# Jorna do Sil

ANO XXVIII - Edição 336 • JUNHO - 2025 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo





## FINANÇAS

A má gestão financeira é uma das principais causas de conflitos e desequilíbrio nas financas condominiais, podendo comprometer a manutenção, a segurança e a convivência entre os moradores.

Pág. 4

### **BEM ESTAR**

As festas juninas em condomínios são uma ótima oportunidade para promover a integração entre os moradores, resgatar tradições culturais e criar um ambiente alegre de convivência para todas as Pág. 6

### SEU CONDOMÍNIO

A alteração de fachada em condomínio é um tema delicado que exige atenção às regras da convenção condominial e à legislação. O Dr. Kênio explica em detalhes erros e irregularidades

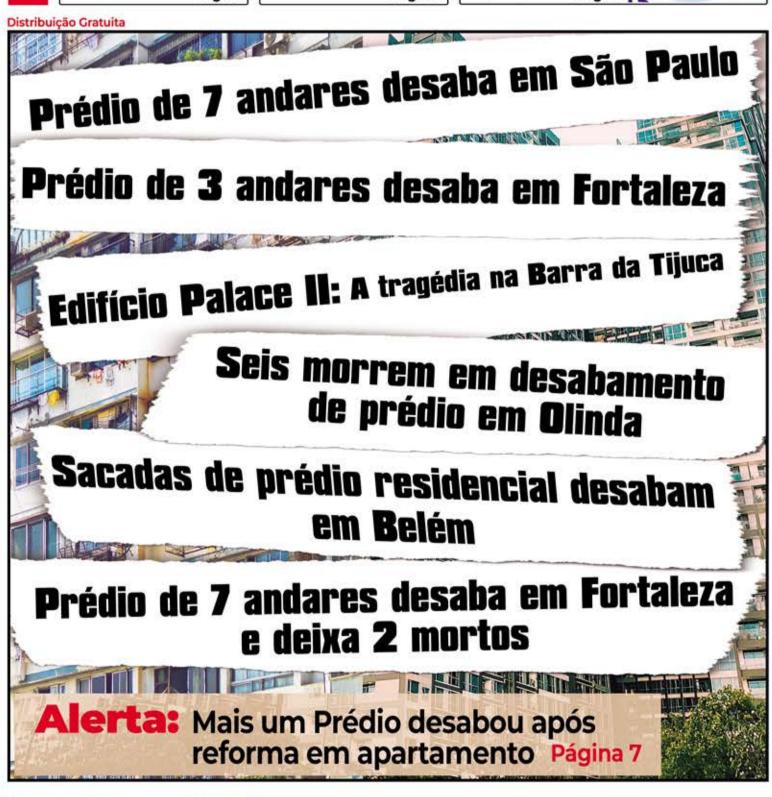
Pág. 12





Inscrições

Página 3





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.

# MANUTENCÃO 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.



# Jornal & 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.bi



Rua Assungui, 524 Vila Gumercindo I 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

Mosaike - ABRALIMP Roger Prospero

Criação/Diagramação Nivas Designer

IMPRESSÃO: Margraf

### FRANQUEADOS

EXEMPLARES	FUNE/FAX:
16.000	(31) 3337-6030
8.000	(19) 3233-3860
8.000	(41) 3029-9802
6.000	(85) 3214-4972
2.000	(43) 9905-7220
5.000	(21) 2620-5472
10.000	(21) 2210-2902
20.000	(11) 5572-5250
	16.000 8.000 8.000 6.000 2.000 5.000

# TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS1	193
COMGÁS08000 1101	197
CET1	156
COLETA SELETIVA1	156
CORREIOS3003 01	100
DEFESA CIVIL (municipal)1	199
ENEL0800 72721	120
POLÍCIA MILITAR1	190
SABESP1	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

Síndico! Nesta edição, trazemos conteúdos que certamente vão gerar identificação entre nossos leitores. São informações práticas, atuais e diretamente voltadas para o dia a dia dos síndicos, além de novidades que interessam também aos condôminos que gostam de estar por dentro do mundo condominial. Nosso objetivo é ampliar o conhecimento de todos aqueles que vivem ou atuam nesse ambiente cada vez mais presente nas cidades verticalizadas.

Como já é tradição seguimos com o compromisso de levar conhecimento jurídico de qualidade aos nossos leitores, especialcialmente aos síndicos, que frequentemente se deparam com situações que exigem orientação técnica e legal. Nesta edição, destacamos a valiosa contribuição do advogado especialista em Direito Condominial, Dr. Kênio Pereira, que traz esclarecimentos importantes sobre um tema recorrente e sensível: as alterações de fachada.

No destaque desta edição, trazemos orientações essenciais para síndicos sobre como proceder corretamente antes de autorizar reformas. A tragédia evitada em Jaboatão dos GuararapePE, onde um edifício desabou após ser interditado pela Defesa Civil, serve como alerta. Por sorte, não houve vítimas, mas o risco era real e iminente. Toda reforma em unidades residenciais deve ter o acompanhamento de um engenheiro ou arquiteto, com a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Obras sem aprovação técnica podem comprometer a estrutura do prédio, colocando vidas em risco.

