

Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 338 • AGOSTO - 2025 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



ADMINISTRAÇÃO

Você sabia que síndicos eleitos precisam comunicar à Receita Federal a mudança do representante legal do condomínio? Essa atualização garante que o novo síndico esteja legalmente reconhecido junto aos órgãos oficiais.

Pág. 4

COTIDIANO

Carros cada vez maiores são um problema nos condomínios. Manobras difíceis, risco de batidas e até desentendimentos entre vizinhos. Muitos veículos não cabem nas vagas.

Pág. 5

SEGURANÇA

Embora as câmeras garantam segurança coletiva, é essencial respeitar a privacidade dos moradores. A instalação deve focar áreas comuns e seguir normas legais. Segurança sim, invasão não.

Pág. 12



Distribuição Gratuita

Condomínios ignoram: risco jurídico ao confiar apenas na administradora

Página 7

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.

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

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UM PROJETO EM ATÉ 1 HORA

www.forceoneseguranca.com.br

(11) 9 9210 0645
@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



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
Abigail B. D. Reis
Issei Yuki
Natalia Fernandes
Pedro Luiz Dias
Rodrigo Karpát
Roger Prospero
Simone Gonçalves
Criação/Diagramação
Nivas Designer
IMPRESSÃO: Margraf

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Londrina/PR	2.000	(43) 9905-7220
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Rio de Janeiro/RJ	10.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS.....	193
COMGÁS.....	08000 110197
CET.....	156
COLETA SELETIVA.....	156
CORREIOS.....	3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal).....	199
ENEL.....	0800 7272120
POLÍCIA MILITAR.....	190
SABESP.....	195

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidas em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Nossa Mensagem

Bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico, afinal ele foi criado para informar, apoiar e conectar síndicos e condôminos. Aqui, vocês encontram conteúdos relevantes, selecionados com cuidado, que abordam os principais temas em destaque no setor condominial. Nosso compromisso é trazer reflexões sobre os desafios da gestão, o papel de cada morador e as boas práticas que fortalecem a convivência e a segurança nos condomínios.

Nesta edição de agosto, trazemos uma reportagem especial sobre as possíveis mudanças do Código Civil Brasileiro que podem acarretar em atualizações na legislação que rege os condomínios. O texto aborda informações sobre alguns dos pontos que podem ser modificados a partir do que está sendo comentado no Congresso Nacional, com a explicação de especialistas e as projeções que essas mudanças podem ensejar.

Nosso jornal também se dedica a esclarecer dúvidas jurídicas e abordar temas mais complexos da vida condominial. Nesta edição, o destaque de capa trata de um ponto crítico: o risco jurídico

que muitos condomínios correm ao confiar exclusivamente na administradora. O conteúdo foi cuidadosamente elaborado e embasado pelo Dr. Cristiano Pandoli, trazendo orientações valiosas para síndicos.

E já que estamos falando do universo jurídico, esta edição também traz um tema atual e polêmico: por que a Justiça determinou a suspensão do uso de um carregador para carro elétrico em um condomínio em Recife. Com tantas novidades surgindo diariamente na vida condominial, a legislação nem sempre acompanha o ritmo — e os carregadores de veículos elétricos são um exemplo!

Confirmam essas e outras matérias quentes sobre o setor de condomínios nesta edição do Jornal do Síndico, feita com muita atenção a você, nosso fiel leitor!

Desejamos a todos os nossos leitores uma ótima leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/24	JUN/25	JUL/25
IGP-M (%)	0,29	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27	0,92	- 0,34	0,24	- 0,49	- 1,67	- 0,77
INPC (IBGE)	- 0,02	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48	0,51	0,48	0,35	0,23	—
IPC (FIPE)	0,18	0,18	0,08	- 0,13	0,31	0,02	0,51	0,62	0,45	0,27	- 0,08	—
CUB-SP	0,35	0,33	0,37	0,21	0,16	0,23	0,09	0,12	0,25	0,65	0,91	—
TR	0,07	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169	0,13	0,1092	0,1689	0,1712	0,1699	0,1758
POUPANÇA	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67	0,5748	0,6097	0,6721	0,6745	0,67	0,6769
SAL. MÍNIMO	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	1.518,00
TJLP (% a.a.)	0,56	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642	0,64	0,64	0,69	0,7208	0,69	0,72

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**



**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:



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

Administração | Por: Dra. Simone Gonçalves

Eleição de Síndico e os cuidados junto a Receita Federal



O art. 1.348, inciso II, do Código Civil, estabelece que compete ao síndico praticar "os atos necessários à defesa dos interesses comuns", o que inclui o adimplemento das obrigações do condomínio.

