Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 337 • JULHO – 2025 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

e+

LAZER

Chegou o período de férias, e os cuidados com a segurança devem ser redobrados no condomínio devido ao aumento de visitantes e crianças em áreas comuns. A colaboração de todos é fundamental.

Pág. 4

MANUTENÇÃO

A impermeabilização é essencial, evita infiltrações, mofo e danos estruturais. É fundamental para preservar a segurança, o patrimônio e garantir a durabilidade das edificações e cada área exige uma técnica específica.

Pág. 5

FINANÇAS

Auditorias em condomínios são essenciais para garantir a transparência e a boa gestão financeira. No entanto, é comum identificar falhas, conheça os principais problemas encontrados nesse processo.

Pág. 12

ATENÇÃO! SRS. SÍNDICOS(AS)

UniSíndico® São Paulo 2025

Inscrições abertas

Página 3

Distribuição Gratuita

Desafios e problemas

para síndicos em grandes condomínios

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.

PORTARIA REMOTA

Smart Sampa & FORCE ONE SECURITY & TECHNOLOGY

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

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

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

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

(11) 9 9210 0645

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UM PROJETO EM ATÉ 1 HORA

www.forceoneseguranca.com.br | @minhaforceone

Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:
Toda a cidade de São Paulo

☎ (11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

✉ SÃO PAULO
saopaulo@jornaldosindico.com.br

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:
jornalismo@jornaldosindico.com.br

abm editora
Rua Assungui, 524
Vila Gumercindo | São Paulo-SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simoes de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende 3468 DRT/PB

Colaboradores
Giusti Comunicação
Nova PR Assessoria de Imprensa
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 bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico São Paulo. Aqui você que é síndico sempre vai encontrar informações importantes e estar atualizado sobre o que de mais relevante está em pauta nos condomínios nas diversas áreas de atuação, e para você que é um condômino participativo e acredita que é importante estar por dentro de todos os assuntos relativos à vida em condomínio.

Abrimos esse editorial destacando as férias, julho é um mês onde o fluxo de pessoas circulando aumenta nos condomínios e as crianças usam muito áreas de lazer, por isso o síndico deve redobrar a atenção e os cuidados, orientando à todos para que as regras sejam obedecidas e assim todos possam conviver bem e seguros.

Destacamos como tema principal de capa para nossos leitores, o desafio de gerir condomínios com muitas unidades habitacionais. Para tanto, ouvimos o Dr. Kênio Pereira, um advogado especializado em direito condominial que trouxe dicas importantes para gerir da melhor forma condomínios com muitas unidades habitacionais.

Tangenciando o tema, temos a importância de obedecer a legislação considerando o quórum mínimo das assembleias. Independente do número de unidades habitacionais do condomínio, é importante que os síndicos respeitem as leis necessárias, como por exemplo obedecer a decisão dos dois terços da assembleia em reformas de áreas comuns do condomínio.

Estas são reportagens que abordam temas diversos de importância e atualização para síndicos, gestores, condôminos, também seguem dicas que ajudam no dia a dia entre outros temas relevantes.

Desejamos a todos os nossos leitores uma ótima leitura.

** Os Editores*

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/24	JUN/25
IGP-M (%)	0,61	0,29	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27	0,92	- 0,34	0,24	- 0,49	- 1,67
INPC (IBGE)	0,26	- 0,02	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48	0,51	0,48	0,35	———
IPC (FIPE)	0,06	0,18	0,18	0,08	- 0,13	0,31	0,02	0,51	0,62	0,45	0,27	———
CUB-SP	0,41	0,35	0,33	0,37	0,21	0,16	0,23	0,09	0,12	0,25	0,65	———
TR	0,07	0,07	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169	0,13	0,1092	0,1689	0,1712	0,1699
POUPANÇA	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67	0,5748	0,6097	0,6721	0,6745	0,67
SAL. MÍNIMO	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00
TJLP (% a.a.)	0,5758	0,56	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642	0,64	0,64	0,69	0,7208	0,69

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição — Alíquota (%)

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

**** Vigência a partir de 01.02.2025***

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

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha (2% para risco médio e 3% para risco máximo), contribuição de acidente de trabalho 4,5 sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, Etc...)
Salário Família Até R$ 1.906,04 = R$ 65,00
Para crianças até 14 anos ou inválidos

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

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

IMPOSTO DE RENDA

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

OBRIGAÇÕES

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

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

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

Adquira já seu Patrocínio

17ª Edição ®

Unisíndico

São Paulo 2025

Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta

23 de Agosto de 2025

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

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

TRAGA SUA EMPRESA PARA ESSE GRANDE ENCONTRO DE SÍNDICOS

Unisíndico, um evento de prestígio e tradição!

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

Mídia Oficial: Jornal do Síndico São Paulo-SP

Patrocinador Ouro: STAR LIGHT FACILITIES SERVICES 29 ANOS

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA

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

Lazer Por: Nova PR Assessoria de Imprensa

Férias escolares no Condomínio: conforto, segurança e muita diversão

Com a chegada das férias escolares, vem também a preocupação dos pais e dos administradores de condomínio sobre a segurança dos pequenos e das áreas de lazer.

Neste período de férias, os síndicos devem redobrar a atenção e fazer a vistoria de todos os ambientes que podem apresentar riscos, além de orientar a equipe de funcionários e reforçar as regras de boa convivência entre os moradores.