E por falar em vidas, o mês de junho chega com o calor humano das tradicionais festas juninas, que tomam conta dos condomínios em todo o país. É tempo de confraternização, alegria e união entre os moradores! Trazemos dicas práticas para os síndicos que desejam organizar uma decoração bonita e acolhedora nas áreas comuns, sem extrapolar o orçamento, além de contar com a colaboração de todos.

Ainda temos reportagens com informações sobre a importância da boa gestão orçamentária nos condomínios, dicas de manutenção na parte hidráulica, além de outros temas.

Desejamos a todos os nossos leitores e síndicos um mês excelente e uma ótima leitura!

\* Os Editores

INDICADORES \*Fonte Bco. Centra

INDICADORE	5 *Fonte l	sco. Centra										
	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/24
IGP-M (%)	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27	0,92	- 0,34	0,24	- 0,49
INPC (IBGE)	0,25	0,26	- 0,02	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48	0,51	0,48	-
IPC (FIPE)	0,26	0,06	0,18	0,18	0,08	-0,13	0,31	0,02	0,51	0,62	0,45	) <del></del>
CUB-SP	0,79	0,41	0,35	0,33	0,37	0,21	0,16	0,23	0,09	0,12	0,25	-
TR	0,036	0,07	0,07	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169	0,13	0,1092	0,1689	0,1712
POUPANÇA	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67	0,5748	0,6097	0,6721	0,6745
SAL. MÍNIMO	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	1.515,00
TJLP (% a.a.)	0,5558	0,5758	0,56	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642	0,64	0,64	0,69	0,7208

# **NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\***

# Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)	
Até 1.518,00		7,5%
	88	
De 2.793,89 até 4.190,	83	12%
	41	

### \* 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** 

### CDD

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 25° dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será cponsiderado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIA	
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.





# 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!



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

# Finanças Por: da Redação

# Os riscos de uma má gestão orçamentária nos condomínios

Em meio às exigências cada vez maiores por melhorias, manutenção e segurança nos condomínios, o síndico se vê, muitas vezes, diante de um dilema: seguir a previsão orçamentária com rigor, propondo reajustes necessários na taxa condominial, ou adotar soluções improvisadas para evitar conflitos com os moradores. A escolha errada pode ter consequências sérias, tanto financeiras quanto jurídicas.

m muitos condomínios, algumas decisões errôneas financeiras podem comprometer muito o orçamento, como não reajustar adequadamente a cota mensal que vem acompanhada de um outro movimento, a tentativa de cobrir buracos no orçamento utilizando o fundo de reserva.

Às vezes, isso é autorizado pela assembleia, mas em outras ocasiões, o uso acontece à revelia, o que pode levar a questionamentos sérios, inclusive em auditorias.

Henrique Vale é contador e consultor condominial. Ele explica que o problema desse tipo de atitude é que cria uma falsa sensação de equilíbrio nas contas. "O fundo de reserva existe para emergências ou obras es-

pecíficas, e seu uso contínuo para cobrir despesas correntes é um alerta vermelho para a gestão", acrescenta.

O Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.350, determina que os condomínios devem aprovar anualmente uma previsão de receitas e despesas. Essa estimativa orienta a cobrança da taxa condominial e garante que o prédio possa funcionar com estabilidade. O problema surge quando essa previsão é feita sem base nos números reais do exercício anterior, ou quando se ignora a necessidade de correções inflacionárias e reajustes de contratos.

Um orçamento subestimado, além de comprometer a operação do condomínio, pode forçar decisões emergenciais ao lon-



Um bom síndico mostra onde economizou, o que renegociou e como vai equilibrar as finanças

go do ano, tais como chamadas extras, atrasos em pagamentos ou a já citada utilização irregular de fundos. Um dos pilares da boa gestão financeira é a diferenciação clara entre despesas ordinárias, como salários, limpeza, energia elétrica e manutenção básica, e despepesas extraordinárias, como reformas estruturais ou modernização de áreas comuns.

Misturar essas categorias pode gerar distorções na análise financeira e confusão entre os condôminos, dificultando o acompanhamento das contas e até a responsabilização em caso de problemas.

A transparência começa na organização, com fundos distintos para reservas, obras e despesas do dia a dia que devem estar devidamente separados e com movimentações visíveis.

Além da previsão orçamentária e da separação das contas, outra prática recomendada é a individualização das contas bancárias em nome do condomínio. Essa medida impede o uso da chamada "conta pool", onde administradoras misturam valores de diversos clientes, e reforça a clareza na gestão dos recursos.

"Um bom síndico mostra onde economizou, o que renegociou e como pretende equilibrar as finanças. A transparência não só protege o gestor de acusações, como aumenta a confiança dos moradores.", acrescenta Vale.

\*Da redação



# Manutenção Por: da Redação

# Alguns barulhos podem ser falta de manutenção hidráulica

Nem sempre os barulhos que perturbam o sossego vêm de moradores do prédio, algumas vezes eles podem vir de problemas decorrentes da falta de manutenção.

Se você mora em um prédio e já escutou um som metálico ao abrir ou fechar a torneira, talvez esteja convivendo com um velho conhecido da hidráulica: o golpe de aríete. Esse fenômeno, também chamado de "martelo hidráulico", ocorre quando a água em movimento dentro de um cano é bruscamente interrompida.