Uma das mais importantes obrigações do síndico é a atualização dos dados do responsável legal junto à Receita Federal, ou seja, a cada nova eleição. Este procedimento é fundamental para garantir a regularidade fiscal do condomínio e evitar complicações administrativas. A inobservância deste tipo de obrigação inclusive pode configurar gestão desidiosa à frente do condomínio, justificando a responsabilização pessoal do síndico pelos prejuízos causados.

Além de todas as responsabilidades assumidas pelo síndico, ele também é o responsável por manter os dados cadastrais atualizados junto aos órgãos competentes, especialmente a Receita Federal.

Ao assumir o mandato, o novo síndico precisa ser regis-

trado como responsável legal no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do condomínio. Porque?

Para garantir a validade de operações bancárias e fiscais; Evitar inconsistências e pendências junto à Receita Federal; Permitir a emissão de notas fiscais quando necessário; Assegurar a regularidade do condomínio em auditorias e processos judiciais; Evitar multas administrativas por falta de atualização cadastral.

É dever do representante legal atualizar os seguintes dados:

Nome do novo responsável legal;
Receita Federal Digital (gov.br) CPF e RG do síndico;



Endereço para correspondência;
Data de início do mandato;
Documento que comprove a eleição (ata registrada em cartório).

Essas informações são inseridas na base de dados da Receita Federal, por meio do Documento Básico de Entrada

(DBE) e da Ficha Cadastral da Pessoa Jurídica (FCPJ).

É recomendável que o processo seja acompanhado por um contador, administradora de condomínio ou advogado, para garantir a correta instrução do pedido.

A não realização imediata traz diversas consequências, como por exemplo:

Impedimento para movimentação de contas bancárias;
Impossibilidade de regularização de obrigações fiscais e previdenciárias;
Invalidação de contratos assinados por quem não consta como responsável legal;
Multas aplicadas pela Receita Federal;
Dificuldades em relações judiciais e extrajudiciais.

A atualização dos dados do síndico junto à Receita Federal é uma exigência legal e um dos pilares da boa administração condominial. A regularidade cadastral garante o funcionamento financeiro, fiscal e jurídico do condomínio, evita sanções e reforça a credibilidade da gestão.

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



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

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

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









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

Ligue:
(11) 2619-6095

SERVIÇO TOTALMENTE
GRATUITO
PARA SÍNDICOS E ZELADORES



(11) 2619-6095

Cotidiano Por: Natalia Fernandes - Assessoria de Imprensa

Meu carro não cabe na minha vaga de garagem: e agora?

O perfil de venda de veículos mudou - eles estão cada vez maiores e mais espaçosos - no entanto, as vagas de garagem parecem não acompanhar

As vagas condominiais estão entre as questões que mais causam conflito, não só entre vizinhos, mas também com a administração do prédio, principalmente no que diz respeito ao mau uso do local e a distribuição dos espaços, sendo um debate constante o tamanho do veículo em relação ao tamanho da vaga.

A questão é que grande parte das vagas de estacionamento nos condomínios residenciais foi projetada com base em veículos antigos, mas, com a crescente popularidade de carros maiores, como SUVs e caminhonetes, essas vagas estão se tornando apertadas.

'Enquanto a frota de veículos cresce em tamanho, os espaços das vagas de garagem continuam, na maioria, projetados para comportar carros pequenos e médios', explica Fábio Ramos.

Se pensarmos em um carro médio dos anos 80, seu comprimento era de 4,36m, já atualmente, um modelo tipo "sedã compacto" chega a 4,49m. Além disso, alguns dos modelos mais vendidos de caminhonetes medem 5,36m. Ou seja, enquanto as vagas continuam do tamanho de sempre, os carros têm crescido.

As brigas relacionadas a vagas não acontecem apenas nos condomínios antigos, em que elas costumam ser menores. Ocorre também em condomínios novos, onde as vagas, muitas vezes, são maiores, mas o espaço de manobra fica inviável. Além da diminuição



■ As brigas relacionadas a vagas não acontecem apenas nos condomínios antigos

do tamanho dos apartamentos que geram mais unidades e por isso a necessidade de um número maior de vagas.

'É imprescindível preservar a segurança do veículo e a do motorista, considerando não só os tamanhos das vagas, mas a visibilidade dos espaços de manobra e circulação. Apesar de a legislação local estabelecer o tamanho das vagas, muitas vezes ela não corresponde à realidade no que diz respeito à mobilidade e funcionalidade do espaço', ressalta o profissional.

Ramos reforça que a 'falta de fiscalização e de especificações nas regras agrava o problema', é possível que a estruturação das vagas esteja diferente do projeto aprovado na prefeitura. Em alguns casos,

a busca por profissionais para estudar a possibilidade de alterar o mapa das vagas, se faz necessária.

