



FINANÇAS

A má gestão financeira é uma das principais causas de conflitos e desequilíbrio nas finanças 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 idades.

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



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)



Inscrições
abertas

Página 3

Distribuição Gratuita

Prédio de 7 andares desaba em São Paulo

Prédio de 3 andares desaba em Fortaleza

Edifício Palace II: A tragédia na Barra da Tijuca

Seis morrem em desabamento de prédio em Olinda

Sacadas de prédio residencial desabam em Belém

Prédio de 7 andares desaba em Fortaleza e deixa 2 mortos

Alerta: Mais um Prédio desabou após reforma em apartamento **Página 7**

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.

Smart Sampa & FORCE 1 ONE

PORTARIA REMOTA

SÍNDICO CONHEÇA A ÚNICA PORTARIA REMOTA DO MERCADO COM IMÁGENS 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**

www.forceoneseguranca.com.br

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

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UM PROJETO EM ATÉ 1 HORA

Jornal do Síndico**ABRANGÊNCIA:**

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:

jornalismo@jornaldosindico.com.br

Rua Assungui, 524
Vila Gumerindo | São Paulo-SP**AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA****GERÊNCIA COMERCIAL**
Livia Simoes de Macedo**ASSESSORIA JURÍDICA**
Asta Advogados**JORNALISTA RESPONSÁVEL**
André Resende 3468 DRT/PB**Colaboradores**
Mosaike - ABRALIMP
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**

Sejam todos bem-vindos a mais uma edição do Jornal do 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, especialmente 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 Jabotão dos Guararape-

PE, 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. Central

	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	—
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%
De 1.518,01 até 2.793,88.....	9%
De 2.793,89 até 4.190,83.....	12%
De 4.190,84 até 8.157,41.....	14%

*** Vigência a partir de 01.02.2025**

Pagamento até dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência a que se referir, ou até o dia útil imediatamente anterior, se não houver expediente bancário na data do vencimento. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. **0800780191**

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha (2% para risco médio e 3% para risco máximo), contribuição de acidente de trabalho 4,5 sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, Etc...)

Salário Família Até R\$ 1.906,04 = R\$ 65,00

Para crianças até 14 anos ou inválidos

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

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

IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 189,59 por dependentes; 2) R\$ 1.903,98 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês à Previdência Social.

OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

***PISO SALARIAL**

Gerente Condominial	R\$ 4.053,68
Gerente Predial	R\$ 2.876,50
Zeladores	R\$ 2.054,63
Porteiros, Vigias, Recepcionistas, Cabineiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.968,16
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.881,71
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 501,89
Vale Refeição - Valor de R\$ 16,27	Por dia de trabalho

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

**Adquira já
seu Patrocínio**



*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

Unisindico, 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

Patrocinador Ouro:



**Vagas
Limitadas**

INSCRIÇÕES ABERTAS PARA SÍNDICOS (AS)

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.

Em 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 despesas 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 se-

parados 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

Serviço criado para facilitar a vida do síndico e do zelador.

Síndico, precisou de orçamentos de produtos ou serviços para seu condomínio deixe conosco.

Nós do **Jornal do Síndico** enviamos as empresas até você!

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

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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO
PARA SÍNDICOS E ZELADORES

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, colidissemos 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 maior.

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 ainda 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



Olá 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 suprimindo 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 / @prosperoprosindicultura

QUER VENDER PARA O SÍNDICO?

...SEM ANÚNCIO, VAI CONTINUAR QUERENDO.

ANÚNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



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.

Uma 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 espe-

cial 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 arraial, 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.

A complexidade dessa função é indiscutível e diretamente 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 en-

frentam 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 exemplo.

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.

Recentemente, 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



■ 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, amparada por uma rotina de

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 dever legal 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, seja ele profissional ou amador, não seria diferente. Muitas dessas plataformas são gratuitas e podem ajudar os síndicos a otimizar tarefas, economizar tempo e serviço.



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

Como 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.

*Da redação

SUSTENTA

UMA NOVIDADE IMPERDÍVEL PARA O SEU CONDOMÍNIO

SERVIÇOS DE SAPATARIA E COSTURA

▶ SERVIÇOS DE SAPATARIA

▶ TINGIMENTO EM LINHA HOME

▶ COSTURA EM GERAL

▶ LAVAGEM DE TÊNIS

*LAVAGEM DE TAPETES, CORTINAS E CAPAS DE SOFÁ

SÍNDICO TENHA CASHBACK PARA O SEU CONDOMÍNIO

CONTATO: 11 99558-1848

Classíndico®

JUNHO | 2025

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



Academia

FRS SPORTS Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!

Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica

☎ (11) 3487-1093 / 2659-2951

www.frsports.com.br

EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA

- Esteiras
- Bikes
- Elípticos
- Muscular

CONDICÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

MOVE MENT LOJA LAPA

(11) 94728-2642

Rua Cerro Cora, 370 - Alto da Lapa



Acompanhamento de Obras

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

Fonsi condomínios Desde 1982

www.fonsi.com.br

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS

42 ANOS

EFICIÊNCIA, SÉRIEIDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

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 ADVOCADON

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

www.fonteceleste.com.br

contato@fonteceleste.com.br

Água Potável

(11) 5687-6000

3752-2080

Atendemos 24 horas

- Condomínios
- Obras
- Piscinas
- Eventos

Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123

Jardim Jussara - SP.

Para anunciar ligue:

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250



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!

CONFEÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA



Corrimãos

ECF TUDO PARA CONDOMÍNIOS

- Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
- Guarda Corpo para topo de prédio;
- Escada Marinho com guarda corpo e outros

ECF 26 ANOS DE TRADIÇÃO

☎ (11) 3341-2472 ☎ (11) 97665-5871

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



Desentupidora

HIDROSUL ENTUPIU!!!

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

Esgotos - Pias - Tanque

Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

☎ 5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br

Atendimento 24hs



DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

CEVS: 351380101-812-000004-1-8

- Desentupimento em Geral
- Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
- Detetização
- Sanitização
- Hidro-jateamento

Acessamos Sub-Solo e/ou carros pequenos

www.desentupidorasadini.com.br

☎ 4057-4450 | 4047-1775

contato@desentupidorasadini.com.br

☎ 94017-4874



ENTUPIU!!! A partir de R\$90,00 o metro

- Detetização R\$ 600,00 por bloco
- Desratização R\$ 480,00 por bloco

Alvará nº 355030890-812000047-1-5

HIROSHI

(11) 2341-1055 | (11) 98088-3047



Economia de Água

SP válvulas

REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES

Economia na Conta D'Água

- MANUTENÇÃO
- SUBSTITUIÇÃO
- ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS

www.spvalvulas.com.br

spvalvulas@spvalvulas.com.br

VISITA GRÁTIS

(11) 4621-7527

(11) 99154-8568



Elevadores

VIKS
ELEVADORES

**Manutenção
Modernização
Elevadores Novos**

SOLICITE UMA VISTORIA GRATUITA

(11) 2694-6650 (11) 99660-3435

www.vikselevadores.com.br
atendimento@vikselevadores.com.br

ELEVADORES ORIONLIFT UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO

MANUTENÇÃO DE ELEVADORES MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA ELEVADORES NOVOS MANUTENÇÃO DE ESCADAS ROLANTES

Solicite uma visita

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

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

SRV
ELEVADORES

Embelezamento e Portas
Polimento em Inox
Subtetos e Botoeiras
Pintura e Revestimento
Pisos e Acolchoados
Acessórios

(11) 95960-0857
www.srv-elevadores.com.br @srv_elevadores

SAIA DA CRISE!
Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br



Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPEIA

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

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



Energia / Economia

Lex
by Alexandria

PAGUE MENOS NA CONTA DE ENERGIA COM ASSINATURA DE ENERGIA SOLAR

- Desconto de até 10% na Conta de Luz do Condomínio e dos Moradores
- Isenção de Bandeiras Amarela e Vermelha
- Sem Taxa de Adesão, Investimento e nenhuma Instalação

Seu Condomínio Sustentável/Renovável, com uma fonte de Renda Mensal para o Caixa!

(11) 93718-1898
@especialistasLex



Equipamento para Limpeza

TECLIMP

VENDA - LOCAÇÃO - MANUTENÇÃO

Os Melhores Equipamentos para Limpeza Profissional

Lavadoras de Piso, Varradeiras, Máquinas de Alta Pressão

Equipamentos modernos e manutenção especializada. Reduza custos, suporte local e atendimento ágil.

(11) 99378-3782
www.teclimpbrasil.com.br



Esquadrias de Alumínio

ALUMIP
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

- JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA
- TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA
- PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA
- MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO

(11) 94038-2503 / 98136-6567
www.alumipesquadrias.com.br alumip.esquadrias



Geradores

MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES

Hope CONTRATOS de MANUTENÇÃO a partir de R\$ 250,00 (cobrimos a concorrência)

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



Higiene e Limpeza

ECCO
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 / Clip Nasal N95
Totem c/ Álcool Gel acionamento de pedal

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



A Arte em fazer negócios! Distribuímos Descartáveis e Higiene!

Artnelli
DISTRIBUIDORA

PRODUTOS DE LIMPEZA E EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS E EMPRESAS

ENTREGA RÁPIDA PREÇOS ACESSÍVEIS ATENDIMENTO PERSONALIZADO

Entre em contato agora!
(11) 2367-6844 (11) 9 7956-1723
artnellidistribuidora@outlook.com



Impermeabilização

Sipan IMPERMEABILIZAÇÃO CAU/SP Nº PJ 51593-1

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

20 ANOS DE MERCADO

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



IMPERMEABILIZAÇÕES

JB Imper

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

IMPERMEABILIZAÇÃO 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

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

RECONNSTEK AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

(11) 3384-6538 / 94007-8681
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

Green Safety RENOVE O AVCB DO SEU CONDOMÍNIO

- Soluções em Sistemas Combate a Incêndio
- Teste de Estanquidade de Gás
- Brigada de Incêndio • Vistoria prévia AVCB
- Renovação do AVCB

Contrate o AVCB e ganhe o treinamento de Brigada
(11) 96328-4162
greensafetyavcb.com.br contato.adrianocarvalho@gmail.com

Eletric Serv AVCB - AUTO DE VISTORIA CORPO DE BOMBEIROS

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

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

Quem anuncia, vende!