É como se o fluxo de água, de repente, colidisse contra uma parede invisível – no caso, uma válvula fechada rapidamente. O resultado: um forte aumento da pressão que se propaga em forma de onda pelos tubos, provocando ruídos, vibrações e até danos sérios às instalações. Segundo especialistas, o golpe de aríete é mais frequente em sistemas hidráulicos com longas tubulações ou em prédios altos, onde a pressão da água costuma ser elevada.

Quando uma torneira ou válvula de descarga é fechada de forma muito rápida, a coluna de água, que estava em movimento, é forçada a parar abruptamente.

Como a água tem massa e está em movimento, ela continua exercendo força – e aí nasce o barulho. O risco vai além do som incômodo. Com o tempo, o impacto contínuo pode causar o afrouxamento de conexões, rachaduras em tubos e até estouros, gerando



Prédio ruidoso demais e os canos parecem expressar agressividade, é hora de investigar

infiltrações e prejuízos para o bolso dos moradores e para a estrutura do edifício.

A boa notícia é que há soluções simples e eficazes. Entre as mais recomendadas, estão válvulas anti-golpe: dispositivos que absorvem o impacto hidráulico e reduzem a pressão excessiva nos canos; fechamento suave de válvulas e torneiras: trocar válvulas de descarga por modelos que fecham gradualmente pode fazer diferença; manutenção periódica: revisões regulares na rede hidráulica ajudam a identificar e corrigir problemas antes que virem crises; e os redutores de pressão: eles ajudam a manter a pressão da água em níveis seguros, especialmente em andares mais baixos, onde ela costuma ser major.

O estudo do golpe de aríete não é novo. Desde o século XIX, engenheiros hidráulicos vêm desenvolvendo métodos para entender e mitigar seus efeitos. Em grandes obras, como adutoras ou represas, cálculos específicos são feitos para prever e conter essas ondas de choque hidráulico. Nos edifícios, no entanto, o problema às vezes é subestimado – até que um estrondo no meio da noite lembre que a física também mora no encanamento.

Portanto, se o seu prédio anda ruidoso demais e os canos parecem se expressar com agressividade, talvez esteja na hora de investigar. O barulho pode ser um aviso – e entender o golpe de aríete é o primeiro passo para silenciar o problema antes que ele se torne um drama hidráulico.

\*Da redação



# Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

# A responsabilidade dos moradores de condomínios

lá a todos. Espero que estejam bem.
Pelo bem, temos percebido cada vez mais crescente a participação dos moradores nos assuntos do condomínio. As solicitações, manifestações e cobranças aumentaram exponencialmente, principalmente após a pandemia, devido ao grande tempo literalmente vivendo (e usufruindo) do condomínio e de suas áreas comuns.

Também houve o aumento de assembleias online, o que permitiu a participação maciça dos condôminos de onde estivessem. Vejo com muito bons olhos essa participação ativa dos moradores, pois é assim que tem que ser e cada vez, espero, tenhamos ainda mais participação.

De outro lado cresceu, e muito, a expectativa que o condomínio esteja pleno, perfeito, com absolutamente tudo funcionando, novo ou renovado. Nesse ponto, cabe algumas reflexões por parte dos condôminos.

A primeira é que sem dinheiro em caixa nada funciona, se renova ou fica perfeito. É cada vez mais comum nas assembleias de previsão orçamentária não aprovarem reajustes, mesmo aquele da inflação anual ou dos aumentos de salários das categorias.

E o argumento de sempre é que o condomínio está caro, ou que o condomínio do lado conseguiu baixar os valores, ou que existe oportunidade para baixar ou até zerar o reajuste.

Raramente esses argumentos são acompanhados de dados, de fatos ou comprovações, e acabam ficando mesmo no argumento.

Quem atua no mercado condominial tem conhecimento, tem dados e fatos. Ninguém leva uma proposta de reajuste (salvo raríssimas exceções) sem ter estudado, negociado, planejado uma previsão orçamentária.

É comum ignorar a palavra de especialistas e adotar a opinião presente (e legítima) de um presente na assembleia.

Outros pontos de reflexão são as cobranças que o condomínio deve ter a mesma entrega de uma empresa. Ou seja, querem processos funcionando perfeitamente quando o condomínio tem apenas um zelador que, por vezes, tem limitações em sua formação educacional, não sabe lidar com tecnologia e tem dificuldades em liderar equipes.

O mesmo vale para os colaboradores de segurança. Pessoas também com formação limitada e com salários baixos, ganhando o piso da categoria.

Além das constantes infrações cometidas alguns moradores, que recaem sobre a administração para penalidades quando o condomínio não tem equipe de ronda e câmeras nas áreas comuns.

A gestão deve sempre fazer a parte dela, atuando de modo profissional e fazendo as entregas as quais tem obrigação.

A outra é dos moradores ("condomínio") oferecendo as reais condições aos profissionais que lá trabalham. Passando por investimentos e dinheiro em caixa suprindo necessidade e demandas. O convite é para que os moradores olhem com mais carinho as condições de trabalho que são oferecidas aos gestores e participem ativamente como membros de comissão ou conselho, ouçam os gestores para entender as limitações.

Todos vamos ganhar com isso.

Até a próxima edição!