A tecnologia, mais uma vez, é aliada fundamental dos condomínios. Entre as preocupações que devem estar no radar da administração condominial estão o controle de acesso ao local, já que o vaivém de pessoas tende a aumentar, a manutenção e a limpeza frequentes de áreas comuns e a restrição da permanência de menores desacompanhados nas piscinas, na academia e em outros ambientes que podem apresentar perigo para elas.

Confira algumas dicas simples que podem garantir a curtição das férias:

Organize o processo de reserva das áreas comuns. Para este caso, um sistema tecnológico como o aplicativo *Gruvi pode ser essencial; Redobre os cuidados com a segurança. Um sistema de controle de acesso eficiente que ajude a minimizar os riscos de entrada de pessoas desconhecidas e não autorizadas é muito importante. Além disso, aumentar a inspeção do sistema de segurança e orientar os funcionários a fazerem rondas periódicas também contribui com a segurança; Atualize e reforce a comunicação sobre as regras do regimento interno. É importante que o condomínio seja transparente em relação às normas de cumprimento de horário das áreas comuns, nível de barulho e até mesmo sobre a aplicação de multas e advertências; Deixe a piscina sempre limpa e segura e exija a presença dos responsáveis com as crianças; Garanta que os playgrounds tenham equipamentos adequados e em boas condições. Vale lembrar que o tipo de material dos brinquedos também deve ser de boa qualidade, visto que os objetos de madeira podem sofrer com a umidade. Já os objetos de plástico podem aquecer demais se expostos ao sol; Determine regras claras em relação aos pets. Elas podem envolver restrições de circulação de animais de estimação em áreas comuns; Evite o acesso de crianças desacompanhadas no elevador. É importante estipular uma idade para que a criança possa utilizar o elevador sozinho. No Estado de São Paulo, há uma lei de nº 12.751/98 que determina que a idade limite é de 10 anos para que crianças se locomovam em elevadores sem a presença de um adulto.

A atenção não é obrigação apenas dos administradores e necessita da colaboração de todos

Vale lembrar que essa atenção não é obrigação apenas dos administradores do patrimônio e necessita da colaboração de todos – moradores, visitantes e responsáveis pelo condomínio – para que as normas sejam cumpridas à risca, de modo a garantir o conforto e a segurança.

*Gruvi é o app da casa, condomínio e vizinhança, é gratuito e, para usá-lo, é necessário ser um dos 30 milhões de moradores de condomínios administrados por um parceiro Superlógica.

*Nova PR Assessoria de Imprensa

Manutenção Por: da Redação

Procedimento de impermeabilização é vital para o condomínio

O cuidado com a impermeabilização de superfícies é um assunto sério para o condomínio, isso porque a deterioração contínua causada pela umidade e eventuais infiltrações leva a processos danosos à estrutura que podem vir a comprometer a segurança predial.

O síndico deve estar atento ao cronograma de manutenções de seu edifício para garantir que esteja em dia a impermeabilização de lajes, terraços, coberturas, mezaninos, subsolos, reservatórios, etc.

Cada um desses locais terá uma vida útil prevista pelo seu fabricante. Todavia, de modo genérico, a partir do 10º ano de uso, os sistemas de impermeabilização já demandam substituição. Sabendo disso, é fundamental que o gestor já faça um planejamento financeiro incluindo tais despesas, evitando assim "gastos de última hora" para fazer um serviço que não é barato.

Para a execução da tarefa, é preciso ter cautela na contratação de profissionais, fugindo de "improvisos" e prezando por empresas reconhecidas na área. Deve ser elaborado um detalhamento do serviço, em etapas, com as devidas regras da ABNT, bem como um cronograma de cumprimento.

É válido ressaltar que a empresa também fica responsável pela segurança do trabalho dos funcionários e o descarte adequado de resíduos, conforme legislação. Ao término, a impermeabilização ganha um prazo de garantia e, a partir desse, é possível já programar a próxima manutenção.

Os prejuízos decorrentes da falta de conservação ou, ainda, da execução de serviços mal feitos podem ser desastrosos ao síndico e moradores: pintura de paredes e teto manchadas e emboloradas, danos a instalações elétricas, pastilhamento, cerâmicas e azulejos que se soltam facilmente, insalubridade para a saúde humana devido à proliferação de fungos, vírus e bactérias, e o mais importante, em casos avançados, infiltrações podem alcançar estruturas nobres do edifício promovendo oxidação e corrosão de armações metálicas vitais para a sustentação do prédio.

Para a execução do serviço, é preciso ter cautela na contratação de profissionais

Escolhendo impermeabilizantes – A manta asfáltica é um método muito popular de impermeabilização em condomínios, por apresentar bom custo-benefício. Ela é flexível, de espessura variável, a depender da finalidade. O investimento na impermeabilização com manta asfáltica não é baseado apenas na manta escolhida, pois deve ser agregado também a mão de obra, projeto e outros insumos.

Outra opção para impermeabilizar superfícies é a membrana líquida, popularmente chamada de "manta líquida".

Esta é preferencialmente destinada a áreas em contato direto e constante com água, a exemplo de caixas d'água, piscinas, fontes, tanques. A aplicação tem como vantagem não usar produtos inflamáveis e poder ser feita a frio. Após secagem, a membrana formada protege a superfície tanto contra a água, quanto dos raios solares.