'Cada município possui suas próprias normas sobre o tamanho das vagas, logo, é fundamental consultar a legislação local e o projeto original do condomínio', reforça o especialista.

Além dos condomínios residenciais, os edifícios comerciais também devem ficar atentos a essa questão, é fundamental observar o cumprimento do tamanho das vagas especiais - idosos, PCDs, bicicletas e motos - com especificações distintas de tamanho e quantidade mínima.

*natalia@nfassessoria.com.br

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

A importância em treinar e capacitar quem se comunica com seus moradores



É bem verdade que hoje, todos que trabalham em um condomínio são comunicadores e multiplicadores de comunicação e informação. Portanto acompanhem a rotina operacional de cada um dos colaboradores de seu condomínio.

Observem por onde transitam, em quais dias e horários, quais equipamentos utilizam ou necessitam. Isso fará diferença quando elaborar sua estratégia;

Desenvolvam proximidade, promovam integração entre a equipe, com cafés da manhã ou outras atividades que gerem proximidade e tenham real interesse pelo dizem e necessitam;

Depois dessa fase inicial passem a dar orientações sistemáticas e frequentes. Não precisa ser nada formal, uma conversa frequente no corredor ou durante as atividades com mais frequência fará diferença;

Passem informações importantes para toda a equipe. Um exemplo prático: "Vamos iniciar uma obra de reforma na fachada e isso vai trazer mais sujeira nas áreas comuns". O tempo que vai durar, as alterações na rotina para facilitar a limpeza e evitar reclamações. Os produtos e equipamentos específicos que devem ser usados, informar a abertura do canal de comunicação com os moradores, onde eles podem informar quando algum local estiver precisando de maior atenção na limpeza, dando prioridade na resolução do problema;

Tenham em mente que grande parte do tempo os colaboradores trabalham sozinhos. Promovam (ou cobrem de quem de direito, a terceirizada, por exemplo) treinamento e requalificações constantes, em todos os níveis;

Acompanhem atentamente as queixas e reclamações dos moradores. Não desprezem nenhuma reclamação. Apenas filtrem aquelas que são reais e procedem. Acredite: são os colaboradores quem tem a maior parte das informações e queixas dos moradores. Orientem constantemente os colaboradores sobre como se comportar mediante reclamações e como devem dar sequencia para que essa informação chegue até quem tem que chegar (síndico, zelador, gerente predial);

Se a equipe estiver treinada, valorizada, informada e capacitada a comunicação com os moradores vai melhorar, muito. Multiplicadores de informações positivas transformam uma gestão;

Seus colaboradores são vários e estão em vários lugares, multiplicando o que veem, sentem e ouvem.

É com esse apoio que sua avaliação geral junto aos moradores irá melhorar.

Até a próxima

*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

Atualidade | Por: da Redação

Revisão do Código Civil deve mudar regras de convivência nos condomínios

A rotina de quem mora e trabalha em condomínios pode mudar significativamente caso avancem as discussões do novo Código Civil em tramitação no Congresso Nacional.

Os pontos em destaque são a possibilidade de expulsar moradores antissociais após decisão em assembleia, limitar locações por plataformas como Airbnb e aumentar o teto das multas aplicadas a condôminos inadimplentes.

Para quem está na linha de frente da gestão condominial, as propostas dividem opiniões.

Síndica profissional há mais de uma década, Patrícia Gouveia vê com bons olhos a previsão expressa de exclusão do morador considerado antissocial, que hoje só é possível após decisão judicial e, muitas vezes, demora anos para ser concluída. “Tenho casos em que um único morador torna a vida de todo mundo um inferno. Se a assembleia puder delibe-

rar pela exclusão, desde que respeitado o direito de defesa, isso vai ajudar a proteger a coletividade”, argumenta.

Já o advogado especialista em direito condominial Rafael Nogueira chama a atenção para a necessidade de critérios claros e cautela para evitar abusos. “A exclusão de condômino é medida extrema, que fere o direito de propriedade, protegido pela Constituição. É importante que o texto final da lei detalhe prazos, formas de defesa e, preferencialmente, mantenha a possibilidade de revisão judicial. Caso contrário, abre-se espaço para decisões passionais ou perseguições dentro de assembleias”, alerta.

Outro ponto é a possibilidade de o condomínio proibir ou restringir locações de curta tempo-



■ O Código Civil de 2002 já não dá conta da realidade dos condomínios de hoje

rada. Para Patrícia, síndica de edifícios residenciais em regiões turísticas, essa mudança seria positiva. “Hoje, o entra e sai constante gera insegurança, dificulta o controle de acesso e prejudica até a convivência.

Moradores permanentes reclamam com razão: quem es-

tá de passagem não se preocupa com regras internas”, comenta.