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

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

Pinturas

OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br

(11) 3663-6423
3822-4303
oswanpinturas@gmail.com

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

Orçamentos sem Compromisso

49 anos

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

39 ANOS DE EXPERIÊNCIA

CREA-SP

VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

PAGAMENTO FACILITADO

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

PACTUAL SERVIÇOS

PINTURA PREDIAL

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável

Pagamento em até 24x s/ juros

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

Seguro da Obra e Responsabilidade Civil

Orçamentos sem compromisso

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

PGM PINTURAS

Restauração, Pintura Externa e Interna

5 ANOS DE GARANTIA

atendimento@pgmpinturas.com

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

CONSTRUSOLUTIONS ENGENHARIA

Excelência em Restauração de Fachadas e Reformas em Geral

- Pinturas Externas e Internas
- Hidro-jateamento em Fachadas
- Tratamento de Trincas e Fissuras
- Restauração Estrutural de Vigas, Colunas e Lajes
- Impermeabilização de Piscinas, Lajes e Coberturas
- Laudos Técnicos

(11) 2691-2422
(11) 99654-2073
www.construsolutions.com.br
comercial@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

Pago 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

FORTALEZA PINTURAS

RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL

Hidro-jateamento | Impermeabilização de Fachadas

Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

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

PINTURAS PREDIAIS

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

Modelar

Pinturas predial e residencial todo

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

CRP Engenharia

RESTAURAÇÃO E PINTURAS DE FACHADAS

- Pintura Externa e Interna / Texturas
- Lavagem, Reposição e Rejunte de Pastilhas
- Calafetação de Caixilhos em Janelas

SEGURO DA OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL

(11) 2640-3641 | (11) 94440-8727
crppinturas2021@gmail.com

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
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

Reformas

PRECISA DE REFORMA?

- FACHADAS
- PINTURA PREDIAL
- QUADRAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TELHADOS

HRA

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

- Reformas, Pintura e Retrofit
- Recuperação Estrutural
- Fachada
- Piso de Concreto
- Impermeabilização

Financiamento em 48x

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br | www.nvaengenharia.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

Atendemos Condomínios, Empresas e Residências

marquesystem@gmail.com (11) 95164-4590

CÂMERAS DE SEGURANÇA High Definition

BLANC SERVICE

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- CFTV
- Portão Automático
- Módulo Guarita
- Controle de Acesso
- Reconhecimento Facial

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

(11) 96809-6821 / 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
- telefonía
- portaria digital
- biometria
- portões automáticos
- elétrica em geral

23 horas

ATENDIMENTO

VENDA • INSTALAÇÃO • MANUTENÇÃO

(11) 96812 5610 • 5128 3549 • www.jesat.com.br

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

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

Telhados

Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
(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
Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161
www.telhadskonfianca.com.br atendimento@telhadskonfianca.com.br

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

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

Terceirização

GURAN
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
✓ SEGURANÇA ✓ ZELADORIA
✓ CONTROLADOR DE ACESSO ✓ AUXILIAR DE LIMPEZA
✓ PORTEIRO ✓ RECEPCIONISTA
(11) 97627-7525 / (11) 2365-4640
www.guran.com.br | contato@guran.com.br

GA5
✓ PORTARIA 24HS ✓ LIMPEZA
✓ RONDA ✓ ZELADOR
✓ AUXILIAR DE MANUTENÇÃO
✓ JARDINEIRO ✓ PISCINEIRO
(11) 95405.9931
www.ga5.com.br | comercial@ga5.com.br

Unisíndico
17ª Edição
Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta

ATENÇÃO SÍNDICOS (AS)
As inscrições para participar do Unisíndico 2025 estão **ABERTAS**.

Tudo Gratuito Sem Direito a Acompanhante

DATA DA REALIZAÇÃO:
23 de Agosto de 2025
400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

Maiores Informações:
(11) 5572.5250
www.unisindicoeventos.com.br
unisindico@unisindicoeventos.com.br

Vagas Limitadas

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

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

A 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 colaborar 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, acessórios, 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 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.

*Mosaike - ABRALIMP

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.

As 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.

“É 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 unânime de todos os condôminos, conforme previsto na Lei nº 4.591/64”, destaca 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 boa-fé 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 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 Condomínio: _____

Nome do Síndico: _____

Endereço do Condomínio: _____

E-mail: _____ Tel.: () _____

Agradecemos a todos pela colaboração!