Também existe a impermeabilização com injeção de poliuretano hidroexpansivo, é uma outra forma de impermeabilizar eficaz para selar fissuras e trincas em estruturas de concreto, impedindo a infiltração de água e umidade. O poliuretano hidroexpansivo, ao entrar em contato com a água, expande-se, preenchendo os espaços e selando as áreas danificadas.

**Da redação*

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

A síndrome do "Eu acho que..." no mercado condominial

Olá a todos! Espero que estejam bem.

O mercado de sindicatura profissional está evoluindo rapidamente. E o nível de exigência, principalmente quanto a experiência e capacitação, aumentaram.

Isso é ótimo para todos e principalmente para nós, síndicos.

Ainda existem muitos passos quanto aos processos seletivos, métricas de comparação e, principalmente, no exercício da função. Os processos seletivos, raramente, são bem desenhados e transparentes. Alguém já viu algum condomínio "oferecer" a vaga além de seus muros, da indicação dos moradores ou da administradora?

O mercado tem bons profissionais, que poderiam participar do processo seletivo, sequer tomam conhecimento.

Claro, há algum grau de confiança (ou falta dela) quando o condomínio se restringe a receber indicações de quem está muito perto. E não abre a informação ao mercado.

Da mesma forma, os profissionais que conseguem concorrer recebem solicitações, às vezes, desproporcionais, insuficientes ou distorcidas. Fazem questionários aos síndicos como: Se tem apólice? Quantas horas e dias vai passar no condomínio? Mas raramente, passam um cenário da situação do condomínio. Se tem obras, dinheiro em caixa ou algum conflito interno. Meio caminho para dar errado. Quem contrata deve passar o cenário real para que o candidato, inclusive, precifique sua entrega.

Pois depende muito das horas e dedicação que terá que entregar, nem que seja no período inicial.

Eleito, o síndico passa a enfrentar a síndrome do "Eu acho que...".

Não de todos, mas dos moradores e também do conselho.

Anos de experiência e de formação são ignorados quando o síndico passa sua análise.

Começa a fase do "eu acho que não precisa". "Eu acho que poderia fazer o oposto do sugerido". "Eu acho que podemos evitar essa despesa". "Eu acho que podemos fazer igual o condomínio do meu irmão/pai".

E fica sendo um voto vencido em uma discussão que na maioria das vezes é técnica, baseada em conceitos, normas ou eventos anteriores já vivenciados pelo síndico. Ou seja, pagam por um profissional capacitado e experiente para passar a gestão com o conceito do "Eu acho que..."

Em algum momento, vai ocorrer um ponto de virada nessa situação, pois o modelo de sindicatura profissional ainda é muito recente, está em formação, evolução e criando conceitos com as experiências vividas nos condomínios que, somando-se, criam informações para sua evolução.

Enquanto isso fica o convite aos moradores e, principalmente, aos membros de conselho, que ouçam e, principalmente, entendam e apoiem as decisões dos síndicos profissionais.

Um conselho, seja em qual setor e nível estiver, deve ouvir atentamente as considerações do profissional, suas vivências e experiências baseadas em fatos concretos.

Precisamos definitivamente sair do conceito "Eu acho que..." para o estritamente técnico. Que o síndico se imponha como o condutor das decisões, respeitando as opiniões, principalmente controversas ou contraditórias, mas que não se deixe induzir ao erro por achismos na gestão.

Até a próxima edição!

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

Segurança Por: da Redação

Rotina dos porteiros na era dos condomínios inteligentes

Na guarita de um condomínio na zona oeste de São Paulo, o porteiro Marcos Ferreira, não desgruda os olhos das três telas de monitoramento posicionadas à sua frente. "A gente não abre mais o portão só olhando no olho. Agora, tudo passa pelo reconhecimento facial ou QR Code. Mas isso não quer dizer que relaxamos na segurança", afirma ele, que atua há 12 anos na profissão e já viu de tudo – de moradores esquecidos a tentativas sutis de invasão.

Com o crescimento dos condomínios-clube e a chegada da automação, o trabalho dos porteiros mudou drasticamente. Se antes bastava o bom senso e a simpatia para lidar com moradores e entregadores, hoje é preciso também lidar com sistemas eletrônicos, aplicativos de acesso remoto e, sobretudo, manter a vigilância diante de novos golpes.

"A tecnologia ajuda, mas não substitui o olhar atento", explica Gilmar Rodrigues, gerente de operações de uma empresa de portaria em tempo real que presta serviço para mais de 40 condomínios em São Paulo e no Rio de Janeiro. Segundo ele, os treinamentos agora incluem módulos sobre comportamento suspeito, abordagem sem confronto e uso de softwares de controle de entrada. "A regra número um continua valendo: só entra quem está autorizado. Mas, agora, isso passa também por saber interpretar o sistema. Um visitante pode ter o QR Code, mas estar agindo de forma estranha. Cabe ao porteiro perceber isso", avalia.

Com o crescimento dos serviços de entrega por aplicativo, a portaria se tornou uma espécie de "guichê" de conveniência. Diariamente, chegam dezenas de motoboys, encomendas de supermercado, lavanderia, farmácia e pet shop. "Teve uma semana em que contei 132 entregas", relata Marcos Ferreira. "Precisei separar horários de pico, criar uma espécie de triagem para evitar acúmulo de gente na frente da portaria. E sempre mantendo a segurança."