Morador de um prédio na zona sul de São Paulo e investidor em locações de temporada Felipe Andrade discorda. Ele teme que a nova regra acabe desvalorizando o imóvel e engessando o mercado. O ideal

seria aprimorar regras internas, e não proibir de vez”, avalia.

Além dessas questões, o novo texto em discussão propõe dobrar o limite máximo da multa por inadimplência, de 2% para 5%.

Enquanto o projeto segue em análise, a expectativa cresce. Patrícia resume bem o sentimento de quem vive o dia a dia das assembleias. “O Código Civil de 2002 já não dá conta da realidade dos condomínios de hoje. As mudanças são necessárias, mas precisam vir com equilíbrio”, analisa. Entre avanços e receios, todos concordam que a vida em condomínio precisa acompanhar o ritmo da sociedade, com mais diálogo, clareza e responsabilidade.

*Da redação

SOMOS REFERÊNCIA ENTRE AS MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL



1000 FRANQUIAS DO INVESTIR	
SERVIÇOS SERASA - 44 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN	
1. [Rede]	[Dados]
2. [Rede]	[Dados]
3. [Rede]	[Dados]
4. [Rede]	[Dados]
5. [Rede]	[Dados]
6. [Rede]	[Dados]
7. [Rede]	[Dados]
8. [Rede]	[Dados]
9. [Rede]	[Dados]
10. [Rede]	[Dados]

“ ”

As franquias alcançaram a cotação de 4 estrelas no Guia de Franquias 2025/2026. As marcas foram avaliadas pela Serasa Experian e por Pequenas Empresas & Grandes Negócios em três quesitos: **satisfação do franqueado, desempenho e qualidade da rede.**



ESTAMOS ENTRE AS 1.000 MELHORES FRANQUIAS E ENTRE AS 145 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN 4 ESTRELAS DO BRASIL



E VOCÊ ACHA QUE AINDA TEMOS CONCORRENTES?

- ✓ 19 CIDADES BRASILEIRAS
- ✓ 105.500 EXEMPLARES/MÊS
- ✓ 980 ANUNCIANTES
- ✓ FRANQUIA 4 ESTRELAS



DESDE 2004, TODOS OS ANOS SOMOS CONTEMPLADOS NO PRÊMIO MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL.

SOMOS OS ÚNICOS NESTE SEGMENTO COM ATUAÇÃO NACIONAL

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

Capa Por: Abigail B D Reis - Relações Públicas

Condomínios ignoram risco jurídico ao confiar apenas na administradora

Advogado aponta que o apoio jurídico fornecido por administradoras não representa legalmente o condomínio. A ausência de assessoria própria tem gerado prejuízos, ações judiciais e responsabilização pessoal de síndicos.

Com a verticalização das cidades brasileiras, os condomínios tornaram-se o principal modelo de moradia nos grandes centros urbanos. Segundo o Censo 2022 do IBGE, 12,5% da população brasileira vive em apartamentos — o que representa aproximadamente 25 milhões de pessoas. Quando se somam os 2,4% que vivem em vilas e condomínios horizontais, esse universo chega a cerca de 38 milhões de brasileiros sob o regime condominial, ou quase 20% da população nacional.

A gestão desses espaços exige cada vez mais preparo técnico, jurídico e financeiro.

No entanto, muitos condomínios ainda operam sem uma assessoria jurídica própria — e se apoiam exclusivamente no suporte das administradoras. O problema é que, nesses casos, o advogado da administradora não representa legalmente o condomínio, e sim a empresa contratada. Um erro recorrente, que pode gerar prejuízos elevados.

“É como confiar a defesa do condomínio a um advogado que responde a outra parte do contrato. O jurídico da administradora presta contas à empresa, não aos interesses do síndico e dos moradores”, explica o advogado Cristiano Pandolfi, especialista em Direito Condominial e representante da ANACON – Associação Nacional da Advocacia Condominial.

A ausência de respaldo jurídico direto coloca o síndico em uma posição vulnerável. “Já acompanhamos casos em que assembleias foram anuladas por vício de convocação, decisões foram revertidas por falta de quórum adequado e síndicos foram processados pessoalmente por omissão em obras emergenciais ou aplicação de multas indevidas”, afirma Pandolfi. “E muitas vezes, tudo isso



■ A ausência de respaldo jurídico direto coloca o síndico em uma posição vulnerável

com base em pareceres genéricos emitidos por administradoras que sequer conheciam a convenção do prédio.”

O alerta não é retórico. O Tribunal de Justiça de São Paulo tem julgado com frequência ações movidas contra condomínios por má gestão, danos morais, extravio de correspondências judiciais e uso indevido de imagens de moradores. Em decisões recentes, foram determinadas indenizações entre R\$ 5 mil e R\$ 20 mil por falhas administrativas que poderiam ter sido evitadas.