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

# Bem Estar Por: da Redação

# Síndicos podem inovar com criatividade e economia nas festas juninas

Com a chegada do mês de junho, síndicos de todo o país já começam os preparativos para as tradicionais festas juninas nos condomínios. Em tempos de orçamento apertado e demandas diversas de manutenção, a palavra de ordem é conciliar criatividade com economia — sem deixar de lado o charme e a alegria típicos dessa época do ano.

ma festa junina boa precisa para começar ser bonita e econômica.

Apostar no reaproveitamento de materiais é uma boa dica. Bandeirinhas podem ser confeccionadas com papel reciclado, jornais antigos ou retalhos de tecido colorido, garantindo um visual rústico e sustentável. "A própria comunidade pode ser envolvida nesse processo, o que reduz custos e ainda reforça o senso de pertencimento entre os moradores", explica Ana Lúcia Mendes, síndica profissional em Belo Horizonte.

Balões de papel, chapéus de palha e painéis temáticos podem ser adquiridos em lojas de atacado ou feitos manualmente com materiais simples, como papel crepom e barbante. Para quem deseja um toque especial sem gastar muito, luzes pisca-pisca de Natal reaproveitadas dão um clima acolhedor ao ambiente e são perfeitas para iluminar quiosques, salões de festas e áreas comuns durante os arraiais.

Síndicos também podem aproveitar a participação dos próprios condôminos para decorar os espaços, promovendo oficinas de artesanato junino com as crianças e idosos do condomínio. Além de ser uma opção de lazer, a atividade contribui para a ambientação do local sem comprometer o orçamento. "No nosso prédio, fizemos uma tarde de dobraduras com as crianças para criar bandeirinhas e figuras de São João. Ficou lindo e custou quase nada", relata Carla Fernandes, síndica em Salvador.



A comunidade pode ser envolvida o que reduz custos e reforça o senso de pertencimento

Outra dica é reutilizar objetos do cotidiano. Garrafas PET podem virar lanternas decorativas; caixas de papelão, com um pouco de tinta e criatividade, transformam-se em barracas cenográficas para brincadeiras e comidas típicas. Falando em comidas típicas, combinar a doação de um prato típico entre as famílias também ajuda muito, diversifica e todos economizam.

A música, lógico não pode faltar para animar o arraiá, a dica é também contar com a colaboração de algum condômino que conheça um pouco de tocar e/ou cantar e possa dar sua contribuição na festa, ou mesmo contar com um karaokê também vale, assim todos participam. "Não é preciso gastar muito para fazer bonito.

O segredo está na cooperação, no planejamento e na criatividade", conclui Ana Lúcia.

Com essas estratégias, os síndicos conseguem transformar os espaços comuns em verdadeiros arraiais juninos, promovendo integração entre os moradores e garantindo momentos de diversão com charme e economia.

\*Da redação

# Administração Por: da Redação

# Gerenciar funcionários é um dos desafios do síndico

Entre as atribuições destinadas ao cargo de síndico está a obrigação de gerir o quadro de funcionários, desde honrar a folha de pagamento mensal à organização das escalas semanais e fiscalização da adequada execução do trabalho.

complexidade dessa função é indiscutível e dire-Itamente proporcional à dimensão do condomínio, ou seja, quanto mais funcionários ele tiver, maior será o desafio de gerenciá-los.

Lidar com recursos humanos acrescenta um grau a mais de dificuldade, pois inexiste exatidão. O ser humano não é uma máquina, ele é imprevisível, pode adoecer, pode perder um parente e faltar o trabalho, pode se desentender com a equipe e gerar um conflito interno que precisa ser mediado. Todas essas questões requerem uma certa dose de sensibilidade e percepção por parte do síndico para serem solucionadas.

Um dos problemas que vários síndicos de condomínios enfrentam é lidar com os funcionários que faltam ao trabalho.

Não se trata daqueles cujas ausências são esporádicas, mas dos que sistematicamente faltam ao serviço de maneira contumaz, pelo menos uma vez ao mês e sempre apresentando justificativas pouco críveis.

Sabendo que as atividades do condomínio são organizadas sob a forma de escalas de serviços, cada vez que um funcionário falta gera-se uma lacuna que terá de ser preenchida por outro, desequilibrando um sistema, visto que há postos de trabalho que não podem ficar vazios, como a portaria, por

Tais considerações não implicam dizer, de nenhuma maneira, que não é legítimo o tra-



As atividades do condomínio são organizadas sob a forma de escalas de serviços

balhador se ausentar do seu emprego. É correto, desde que o faça de forma justificada e é direito do empregador requerer explicações que comprovem o motivo da ausência. Essa

exigência se faz necessária inclusive para coibir pessoas que desejem faltar ao trabalho de forma leviana, injustificável.

De acordo com o artigo 473 da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), os funcionários celetistas têm direito a faltar ao serviço sem ter desconto no salário nem ter de compensar a ausência em outros dias de trabalho nas seguintes situações: morte de familiar, casamento, nascimento de filhos, doação de sangue, alistamento eleitoral, vestibular, serviço militar, comparecer à Justiça, participação em organizações.

Sobre a ausência por motivos de saúde, é importante frisar que o acompanhamento de familiares a consultas e outros procedimentos pelo empregado, não obriga o empregador a abonar a falta, mesmo com atestado, ou seja, poderá ocorrer o desconto da remuneração a critério do empregador.