O porteiro precisa ser treinado constantemente

Segundo ele, o maior desafio não é a quantidade de entregas, mas a insistência de alguns moradores em flexibilizar as regras. "Tem morador que quer que o porteiro vá até o apartamento levar o pacote, ou que deixe o entregador subir sozinho. Isso não pode. As normas são para proteger todo mundo, inclusive quem mora sozinho e nem imagina o que pode acontecer se alguém mal-intencionado entrar."

Para o especialista em segurança condominial Márcio Nascimento, a função do porteiro hoje é estratégica. "Ele é o filtro de acesso e o primeiro agente de prevenção. Por isso, precisa ser valorizado e treinado constantemente". Ainda de acordo com Márcio, síndicos e administradoras devem incluir os porteiros em todos os ciclos de atualização de procedimentos.

A rotina intensa, o contato direto com todos os tipos de público e a responsabilidade de ser a linha de frente da segurança exigem mais do que apenas simpatia e pontualidade. "É um trabalho que mistura tecnologia, bom senso e coragem" resume Marcos. Em tempos de condomínios inteligentes, o porteiro se reinventa, sem perder o instinto de guardião. Por mais que a tecnologia evolua, o bom e competente porteiro continua sendo insubstituível.

**Da redação*

Atualidade Por: da Redação

Projeto de Lei estabelece prestação de contas mensal por parte dos síndicos

Um Projeto de Lei que tramita na Câmara dos Deputados prevê a obrigatoriedade da apresentação de um balancete mensal por parte dos síndicos, com detalhamento de receitas, despesas, pagamentos, inadimplências e provisões orçamentárias.

O projeto de Lei foi aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados no final do mês de maio. O texto aprovado é o substitutivo do relator, deputado federal Guilherme Boulos (Psol-SP), para o Projeto de Lei 4072/19, do deputado Giovani Cherini (PL-RS). O relator decidiu alterar a Lei do Condomínio, enquanto o texto original previa criação de lei autônoma. O projeto estabelece a apresentação mensal do balancete, a pedido dos condôminos, com informações detalhadas.

"Ao assegurar que todas as informações relevantes sejam disponibilizadas de forma clara e acessível, a administração do condomínio reduz a possibilidade de mal-entendidos e suspeitas infundadas", avaliou Guilherme Boulos.

Na época da propositura, em 2019, o deputado autor do projeto, Giovani Cherini, explicou que o objetivo era de que os síndicos elaborassem e apresentassem um documento físico ou eletrônico referente às taxas de condomínio e outros encargos, como luz e água, contendo informações detalhadas sobre o que está sendo cobrado de cada unidade.

"A ideia é firmar uma profícua e saudável relação entre administradoras de condomínio e condôminos, fundamentada na mais absoluta transparência, o que poderá diminuir os embates e litígios judiciais ou extrajudiciais", disse o autor.

A proposta tramita em caráter conclusivo e ainda será analisada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, terá de ser aprovado pela Câmara e pelo Senado.

O Projeto de Lei reforça a necessidade dos síndicos de adotarem práticas saudáveis de prestação de contas, como a ideia de estabelecer um regime de conformidade, ou de transparência no manejo do dinheiro do condomínio. O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, explica que os síndicos que já adotam essa prática não serão impactados com um projeto de lei que estabelece esse tipo de obrigação.

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

**Da redação*

Capa Por: da Redação

Desafios e problemas para síndicos em grandes condomínios

Vemos o crescimento do número de condomínios residenciais de grande porte, com 300 ou mais de mil apartamentos, com área de lazer que se assemelha a um clube com dezenas de equipamentos que exigem uma gestão profissional, pois quanto maior a convivência mais fácil o conflito.

É fundamental elaborar ou atualizar a convenção

O enorme volume de unidades habitacionais torna um desafio administrar conflitos de vizinhança. É comum o vício do construtor copiar um modelo de convenção que muitas vezes é incompatível com o empreendimento, pois cada um possui características distintas. Assim, presenciamos grandes confusões na condução desses condomínios, que são agravadas pelos erros na convenção que estipula quóruns qualificados, ou seja, condiciona que a aprovação de deliberações ocorra com a maioria ou 2/3 de todos os condôminos.

O advogado especialista em direito condominial, Kênio Pereira, explica que a experiência em grandes condomínios comprova ser quase impossível exigir a aprovação de 400 unidades numa reunião de um empreendimento de 600 apartamentos. "É normal comparecer em torno de 20% dos condôminos nos edifícios residenciais e 10% nos comerciais.

Por isso é fundamental elaborar ou atualizar a convenção para que esse instrumento possa facilitar a gestão e as deliberações da assembleia, eliminando cláusulas e quóruns ilógicos", comenta.

Ainda de acordo com Kênio Pereira, o amadorismo na organização jurídica dessas "minis prefeituras" causa desgastes e conflitos que podem ser evitados se a convenção e o regimento interno forem elaborados com profissionalismo, com base na realidade de ser difícil obter presença maciça nas reuniões.

"É comum a convenção não prever votação eletrônica, multas adequadas para coibir atitudes antissociais, juros entre 5 a 10% ao mês e outras medidas para coibir a inadimplência que toma contornos graves diante do grande volume de unidades.

Infelizmente, os construtores não contratam especialistas para redigir a convenção, podendo os compradores recorrer à mesma a qualquer momento para evitar problemas", explica o advogado.