Um dos maiores equívocos é confiar na emissão de pareceres jurídicos prontos. Esses pareceres, frequentemente desconsideram a convenção específica do condomínio, o regimento interno, o histórico de gestão e a jurisprudência local.

Além disso, a OAB-SP adverte que a responsabilidade do síndico pode ser ampliada nos casos de síndicos profissionais — ou seja, empresas contratadas para exercer a função.

Nesses casos, a responsabilidade pode ser objetiva, o que aumenta o risco de condenações.

Levantamento recente da Associação Brasileira das Admi-

nistradoras de Imóveis (ABADI) aponta que mais de 40% dos síndicos ainda atuam sem assessoria jurídica contínua.

O motivo mais comum: corte de custos. “O custo médio de um processo judicial — com honorários, custas, e eventuais indenizações — costuma superar em muito o valor da contratação de um advogado especializado. Sem falar no desgaste emocional e na instabilidade entre os condôminos”, afirma Pandolfi.

A recomendação é que os condomínios adotem uma estrutura de governança semelhante à de pequenas empresas: com gestão profissional, compliance básico e suporte jurídico permanente. A assessoria jurídica especializada deve revisar a convenção e o regimento, participar das assembleias, orientar o síndico em decisões estratégicas e atuar de forma preventiva — reduzindo riscos, evitando litígios e garantindo segurança institucional à coletividade condominial.

**Cristiano Pandolfi é advogado especializado em Direito Condominial e Leilões Judiciais, com ampla atuação em São Paulo. Secretário da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB-SP, atua tanto na esfera consultiva quanto contenciosa, com ênfase na prevenção de litígios e na valorização jurídica dos condomínios.*

Reflexões Por: Pedro Luiz Dias – Síndico Profissional

Espiritualidade no Condomínio: o elo invisível da boa convivência

Muito se fala sobre as melhores técnicas e práticas para administrar condomínios de forma eficiente e harmoniosa. Segurança, controle de custos, manutenção, sustentabilidade e, sobretudo, o relacionamento entre moradores são temas sempre presentes nas rodas de debate e nas pautas de assembleias.



Há um tema que raramente recebe destaque na boa convivência e, na minha experiência, pode fazer toda a diferença na superação dos conflitos e desafios da vida condominial: a espiritualidade.

É importante esclarecer: não se trata aqui de religião nem de pregações. Estamos falando de espiritualidade como valor humano — aquele impulso interior que nos conecta com o melhor de nós mesmos e nos ajuda a olhar o outro com mais empatia, compreensão e respeito.

Viver em condomínio é um exercício diário de convivência com o diferente. Há moradores que prezam pelo silêncio absoluto, outros que gostam de reunir amigos com alegria. Há idosos, crianças, profissionais de diferentes áreas, e também funcionários que merecem respeito e reconhecimento. Nesse ambiente plural, a espiritualidade funciona como um elo invisível que favorece a harmonia.

Pequenos gestos, como agradecer ao porteiro, ter paciência com um vizinho barulhento, elogiar uma boa iniciativa ou estender a mão a quem passa por um momento difícil, são atitudes espirituais. Elas constroem uma atmosfera mais leve, de acolhimento e cuidado mútuo.

A espiritualidade no condomínio também se expressa na escuta sincera nas reuniões, na busca por soluções coletivas e na consciência de que todos, de alguma forma, são corresponsáveis pelo bem-estar comum.

Síndicos não são apenas gestores de espaços físicos. São mediadores de convivência, cuidadores de lares coletivos. Quando introduzimos uma dimensão mais humana e espiritual na forma de administrar, os resultados são surpreendentes. Há menos ruído nos corredores e mais gentileza nos encontros. E isso vale mais do que qualquer tecnologia.

Talvez ainda falem palavras para descrever essa força silenciosa, mas seus efeitos são claros: quando a espiritualidade circula, o condomínio se transforma num verdadeiro lugar de paz.

**Pedro Luiz Dias – Síndico Profissional*

É Bom Saber Por: Dr. Issei Yuki

Carro elétrico no condomínio: Justiça suspende uso de carregador

Avanço sustentável ou ameaça à segurança? Entenda o que a lei diz sobre instalar carregadores veiculares em condomínios e o que aconteceu no caso que virou exemplo nacional

A mobilidade elétrica chegou nos condomínios. Cada vez mais moradores têm adquirido veículos elétricos ou híbridos e desejam instalar carregadores nas garagens. Mas nem tudo o que é moderno é permitido, e muito menos, seguro.