\*Da redação

Capa Por: da Redação

# Alerta: Prédio desabou após reforma em apartamento

Reforma em apartamentos é algo comum, que recorrentemente acontecem em vários prédios do país. Porém, é papel dos síndicos acompanharem de perto qualquer tipo de mudança estrutural nas unidades, uma pequena mudança na disposição do apartamento pode acabar comprometendo toda a estrutura do prédio.

ecentemente, o caso da interdição de um prédio, sucedido do desabamento, reforça essa importância. O fato ocorreu em Jaboatão dos Guararapes-PE, onde o prédio passou a apresentar rachaduras após a reforma de um apartamento, uma parede foi removida e acabou comprometendo a estrutura. Cerca de 48 horas após a interdição, o prédio desabou sem deixar mortos ou feridos felizmente.

No Brasil, essa segurança estrutural é regulada por normas e legislações específicas, e ignorá-las pode significar risco iminente de colapso. A norma fundamental nesse contexto é a ABNT NBR 6118, que trata do projeto de estruturas de concreto, sendo imprescindível para qualquer construção. Além dela, a NBR 6120, que trata das cargas para o cálculo de estruturas, e a NBR 15575, sobre o desempenho de edificações habitacionais, também precisam ser rigorosamente seguidas.

A legislação também impõe obrigações. O Código de Obras e Edificações de cada município estabelece exigências sobre manutenção periódica, reformas e vistorias técnicas. Em grandes centros urbanos, como São Paulo e Rio de Janeiro, a legislação já prevê a obrigatoriedade do laudo técnico de inspeção predial para edificações com mais de determinado número de anos de amparada por uma rotina de



A falta de manutenção é uma das maiores causas de colapso em edificações no Brasil

construção. Esse laudo é essencial para identificar patologias estruturais que podem evoluir para colapsos.

Sinais de alerta não devem ser ignorados. Fissuras largas e contínuas, principalmente nas vigas, pilares e lajes, podem indicar deslocamentos estruturais perigosos. Infiltrações persistentes, quando atingem elementos estruturais, comprometem a durabilidade do concreto e expõem as armaduras à corrosão, o que reduz a capacidade de carga das peças. Estalos constantes, deformações perceptíveis no piso, portas e janelas que deixam de fechar corretamente e sobrecargas indevidas, como o uso de áreas comuns para armazenamento de materiais pesados, são indicativos sérios de que a integridade estrutural pode estar comprometida.

A manutenção preventiva,

inspeções técnicas feitas por profissionais habilitados, é a principal medida para mitigar riscos. A falta de manutenção é uma das maiores causas de colapso em edificações no Brasil. Conforme o art. 1.348 do Código Civil, é dever do síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do edifício, o que inclui a realização de vistorias técnicas periódicas.

Por fim, a segurança estrutural não é um luxo, mas um deverlegal e ético. Toda construção deve ser pensada, executada e mantida com base em critérios técnicos claros e rigorosos. A negligência nesses aspectos pode custar vidas. A resistência à contratação de profissionais habilitados e à realização de avaliações técnicas regulares consiste num erro que, infelizmente, ainda vemos se repetir.

\*Da redação



Tecnologia Por: da Redação

# Como a Inteligência **Artificial pode auxiliar** o trabalho do síndico

As plataformas de Inteligência Artificial (IA) já estão integradas nas rotinas de trabalho em várias áreas. No caso do trabalho do síndico, seia ele profissional ou amador, não seria diferente. Muitas dessas plataformas são gratuitas e podem ajudar os síndicos a otimizar tarefas, economizar tempo e servico.



Quando usada da forma adequada, a IA pode ser como uma assistente virtual para o síndico.

omo já é mais conhecida, a inteligência artificial é uma ferramenta muito capaz na elaboração de textos, mas pode ir muito além disso quando usada para facilitar o diálogo entre moradores e administração. Quando usada da forma adequada, a Inteligência artificial pode ser como uma assistente virtual para o síndico, sendo responsável por atender reclamações, tirar dúvidas e até mesmo elaborar comunicados e notificar os condôminos quando necessários.

Outro ponto é a automatização de tarefas administrativas, como a cobrança de taxas condominiais, a gestão de reservas de áreas comuns e o controle de acesso. Isso pode liberar o tempo do síndico para se concentrar em outras tarefas mais importantes. A tecnologia pode ser usada para monitorar o estado de equipamentos e instalações, ajudando a identificar problemas e prevenir falhas, além de possibilitar o agendamento automático da manutenção das áreas comuns e sistemas.

A gestão financeira do condomínio também pode ser melhorada com a ajuda da IA. Por exemplo, com esse auxílio é possível montar uma base de dados, aperfeiçoando a identificação de padrões e redução de erros nos cálculos. O quesito segurança é outro que foi definitivamente impactado pelo avanço da tecnologia.

A tecnologia permite o monitoramento constante das áreas comuns do condomínio, bem como a detecção de movimentos suspeitos e a identificação de pessoas que entram e saem do local. Isso pode ajudar a reduzir a criminalidade e a garantir a segurança dos moradores. Automatização da reserva das áreas comuns, bem como a manutenção predial que são da gestão dos síndicos e podem ser melhoradas com a IA.