A falta de união e a desorganização de centenas de coproprietários têm beneficiado algumas construtoras, que ficam à vontade para se recusar a pagar qualquer penalidade aos compradores por terem atrasado meses e até anos na entrega do empreendimento. Como se não bastasse, há casos de construtora que se recusa a pagar a integralidade da taxa de condomínio das unidades que não vendeu ou não entregou as chaves, bem como deixa de fazer os reparos dos vícios de construção.

"No condomínio, onde cada um tem uma opinião, inventa uma lei e aquele que domina a matéria é ignorado, pois a arrogância se sobrepõe, consiste num desafio aplicar a lógica e o bom senso. Quanto maior o número de unidades, mais complicada é a condução de uma assembleia, pois muitos ignoram o que seja democracia", conclui o advogado.

*Da redação

Seu Condomínio Por: da Redação

Importância do quórum qualificado na mudança de destinação das áreas comuns

No contexto condominial, a administração das áreas comuns exige mais do que decisões pontuais tomadas por poucos condôminos.

As vezes, a boa intenção de atender uma demanda coletiva pode levar à medidas apressadas

As mudanças de destinação de áreas comuns exigem respeito à legalidade e à vontade coletiva expressa por meio dos quóruns qualificados previstos no Código Civil.

Um caso em particular, ocorrido no Distrito Federal, é um exemplo disso. A discussão em um condomínio acabou indo parar na justiça após a tentativa de instalação de um bicicletário em uma área comum originalmente destinada a outro uso. De acordo com o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, embora à primeira vista a medida parecesse benéfica aos moradores, ela esbarrou em um ponto jurídico incontornável, que é a obediência ao quórum de dois terços da assembleia.

"O artigo 1.351 do Código Civil exige quórum de dois terços de todos os condôminos para a aprovação de qualquer mudança na destinação de áreas comuns. Ou seja, não se trata de uma simples deliberação administrativa ou de conveniência momentânea, mas de uma decisão estruturante, com impactos permanentes na vida condominial", explica.

Neste caso, a ausência do quórum necessário torna a deliberação nula de pleno direito, conforme prevê o artigo 166 do mesmo Código, de acordo com o advogado Henrique Castro. "Nulidade essa que, inclusive, não pode ser sanada com o decurso do tempo ou com a simples concordância da maioria presente na assembleia", acrescenta o advogado.

O julgamento deve servir de alerta e orientação para síndicos, administradoras e conselheiros. Muitas vezes, a boa intenção de atender a uma demanda coletiva pode levar à adoção de medidas apressadas, sem a devida atenção aos requisitos legais. No entanto, no regime condominial, o respeito à forma legal não é mero formalismo: é garantia de segurança jurídica, igualdade de direitos entre condôminos e previsibilidade na gestão.

"Vale lembrar que a área comum é de propriedade de todos os condôminos e qualquer alteração significativa em sua função demanda o consentimento expresso da maioria qualificada. Essa regra protege os interesses individuais e impede que uma maioria eventual modifique, sem respaldo jurídico, a estrutura e a destinação previamente estabelecidas no projeto original do condomínio ou na convenção", explica Henrique Castro.

Diante disso, recomenda-se que os gestores condominiais planejem cuidadosamente qualquer intervenção nas áreas comuns, especialmente aquelas que envolvam mudança de uso, buscando sempre assessoria jurídica especializada para evitar nulidades e prejuízos financeiros decorrentes da necessidade de desfazimento de obras ou anulação de deliberações.

*Da redação

É Bom Saber Por: Giusti Comunicação

Como escolher a tinta certa para uso no seu condomínio

Um roteiro prático para síndicos evitarem dores de cabeça e custos extras com a pintura

A pintura da fachada é um investimento importante para condomínios, impactando a estética, a valorização e, principalmente, a proteção contra intempéries. Áreas comuns também exigem a repintura periodicamente, sejam elas externas ou internas.

Para auxiliar síndicos a fazer escolhas corretas, evitando custos extras e dores de cabeça, o Programa Setorial da Qualidade de Tintas Imobiliárias (PSQ), coordenado pela Abrafati (Associação Brasileira dos Fabricantes de Tintas), surge como um guia essencial.

Optando por empresas cujos produtos são qualificados pelo PSQ, que comprovadamente atendem aos requisitos das normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o condomínio terá a melhor relação custo/benefício.

"As principais vantagens de comprar tintas qualificadas pelo PSQ são a confiabilidade e a segurança de aplicar produtos que vão cumprir o que prometem, pois são avaliados em relação ao cumprimento das exigências das normas técnicas relacionadas ao rendimento, à durabilidade, à resistência e à cobertura", afirma Anne Costa, coordenadora de Assuntos Técnicos da Abrafati.

Tintas sem qualidade reconhecida podem levar a uma série de problemas: "a tinta pode cobrir uma área menor que o esperado, exigir muito mais demãos que o previsto. A pintura até pode ficar boa num primeiro momento, mas em pouco tempo vai desbotar e/ou perder suas características, gerando prejuízos financeiros ao condomínio", afirma Anne.