Em uma decisão recente, a Justiça de Pernambuco determinou a remoção imediata de um carregador elétrico instalado em vaga de garagem. O motivo? Risco de sobrecarga na rede elétrica do prédio, instalação sem autorização da assembleia, em local inadequado, comprometendo rotas de fuga de incêndio.

O caso acende um alerta importante: até onde vai o direito do condômino sobre sua unidade? E quais os limites quando o conforto individual ameaça o bem-estar coletivo?

Um morador, proprietário

de um veículo elétrico, decidiu instalar por conta própria um ponto de recarga em sua vaga de garagem. A síndica chegou a autorizar a instalação, mas sem consultar os demais condôminos e sem qualquer deliberação em assembleia, o que contraria o art. 1.342 do Código Civil, que exige aprovação de dois terços dos condôminos para alteração em área comum.

Após denúncias e um laudo técnico apontando risco de colapso elétrico, o condomínio entrou com ação judicial e, em decisão liminar, o Tribunal de Justiça de Pernambuco autorizou a remoção imediata do equipamento até julgamento final. “A medida tem por escopo evitar risco à coletividade, considerando o uso irregular de parte comum do edifício”, afirmou o desembargador Fábio Eugênio Dantas, do TJPE.



■ A eletrificação da frota é inevitável, mas não pode atropelar a legislação

Segundo o Dr. Issei Yuki, especialista em Direito Condominial, a discussão passa por três pilares: Propriedade exclusiva vs. uso coletivo: “A vaga pode ser de uso exclusivo, mas a rede elétrica que alimenta esse carregador é coletiva. Portanto, qualquer intervenção precisa do aval da assembleia”, afirma Issei.

O Código Civil (art. 1.342): Qualquer inovação em parte comum do prédio requer aprovação de dois terços dos condôminos. Isso inclui pontos de

recarga elétrica, instalações de alta demanda, painéis solares, entre outros.

Segurança e responsabilidade civil: “Se uma instalação for feita de forma irregular pode causar um acidente, o responsável poderá responder civil e criminalmente. E o condomínio também ser responsabilizado ao se omitir”, reforça o advogado.

O seu condomínio ainda não tem estrutura preparada para carregadores, é importante seguir estes passos:

- Elaboração de laudo técnico por engenheiro eletricista;
- Convocação de assembleia com pauta específica;
- Aprovação por 2/3 dos condôminos, conforme art. 1.342 do Código Civil;
- Definição de regras de uso, limites de potência, horários permitidos e forma de rateio de custo;
- Adequações na rede elétrica comum, se necessária, com responsabilidade técnica registrada.

A eletrificação da frota é inevitável, mas não pode atropelar a legislação, a engenharia nem o bom senso. “Entre o direito individual e a segurança coletiva, a lei sempre vai pender para o lado da proteção do grupo. E cabe ao síndico ser o guardião dessa harmonia”, finaliza Dr. Issei Yuki.

*Dr. Issei Yuki

Seu Condomínio Por: da Redação

Atenção às áreas comuns para evitar conflitos

Todos que moram em condomínios sabem que um dos motivos de discussões em assembleias é o uso ou a apropriação de áreas que são consideradas comuns do prédio por parte de algum condômino que se julga no direito de integrá-la em sua propriedade

Paulo Martins, síndico em Belo Horizonte, já presenciou de perto situações que até pareciam simples, mas...Um condômino do último andar decidiu, por conta própria, fechar uma parte do terraço para ampliar sua cobertura.

“No começo, ele argumentou que não atrapalhava ninguém, e logo surgiram reclamações: problemas de vazamento, perda de ventilação e, principalmente, a sensação de injustiça de outros moradores que se sentiram lesados”, relata Paulo.

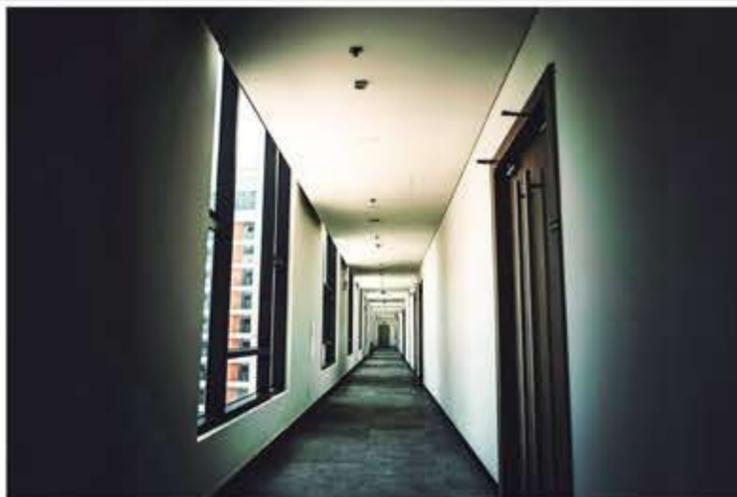
O advogado especializado em direito condominial Kênio Pereira explica que problemas como esse são comuns. “Essas pessoas esquecem-se que sua unidade faz parte de um todo, que a atitude abusiva de um não pode ferir o direito de

seu vizinho e que há leis e normas convencionais que regulam seus deveres e direitos”.

