornecedores idôneos e o cumprimento da norma ABNT NBR 16259 garantem segurança e conformidade", destaca Rodrigo.

*Duetto Comunicação

Repeteco Por: Dr. Rodrigo Karpat

Desconto pontualidade

O desconto pontualidade é uma prática muito comum nos condomínios e consiste, como o nome diz, em um desconto aplicado na taxa condominial caso o condômino pague antes do vencimento. Caso passe o prazo, o condômino perde o desconto e ainda é acrescida uma multa de até 2% e a cobrança de juros moratórios de 1%.

Esse formato de cobrança, normalmente, foi definido em assembleia e com quórum qualificado. Porém, por mais que a assembleia seja soberana, como comentado outras vezes, no ordenamento jurídico brasileiro, ela não pode se sobrepor as nossas leis.

Isso ocorre, porque o desconto pontualidade, na verdade, incide no que é chamado de *bis in idem*, que nada mais é do que a repetição de uma sanção sobre um mesmo fato. Isso porque ao não pagar no prazo, ele já pagaria a taxa condominial sem o desconto, some-se a isso que a este é imputada mais uma multa pelo não pagamento no prazo, perfazendo duas sanções para um mesmo fato. Esse tipo de questão, juridicamente falando, é ilegal.

Além disso, o desconto de pontualidade vai contra o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, pois acaba disfarçadamente multando aquele que não paga na data, em mais de 2% sobre o débito original. Esse artigo define que as multas condominiais só podem chegar até 2% sobre o débito. Nesse sentido, como explicitado, esse desconto é ilícito.

O desconto de pontualidade vai contra o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, pois acaba disfarçadamente multando aquele que não paga na data, em mais de 2% sobre o débito original

A jurisprudência é amplamente contra a cobrança do desconto pontualidade

Ao burlar o artigo, esse formato acaba sendo um disfarce para a multa que existia anteriormente no antigo Código Civil, que poderia chegar em até 20%.

Além disso, é importante ficar claro que as despesas condominiais são fruto de um rateio baseado na soma de todos os provisionamentos, despesas ordinárias e extraordinárias etc., e aí sim, esse valor é rateado entre os condôminos.

Ao oferecer um desconto sobre o valor original, se todos os condôminos pagarem com desconto, em teoria a conta não fecharia, pois não corresponderia ao valor total de custos do qual foi retirado o rateio em questão.

Nesse sentido, o valor real da taxa condominial (sem desconto ou a multa) é um valor irreal, acima do valor correspondente aos gastos.

Tendo isso em mente, é preciso que o condomínio extinga esse tipo de dispositivo, pois, por ser ilegal, o condômino prejudicado pode entrar na justiça contra o condomínio e obter decisão favorável, o que acarretará a devolução em dobro dos valores cobrados de forma ilegal.

A jurisprudência sobre esse tema é amplamente contra a cobrança do desconto pontualidade, mas, em algumas praças, alguns juízes decidem pela legalidade dessa cobrança.

No meu entendimento, assim como apontado acima, essa é uma prática ilegal, pois acaba sendo uma multa disfarçada e que supera, em termos de valor, aquilo que é expresso no código civil. Tendo isso em vista, a gestão condominial precisa se adequar a isso e o condômino que sofre com esse tipo de cobrança, poderá entrar na justiça a fim de garantir os seus direitos contra o condomínio.

*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

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

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 Condominio:_____
Nome do Síndico:_____
Endereço do Condomínio:_____
E-mail:_____Tel.:( )_____

Agradecemos a todos pela colaboração!