JUNHO | 2025

# GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS



•	ACADEMIA	Pág.08
•	ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	Pág.08
	ADMINISTRADORA	Pág.08
	ADVOGADOS	Pág.08
	ÁGUA POTÁVEL	Pág.08
	CALHAS E RUFOS	Pág.08
•	CORRIMÃOS	Pág.08
	DESENTUPIDORA	Pág.08
•	ECONOMIA DE ÁGUA	Pág.08
	t	

ELEVADORES	Pág.09
ENCANADOR / HIDRÁULICA	Pág.09
ENERGIA / ECONOMIA	Pág.09
EQUIPAMENTO PARA LIMPEZA	Pág.09
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Pág.09
GERADORES	Pág.09
HIGIENE E LIMPEZA	Pág.09
IMPERMEABILIZAÇÃO	Pág.09
INCÊNDIO / SEGURANÇA	Pág.09

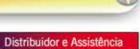
9	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pág.09
9	LAUDOS E ANÁLISES	Pág.10
•	PINTURAS	Pág.10
9	PISOS / TRATAMENTOS	Pág.10
9	RADIOCOMUNICAÇÃO	Pág.10
9	REFORMAS	Pág.10
9	SEGURANÇA ELETRÔNICA	Pág.10
9	TELHADOS	Pág.11
9	TERCEIRIZAÇÃO	Pág.11
		)

Jornal & Síndico



## Academia





Técnica Autorizada Movement

Especializada em Venda, Loca Manutenção em Equipamentos de Ginás 8 (11) 3487-1093 / 2659-2951 www.frsports.com.br

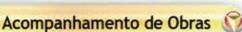


**EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA** Esteiras Bikes Elípticos Muscular

(11) 94728-2642 🕓

Rua Cerro Cora, 370 - Alto da Lapa 🖾 lapa1@movementstore.com.br





# **GARANTIMOS A SEGURANÇA DAS OBRAS**

 ANÁLISE DE PROJETOS/REFORMA CONFORME NBR 16.280/2016 FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS NO CONDOMÍNIO OU UNIDADES VISTORIA TÉCNICA COM RELATÓRIO FOTOGRÁFICO CONTRATOS DE FISCALIZAÇÃO / ACOMPANHAMENTO

projetta (11) 2638-1016 | 94727-2945@



# Administradora



@ CRECISE



EFICIÊNCIA, SERIEDADE SECOVIES E PROFISSIONALISMO A

www.fonsi.com.br SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO Fone:(11) 3259-2020 S

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







ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

©11 3112-0833 911 98967 5512 asta@asta.adv.br

asta.adv.br



# SIMOES MACEDO

- ✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
- √ Reclamações e Defesas Judiciais √ Acordos Extrajudiciais

(11) 98296-9376

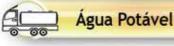
@@simoesmacedoadv

m simoesmacedo.adv.br

Água Potável

5687-6000

3752-2080





contato@fonteceleste.com.br ATENDEMOS:

 Condomínios - Obras Piscinas
 Eventos

Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

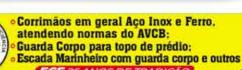
Para anuncia ligue: ANÚNCIEI ( 5572.5250 S







### Corrimãos



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







www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs







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

# Classindico

PÁGINA 9

JORNAL DO SÍNDICO I JUNHO 2025



# Elevadores



# Esquadrias de Alumínio



# Impermeabilização - Continuação



FENIX IMPERMEABILIZAÇÕES E PINTURAS













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

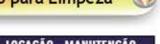
Preços especiais e parcelamento p/ condominios | hidraulicapompeia@gmail.com





™ **93718-1898 💿 °** Sem Taxa de Adesão, Investimento e nenhuma Instalação @@especialistasLex







**IMPERMEABILIZAÇÕES** 

POÇOS DE ELEVADORES CAIXAS D'ÁGUA

ORÇAMENTO LAJES EM GERAL | TELHADOS | PISCINAS | CORTINA

Profissionais com mais de 30 anos de experiência (11) 98131-6814 (S) @jb.imper08@gmail.com

Imper/

COMPROMISSO

✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA ✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA ✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA ✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO (h1) 94038-2503 / 98136-6567 #www.alumipesquadrias.com.br @ alumip esquadrias





















Incêndio / Segurança



sipan@sipan.com.br

mathematical signal in the signal





(II) 9 8266-0504(S) Certificado Manutenção Equipamentos www.eletricserv.com.br Certificado de Acessibilidade eletricserv@terra.com.br

Instalações Elétricas





Jornal & Sindico (II) 5572-5250 O



### Laudos e Análises



PROJETOS <sup>9</sup> GERENCIAMENTOS DE OBRAS **ANÁLISES DE PATOLOGIAS** LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL

ART ° LAUDOS DE REFORMAS E INSTALAÇÕES (11) 97498-1655 (S)

@www.grupogiannella.com.br ⊠ contato@grupogiannella.com.bi





# OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br

(ii) 3663-6423 S 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

# PINTURAS

- Restauração de Fachada e Pintura em Geral \*Tratamento de Trincas \*Impermeabilização
- Lavagem, Rejuntamento e Reposição de Pastilhas SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL



VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO ANDS

PAGAMENTO FACILITADO de EXPERIÊNCIA



Tels.: (11) 99178-2218 🕒 / 2366-2847

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



### PINTURA PREDIAL

**FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS** Eng.º Responsável

\* 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





Excelência em Restauração de Fachadas e Reformas em Geral

ONSTRU SOLUTIONS ENGENHARIA (11) 2691-2422

m 99654-2073 🕓

Construsolutions

 Pinturas Externas e Internas Hidrojateamento em Fachadas Tratamento de Trincas e Fissuras Restauração Estrutural de Vigas, Colunas e Lajes • Impermeabilização de Piscinas, Lajes e Coberturas . Laudos Técnicos www.construsolutions.com.br



# Pinturas - Continuação



## PINTURA PREDIAL EM GERAL

- Pinturas •Tratamentos de Trincas Lavagem de Fachadas •Texturas Restaurações de Fachadas em Geral
- R.Y.R Empreiteira ryrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO

8(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788 S

PINTURAS PAULISTA pinturaspaulista.10@hotmail.com Pintura Predial e Residencial PAGAMENTO Lavagem de Fachadas Impermeabilização

(11) 94043-1181 98951-6767 9 nturaspaulista.com.br | edva



# FORTALEZA PINTURAS

RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL Hidrojateamento | Impermeabilização de Fachadas Limpeza de Vidros I Serviços de Gesso **ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO** 4171-9990 / 94966-4768 🛇 96760-3494

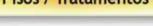


### PINTURAS PREDIAIS

- Lavagem de Pastilhas Restauração de Fachadas Tratamento de Trincas . Concreto e Tijolo Aparente Telhados • Calhas e Rufos • Impermeabilização
- @@modelar\_pinturas\_predial 97262-4333 🕲 🖽 99013-4046 🙎



# Pisos / Tratamentos





MÁRMORES E GRANILITES Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

√ Polimento de Escadaria Predial em Granilite √ Pisos de Garagem - Mármores-Granilites-Ardósia (11) 97796-7050 © 93369-2438 ©





### Radiocomunicação

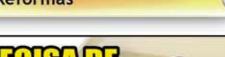


LOCAÇÃO de RÁDIOS

Motorola | Vertex Standart | Hytera

 Orientação e Treinamento Manutenção Preventiva Assessoria

Reformas









# **⊘OBRAS ⊘LAUDOS ⊘PROJETOS**

 RESTAURAÇÃO DE FACHADAS - LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS ART E ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS ASSESSORIA CONDOMINIAL (c/ Laudo e ART)

11 99914-7578 11 99606-0133

nercial@gregorioengenharia.com.br (11) 3163-0048 🛇





# MARQUESYSTEM

STEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA INTELIGENTE Vendas - Instalação - Câmeras - Alarmes Cercas Elétricas - Interfones

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

Atendemos Condomínios, Empresas e Residências High Definition @gmail.com | @ (W)95164-4590 (S



INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO CFTV 
Portão Automático 
Módulo Guarita ◆ Controle de Acesso 
 ◆ Reconhecimento Facial

SOLICITE SEU ORÇAMENTO 



øDVR e Câmeras Ø Cerca Elétrica «Central de Interfone « Monitoramento 

www.ssdbrasil.com.br LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS contato@ssdbrasil.com.br PROJETOS DE SEGURANÇA



· cftv · sensores IVA interfonia - telefonia portaria digtal · biometria portões automáticos

 elétrica em geral VENDA • INSTALAÇÃO • MANUTENÇÃO

(11) 96812 5610 - 5128 3549 - www.iesat.com.br



Jornal & Sindico

8 (11) 5572-5250 O saopaulo@jornaldosindico.com.br

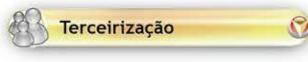


















# Cotidiano Por: Mosaike - ABRALIMP

# Higienização correta nos condomínios reduz riscos à saúde de moradores

Cerca de 30 milhões de brasileiros residem em apartamentos, casas de vila ou condomínios e podem ser beneficiados com dicas elaboradas por especialistas do setor de limpeza profissional

limpeza profissional em condomínios e suas áreas comuns é essencial para garantir a saúde, segurança e bem-estar de seus moradores e frequentadores, além de colaborar para a redução de custos com equipamentos e produtos de limpeza. Segundo dados do Censo 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cerca de 12,5% da população nacional residem em apartamentos e 2,4% em casas de vila e condomínios, totalizando cerca de 14,9% dos brasileiros.

Ambientes higienizados da maneira correta colaboram com a prevenção da proliferação de doenças e alergias, limitando a contaminação cruzada, além de colaborarem com a preservação do meio ambiente e bem-estar dos condôminos.

A Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (ABRALIMP) junto de seus associados, elaborou uma cartilha com normas e técnicas adequadas para uma higienização eficiente das áreas sociais dos condomínios. O material, que pode ser acessado gratuitamente, aborda temas como: higienização das mãos, treinamento da equipe de limpeza, uso de equipamentos de proteção individual (EPI), produtos químicos, máquinas, equipamentos, acessorios, procedimentos e gestão de resíduos. "Seguir processos bem definidos, que garantem a segurança tanto do profissional quanto dos moradores do condomínio é fundamental para a saúde, segurança e eficiência do procedimento. A limpeza é um importante fator para o controle de contaminações de doenças e preservação do meio



Ambientes higienizados da maneira correta colaboram com a prevenção de doenças e alergias

ambiente", afirma Patrícia Oliveira, diretora executiva da ABRALIMP.