Ele lembra que o Código Civil é claro ao definir que áreas como terraços, corredores, telhados e subsolos são comuns e não podem ser utilizadas exclusivamente por um condômino sem autorização formal.

Segundo o especialista, muitos dos conflitos que acabam chegando ao Poder Judiciário poderiam ser evitados se houvesse maior conhecimento da legislação e uma atuação preventiva dos síndicos.

“Quem não respeita o direito da coletividade condominial pode ser condenado a pagar uma pesada multa, arbitrada pelo Juiz, até abster-se de praticar o ato ilegal, bem como a demolir uma obra construída numa



■ Muitos dos conflitos que acabam chegando ao Poder Judiciário poderiam ser evitados

área comum”, explica Kênio Pereira, citando que as penalidades estão previstas em artigos como o 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Paulo Martins passou a investir em informação e diálogo. Além de distribuir materiais explicativos sobre direitos e deveres, promove reuniões espe-

cíficas para debater o uso das áreas comuns. “Muita gente vem de casas, e não entende de imediato que corredor, garagem e telhado não são extensão do apartamento”, relata.

Kênio Pereira ressalta que, embora existam formas de regularizar a ocupação exclusiva de áreas comuns, o processo

é complexo e exige o aval da coletividade. Ele alerta, porém, que isso exige conhecimento técnico e assessoria jurídica especializada para que seja feito de forma segura e registrada, evitando que o negócio seja contestado no futuro.

Para síndicos como Paulo, a experiência mostra que a chave para manter a harmonia está no equilíbrio entre orientar os moradores e aplicar as penalidades quando necessário.

Entre regras, convenções e decisões judiciais, fica a lição de que o respeito às áreas comuns não é apenas uma exigência legal, mas um pacto de convivência que garante segurança, valoriza o patrimônio e preserva o bem-estar de todos.

*Da redação

Classíndico®

AGOSTO | 2025

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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

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.frssports.com.br

MOVE MENT EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA

Esteiras • Bikes • Elípticos • Muscular

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

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) 2780-0475

@simoesmacedoadv | simoesmacedo.adv.br

Administradora

Fonsi condomínios Desde 1982

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS **42 ANOS**

EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

Fone:(11) 3259-2020

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

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável

www.fonteceleste.com.br
contato@fonteceleste.com.br

(11) 5687-6000 / 3752-2080

ATENDEMOS:
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos

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

(11) 98510-5302
(11) 3903-1974
@CAMILICALHAS

HÁ 23 ANOS OFERECENDO O MELHOR PARA VOCÊ!
CONFECÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA

Corrimãos

ECF QUALIDADE RÁPIDO E EFICIENTE

• 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

A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!

ANUNCIE!

saopaulo@jornaldosindico.com.br (11) 5572.5250

Detetização

Maxi control Controle de Pragas e Roedores em Condomínios

• Detetização e Desratização: 1.290 por bloco (dois tratamentos juntos)
• Limpeza de Caixas D'Água e Reservatórios: 320 a partir de 4 reservatórios

PACOTES PARA APARTAMENTOS

EMPRESA CERTIFICADA PELA ANVISA (11) 2983-8464 / 94778-3203

CVS 355030890-812-000116-1-4 | maxicontrol@maxicontrol.com.br

Desentupidora

HIDROSUL DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

ENTUPIU!!!

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

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

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

CEVS: 351380101-812-00004-1-8

Desentupimento em Geral
Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
Detetização • Sanitização • Hidrojateamento

Accessamos Sub-Solo e/ou carros pequenos

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

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

*Detetização R\$ 600,00 por bloco **43 ANOS NO MERCADO**
*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

(11) 4621-7527
(11) 99154-8568

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA

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

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

Para anunciar ligue:

ANUNCIE! (11) 5572.5250

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

Equipamento para Limpeza

TECLIMP

VENDA - LOCAÇÃO - MANUTENÇÃO

Os Melhores Equipamentos para Limpeza Profissional

Lavadoras de Piso, Varredoras, 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

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING

TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE

Alcool Gel 5 Litros
Alcool Líquido 70 1 Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19
Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95

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

Higiene e Limpeza - Continuação

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

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

Aqui o Síndico te procura!