Anne separou algumas dicas na hora de pintar o condomínio: Tintas que não estão em conformidade com as normas técnicas podem ter baixo rendimento e baixa resistência à abrasão, além de menor durabilidade e resistência à limpeza. Antes de comprar uma tinta, consulte o site www.tintadequalidade.com.br, para saber quais são as marcas qualificadas. Existem produtos adequados para o uso em cada tipo de superfície (alvenaria, metal, madeira etc). O mesmo vale para o local onde a tinta será aplicada: no caso de alvenaria, em ambientes internos, podem ser aplicadas tintas Econômicas, Standard, Premium ou Super Premium, mas em ambientes externos só podem ser utilizadas tintas Standard, Premium e Super Premium, em função de sua maior resistência às intempéries (chuva, ventos etc.). Antes da pintura, é preciso fazer uma limpeza completa na superfície. A parede deve estar firme, uniforme, seca e sem mofo. Em caso de reboco novo, é preciso aguardar 28 dias no mínimo para a sua secagem, antes da pintura. Antes de pintar, verifique bem se existem problemas como vazamentos ou falhas na impermeabilização. Se existirem, corrija-os. Na embalagem da tinta, há orientações em relação a aspectos como a diluição ou o intervalo mínimo entre demãos. Calcule bem a área a ser pintada e observe o rendimento da tinta informado pelo fabricante. Não se deve pintar em dias chuvosos ou com ventos fortes. É essencial conhecer as técnicas corretas e contar com as ferramentas mais indicadas para a pintura. Por isso, é recomendada a contratação de uma empresa capacitada.

PSQ - Programa setorial de qualidade de tintas

"A existência do programa PSQ e a seriedade com que é conduzido permitem fazer uma escolha segura das tintas", afirma Anne Costa, coordenadora de Assuntos Técnicos da Abrafati.

*Giusti Comunicação

Tecnologia Por: da Redação

Como síndicos lidam com a tensão digital para evitar conflitos no mundo real

Na tela do celular, um simples comunicado sobre o recolhimento de entulho virou o estopim de uma discussão acalorada que se arrastou por mais de duas horas. No grupo de *WhatsApp* do condomínio, os moradores não apenas divergiram sobre a medida, como aproveitaram a brecha para reacender antigas desavenças, sugerir a renúncia do síndico e até discutir política nacional.

Com a popularização dos aplicativos de mensagens como ferramenta de comunicação condominial, os síndicos passaram a enfrentar o desafio de gerenciar não só questões administrativas, mas também os conflitos emocionais e ideológicos que emergem desses espaços. "O *WhatsApp* é útil, mas precisa ter regras claras. Caso contrário, o que era para ser uma ferramenta de agilidade vira combustível para a discórdia", alerta Renata síndica profissional.

A psicóloga Luciana Costa, que atua com treinamentos para administradoras condominiais, observa que a tensão dos grupos digitais costuma transbordar nas assembleias. "Muitas vezes, o que vemos em reuniões presenciais são ecos de conflitos não resolvidos ou mal interpretados no ambiente virtual. As palavras escritas não carregam tom de voz, nem expressão facial, o que favorece interpretações equivocadas e ataques indiretos."

A solução, segundo a especialista, está na criação de uma política de uso dos grupos, preferencialmente aprovada em assembleia. A síndica profissional Renata Pires criou um regulamento digital com diretrizes objetivas. O grupo passou a ser restrito a comunicados oficiais, comentários são limitados a horários específicos e temas alheios à rotina do prédio, como política ou religião, são expressamente proibidos.

O olho no olho ainda é o melhor caminho

"Eu deixo claro que o grupo é uma ferramenta de gestão, não uma praça pública. E sempre que preciso responder algo mais sensível, faço isso em mensagem privada para evitar efeito "manada". É preciso ter sangue frio. Se um morador está exaltado, ele quer "palco".

Quando não damos, a tensão esfria. Em alguns casos, marco um café informal para resolver fora do celular. O olho no olho ainda é o melhor caminho", orienta a síndica.

Moradores também estão aprendendo, aos poucos, a conviver nesse ambiente. A fisioterapeuta Ana Lúcia Barros, que mora há 15 anos no mesmo edifício, conta que já saiu e voltou para o grupo três vezes. "Ficava cansada das brigas. Agora entendi que, se todo mundo respeitar o espaço, funciona. E quando tenho uma crítica, prefiro mandar direto para o síndico", explica.

O desafio digital é inevitável, mas não insuperável. Com diálogo, regras claras e a consciência de que o grupo é uma extensão da convivência real, síndicos podem transformar o *WhatsApp* de vilão a aliado da boa gestão.

*Da redação

Classíndico®

JULHO | 2025

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal do Síndico

ÍNDICE DE TÍTULOS

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

Academia

FRS SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS
Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!
Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica
(11) 3487-1093 / 2659-2951
www.frsports.com.br

EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA
Esteiras Bikes
Elípticos Muscular
CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS
Move Ment LOJA LAPA
(11) 94728-2642
Rua Cerro Cora, 370 – Alto da Lapa lapa1@movementstore.com.br

Advogados

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

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

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

Administradora

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

Água Potável

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

Calhas e Rufos

O DETALHE QUE A SUA OBRA PRECISA!
• CALHAS E RUFOS
• TELHADOS EM GERAL
• COIFAS E TUBOS
• EXAUSTORES EÓLICOS
Camila Calhas
(11) 98510-5302
(11) 3903-1974
@CAMILACALHAS_
HÁ 23 ANOS OFERECENDO O MELHOR PARA VOCÊ!
CONFECÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA

Corrimãos

ECF Tudo para Condomínios
Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
Guarda Corpo para topo de prédio;
Escada Marinheiro com guarda corpo e outros
ECF 26 ANOS DE TRADIÇÃO
(11) 3341-2472 | (11) 97665-5871
www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL ENTUPIU!!!
DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
Esgotos - Pias - Tanque
Ralos - Águas Pluviais
e Colunas
Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque
(11) 5523.9000 | 5686.9000
www.hidrosuldesentupidora.com.br
Atendimento 24hs

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CEVS: 351380101-812-000004-1-8
Desentupimento em Geral
Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
Dedetização Sanitização Hidrojateamento
Acessamos Sub-Solo c/ carros pequenos
www.desentupidorasadini.com.br
contato@desentupidorasadini.com.br
(11) 4057-4450 | 4047-1775
94017-4874

ENTUPIU!!! A partir de R$90,00 o metro
*Dedetização R$ 600,00 por bloco
*Desratização R$ 480,00 por bloco
43 ANOS NO MERCADO
Alvará nº 355030890-812000047-1-5 HIROSHI
(11) 2341-1055 | (11) 98088-3047

Economia de Água

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

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

Classíndico

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

ELEVFOR ELEVADORES
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.srvelevadores.com.br | @srv_elevadores

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

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA
PLANTÃO 24HS
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
(11) 93718-1898 @especialistasLex
Seu Condomínio Sustentável/Renovável, com uma fonte de Renda Mensal para o Caixa!

Equipamento para Limpeza

VENDA – LOCAÇÃO - MANUTENÇÃO
Os Melhores Equipamentos para Limpeza Profissional
Lavadoras de Piso, Varredeiras, Máquinas de Alta Pressão
Equipamentos modernos e manutenção especializada.
Reduza custos, suporte local e atendimento ágil.
TECLIMP
(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

Higiene e Limpeza

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

Artnelli DISTRIBUIDORA
A Arte em fazer negócios!
Distribuímos Descartáveis e Higiene!
PRODUTOS DE LIMPEZA E EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS E EMPRESAS
ENTREGA RÁPIDA PREÇOS ACESSÍVEIS
ATENDIMENTO PERSONALIZADO
Entre em contato agora!
(11) 2367-6844 (11) 9 7956-1723
artnellidistribuidoraltda@yahoo.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
DESDE 2000
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

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

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

Impermeabilização - Continuação

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

Incêndio / Segurança

Sipan
AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
CAU/SP Nº PJ 51593-1
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:
COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS
DESDE 2000
CREA-SP 2601639-SP
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
RECONNSTEK SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
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

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

Para anuncia ligue:
ANÚNCIE! (11) 5572.5250

Instalações Elétricas

Sipan
PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
LAUDO DE QUALIDADE DE ENERGIA FORNECIDA PELA CONCESSIONÁRIA
CREA-SP 2601639-SP
DESDE 2000
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

CONEXÕES Elétrica e Hidráulica
Elétrica em Geral
Quadros de Comando
Troca de Fiação Elétrica
Centros de Medição
Hidráulica
Troca de tubulação
Rede de Hidrante
Combate e Bomba de Incêndio
Visita sem compromisso (11) 96218-9963 | (11) 99878-9283
https://seuempreiteiro.com.br/cnthel-instalacoes

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
49 anos
Orçamentos sem Compromisso

ZS PINTURAS
• Restauração de Fachada e Pintura em Geral
• Tratamento de Trincas • Impermeabilização
• Lavagem, Rejuntamento e Reposição de Pastilhas
SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL
CREA-SP
VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PAGAMENTO FACILITADO
39 ANOS de EXPERIÊNCIA
Tels.: (11) 99178-2218 / 2366-2847
www.zspinturas.com.br
zs.pinturas@hotmail.com

Excelência em Restauração de Fachadas e Reformas em Geral
• 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
CONSTRU SOLUTIONS ENGENHARIA
(11) 2691-2422
(11) 99654-2073
@construsolutions
www.construsolutions.com.br
comercial@construsolutions.com.br

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
Pagto em 24x
(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

FORTALEZA PINTURAS
RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL
Hidrojateamento | Impermeabilização de Fachadas
Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(11) 4171-9990 / 94966-4768 96760-3494
www.fortalezapinturas.com.br | fortalezamartinspinturas@hotmail.com

PINTURAS PREDIAIS
• Lavagem de Pastilhas • Restauração de Fachadas
• Tratamento de Trincas • Concreto e Tijolo Aparente
• Telhados • Calhas e Rufos • Impermeabilização
Modelar
Pinturas predial e reformas ltda
@modelar_pinturas_predial
(11) 97262-4333 | (11) 99013-4046
www.modelarpinturaspredial.com.br/ contato.modelarpinturas@gmail.com

RESTAURAÇÃO E PINTURAS DE FACHADAS
CRP Engenharia
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

SP PINTURAS PREDIAIS
PINTURA PREDIAL
RESTAURAÇÃO DE PASTILHA
LAVAGEM DE FACHADA
IMPERMEABILIZAÇÃO
@sppintura
(11) 98208-9326
www.sppinturas.com.br
contato@sppinturas.com.br

Pisos / Tratamentos

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

Radiocomunicação

Pointer Rent
(11) 4437-2164 / 4971-5300
www.pointerrent.com.br
contato@pointerrent.com.br
LOCAÇÃO de RÁDIOS
Motorola | Vertex Standart | Hytera
• Orientação e Treinamento
• Manutenção Preventiva
• Assessoria