Conheça algumas dicas sobre a higienização em condomínios:

Higienização correta das mãos: seja com água e sabão ou com álcool em gel garante ao profissional segurança contra a contaminação por doenças transmitidas por superfícies.

Treinamento adequado aos profissionais que atuam no condomínio: um treinamento específico para a equipe significa que os responsáveis pela limpeza estejam de acordo com as normas e cientes dos passos e técnicas a serem utilizados.

Utilização de equipamentos de proteção: para a realização de uma higienização correta, segura e eficiente é fundamental o uso dos EPIs adequados para cada momento, minimizando o contato com materiais infectantes e produtos químicos nocivos para a saúde.

Conhecimento sobre a utilização de produtos de limpeza: o uso correto do produto evita a mistura entre eles, o que pode resultar em reações químicas prejudiciais para a saúde tanto do profissional quanto dos moradores.

Descarte de resíduos: o descarte correto de resíduos e, caso necessário, dos EPIs utilizados também é parte fundamental para garantir a segurança de todos após o processo de higienização. Seu Condomínio Por: da Redação

# Alterações de fachada de prédios irregulares podem gerar multas e demolições

É comum nos centros urbanos, a prática de modificar a fachada de edifícios por conta própria, sem a devida autorização, continuando por gerar conflitos e processos judiciais em todo o país.

s alterações de fachadas de acordo com o advogado Kênio Pereira, especialista em direito imobiliário e consultor da OAB-MG, não são apenas irregularidades administrativas, são também infrações legais com sérias consequências.

"E inadmissível que um morador trate a fachada do prédio como se fosse o quintal da própria casa. O condomínio é uma propriedade coletiva, e a fachada é um bem comum protegido por várias leis", afirma Pereira. Casos extremos, como a abertura de portas para a rua por apartamentos térreos ou a transformação de unidades em lojas ou garagens, vêm sendo tratados com rigor crescente por síndicos, prefeituras e pelo Judiciário. "O que muitos ignoram é que qualquer modificação na fachada, mesmo que pareça pequena, exige aprovação unânime de todos os condôminos, conforme previsto na Lei nº 4.591/64", destaca o especialista.

O que muitos ignoram é que qualquer modificação da fachada. mesmo que pareça pequena, exige aprovação unâmime de todos os condôminos. conforme previsto na

Lei nº 4.591/64", des-

taca o especialista



Não há possibilidade de legalizar a obra sem unanimidade dos proprietários

A legislação é clara, O artigo 10 da Lei nº 4.591/64 proíbe expressamente a alteração da forma externa da fachada e o uso de cores diferentes nas partes visíveis do prédio. Já o Código Civil, no artigo 1.336, reforça o dever do condômino de manter a harmonia visual do edifício e prevê multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial para quem descumprir as normas.

Além das sanções internas, há consequências administrativas. "O fiscal da prefeitura, ao constatar a obra irregular, pode aplicar multa e exigir o restabelecimento imediato do estado original. E não há possibilidade de legalizar a obra sem unanimidade dos proprietários", explica Pereira. Segundo ele, o infrator não poderá alegar boafé nem esperar condescendência do poder público ou do condomínio.

Em situações mais graves ou diante da inércia do síndico. qualquer condômino pode tomar providências. "O direito de impedir a obra é de todos. Se

o síndico se omite, outro morador pode acionar a fiscalização municipal ou até recorrer ao Judiciário", afirma o advogado. "É dever do síndico, conforme o artigo 1.348 do Código Civil. zelar pela integridade do projeto arquitetônico".

A manutenção da fachada não é apenas uma questão estética. "A fachada é o cartão de visitas do prédio e influencia diretamente no valor de mercado das unidades. Um prédio com entrada suntuosa pode ter seus imóveis valorizados em até 40%", pontua Kênio Pereira.

Por isso, qualquer atitude individualista que comprometa esse patrimônio coletivo deve ser combatida. Ao fim, o recado é direto: quem quer personalizar fachada deve comprar uma casa, "Em edifício, os quatro lados da fachada devem ser respeitados. Alterá-los por conta própria é desrespeitar todos os demais condôminos e a legislação vigente", conclui o especialista.

\*Da redação

# Pesquisa de Opinião Jornal do Sindiço

Síndicos(as), Queremos Saber sua Opinião!

Solicitamos que respondam a nossa pesquisa e nos enviem a pesquisa

or imagem em nosso <b>WhatsApp</b> (11) 5572-5250 ou através de nosso -mail, saopaulo@jornaldosindico.com.br
Você recebe nossos exemplares impressos todos os meses?
Sim Não As vezes
Devido ao avanço da tecnologia e da velocidade da informação, você prefere ceber nossos exemplares de forma:
Impresso Digital (por E-mail)
Qual sua principal fonte de pesquisa para fornecedores, conteúdo informativo, ou dúvidas?
Internet  Jornais e Revistas Impressas  Por sua Administradora
ome do Condominio:
ome do Síndico:
ndereço do Condomínio:
-mail:Tel.:{
Agradecemos a todos pela colaboração!