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100
Financiamento em 48x
► Reformas, Pintura e Retrofit
► Recuperação Estrutural ► Fachada
► Piso de Concreto ► Impermeabilização
(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br
DESDE 1988

PRECISA DE REFORMA?
• FACHADAS
• PINTURA PREDIAL
• QUADRAS
• IMPERMEABILIZAÇÃO
• TELHADO
ESPECIALIZADA EM LAUDO TÉCNICO
HRA
11 99914-7578
11 99606-0133

VRV CONSTRUTORA E ENGENHARIA
(61) 8467-5928
(61) 9000-84968
FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
TELHADOS
SISTEMA DE INCÊNDIO
SERVIÇOS DE ENGENHARIA, REFORMA E CONSTRUÇÃO EM GERAL
OBRAS EM ATÉ 60X
PRESTAMOS SERVIÇOS EM TODA A CIDADE DE SÃO PAULO

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

Segurança Eletrônica

MARQUESYSTEM
SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA INTELIGENTE
Vendas - Instalação - Câmeras - Alarmes
Cercas Elétricas - Interfones
SOLICITE SEU ORÇAMENTO
Mais de 20 anos de experiência em segurança
CÂMERAS DE SEGURANÇA High Definition
Atendemos Condomínios, Empresas e Residências
marquesystem@gmail.com
(11) 95164-4590

Segurança Eletrônica - Continuação

BLANC SERVICE
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO
CFTV • Portão Automático • Módulo Guarita
Controle de Acesso • Reconhecimento Facial
SOLICITE SEU ORÇAMENTO
(11) 96809-6821 (11) 3195-2894
blancservice.com.br | contato@blancservice.com.br

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

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

Telhados

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

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

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

Terceirização

GURAN
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
SEGURANÇA
CONTROLADOR DE ACESSO
PORTEIRO
ZELADORIA
AUXILIAR DE LIMPEZA
RECEPCIONISTA
SUPERVISÃO 24 HORAS
(11) 97627-7525 | (11) 2365-4640
www.guran.com.br | contato@guran.com.br

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

P.V. SERVIÇOS
PRESTADORA DE SERVIÇOS
PORTARIA 24 HORAS ZELADORIA
AUXILIAR DE LIMPEZA SERVIÇOS GERAIS
SOLICITE SUA PROPOSTA SEM COMPROMISSO
(11) 98836-3714
pvsf4059@gmail.com

Finanças Por: da Redação

Problemas mais comuns na gestão condominial detectados por auditoria

Em 95% dos condomínios auditados, é provável encontrar algum tipo de irregularidade na prestação de contas. Por isso, manter uma gestão financeira impecável, que atenda tanto à legislação condominial quanto às demandas das assembleias e da convenção do condomínio, ainda é um grande desafio.

A profissão de síndico profissional é relativamente nova, mas a legislação que rege os condomínios é antiga. A Lei 4.591/64, criada em 1964, não acompanhou a complexidade dos empreendimentos atuais. Hoje, alguns empreendimentos movimentam valores superiores ao de muitas empresas. Com isso, a função de síndico se torna ainda mais desafiadora e infelizmente, erros são frequentes.

O auditor Marco Bole cita que, dentre as irregularidades mais comuns, três delas se destacam na maioria das auditorias. A primeira delas é a ausência de documentações fiscais."Cada valor que sai da conta do condomínio precisa ter um documento fiscal que comprove sua destinação. Quando faltam notas fiscais ou recibos, a prestação de contas fica comprometida, podendo gerar sérias consequências, como responsabilização do síndico, risco fiscal e problemas tributários", acrescenta.

Outro problema muito comum nas auditorias feitas em condomínios, segundo o auditor fiscal é o descumprimento de decisões da assembleia. É muito comum ouvir relatos de condôminos afirmando terem pagado por alguma obra que nunca foi entregue ou pela decisão da rescisão de um funcionário que segue no quadro.

> **Quando até a auditoria tem dificuldades para concluir sua análise, isso indica um problema sério na organização das contas**

Alguns empreendimentos movimentam valores superiores ao de muitas empresas

"Essas situações indicam falhas graves na gestão, pois demonstram que o síndico não seguiu o que foi determinado pelos condôminos. Se houver imprevistos, o síndico deve convocar uma nova assembleia para esclarecer a situação e definir os próximos passos", comenta o auditor fiscal.

O terceiro problema mais comum é a falta de transparência na prestação de contas por parte dos síndicos. O ideal é que qualquer morador, consiga entender as informações apresentadas nos balancetes do condomínio. Na prática, muitos relatórios são confusos, com informações insuficientes ou pouco claras.

"Quando até a auditoria tem dificuldades para concluir sua análise, isso indica um problema sério na organização das contas. A transparência pode ser reforçada por meio de relatórios detalhados, notas explicativas e até imagens das despesas executadas", explica Marco Bole.

Uma boa administração não depende apenas do síndico, o conselho fiscal, a auditoria, os comitês de moradores e até os próprios condôminos desempenham um papel essencial.

Quanto mais os moradores participam e cobram transparência, mais conseguem incentivar boas práticas e evitar problemas futuros.

"Esses são apenas três exemplos, mas nos projetos de auditoria, já identificamos mais de 80 tipos diferentes de ocorrências. Isso mostra que a gestão condominial ainda precisa evoluir no que diz respeito à profissionalização dos síndicos e à implementação de controles internos eficientes", conclui.

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

Agradecemos a todos pela colaboração!