ANUNCIE!
(11) 5572.5250

Incêndio / Segurança

Sipan AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS CAU/SP Nº PJ 51593-1

ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:

- COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
- ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
- TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

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

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

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

Instalações Elétricas

Sipan CREA-SP 2601639-SP

- PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- TROCA DAS PRUMADAS ELÉTRICAS
- LAUDO DE QUALIDADE DE ENERGIA FORNECIDA PELA CONCESSIONÁRIA

Orçamento sem Compromisso

DESDE 2000
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

CONEXÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

- * Instalações e Manutenção * Quadro de Comando
- * Enel * Centro de Medição * Para-Raios
- * Combate a Incêndio * PVC, Cobre e Aço Carbono

CREA (11) 96218-9963 (11) 99878-9283
5071095990 milton.parella2@gmail.com | natanaelprimo@gmail.com

Jardinagem / Paisagismo

Borgert Serviços

- ♦ ART e Laudo Técnico para Corte de Árvores
- ♦ Poda de Árvores e Remoção (11) 5678-7996
- ♦ Limpeza de Terrenos (11) 99383-5788

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
(11) 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

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

VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PAGAMENTO FACILITADO
39 ANOS de EXPERIÊNCIA

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

Pinturas - Continuação

MANUTENÇÃO PREDIAL

Restauração e Pintura Predial de Alta Qualidade

✉ nvmpredial@gmail.com

- > Restauração e Lavagem de Fachada
- > Pintura Externa e Interna
- > Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto Aparente
- > Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- > Retrofit, Textura e Calafetação
- > Teste de Percussão

PREÇO JUSTO

(11) 2532-5595 (11) 98686-1293

Excelência em Restauração de Fachadas e Reformas em Geral

CONSTRU SOLUTIONS ENGENHARIA

- 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

(11) 2691-2422 (11) 99654-2073

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

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO

(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 (11) 96760-3494

www.fortalezapinturas.com.br | fortalezamartinspinturas@hotmail.com

RESTAURAÇÃO E PINTURAS DE FACHADAS

- Pintura Externa e Interna / Texturas
- Lavagem, Reposição e Rejunta de Pastilhas
- Calafetação de Caixaíhos 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

(11) 98208-9326

www.spinturas.com.br contato@spinturas.com.br

Para anunciar ligue:

ANUNCIE! (11) 5572.5250

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

- ▶ 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

PRECISA DE REFORMA?

ESPECIALIZADA EM LAUDO TÉCNICO

- FACHADAS
- PINTURA PREDIAL
- QUADRAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TELHADO

HRA

11 99914-7578 11 99606-0133

DEOS BROOKLIN ENGENHARIA

SEGURANÇA E CONFORMIDADE PARA O SEU CONDOMÍNIO

- Manutenção Predial • Inspeção
- Vistorias • Atestados • AVCB
- Reformas • Pára-Raios • Sprinklers

(11) 98122-9062 (11) 96155-9143

www.deosbrooklinengenharia.com.br contato@deosbrooklinengenharia.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

SAIA DA CRISE!

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Segurança Eletrônica

MARQUESYSTEM

SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA INTELIGENTE

Vendas - Instalação - Câmeras - Alarmes

Cercas Elétricas - Interfones

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

Mais de 20 anos de experiência em segurança

CÂMERAS DE SEGURANÇA High Definition

Atendemos Condomínios, Empresas e Residências

marquesystem@gmail.com (11) 95164-4590

BLANC SERVICE

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

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

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

(11) 96809-6821 (11) 3195-2894

blancservice.com.br | contato@blancservice.com.br

ssdbrasil

- Controle de Acesso Facial
- DVR e Câmeras • Cerca Elétrica
- Central de Interfone • Monitoramento
- Alarmes • Contrato de Manutenção

(11) 99953-9683

www.ssdbrasil.com.br

LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

PROJETOS DE SEGURANÇA

contato@ssdbrasil.com.br

JESAT SOLUÇÕES

- cftv • sensores IVA
- interfonia • telefonia
- portaria digital • biometria
- portões automáticos
- elétrica em geral

23 ATENDIMENTO 24 horas

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2642-0739 (11) 2791-7975

www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

Telhados Confiança

"A Confiança acima de tudo"

Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos

Condomínios Residenciais

Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161

www.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

Terceirização

Serviços Terceirizados de qualidade que o seu condomínio precisa!

O Grupo Osiris é sua Solução!

Nossos Serviços: Segurança, Limpeza, Portaria, Jardinagem, Zeladoria

Diferenciais: Aplicativo Completo para o seu condomínio! Suporte 24 horas e Humanizado

(11) 99664-8144 PEÇA SUA COTAÇÃO

OSIRIS 10 ANOS

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

SUPERVISÃO 24 HORAS

GA5

- 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

SEM APARECER SUA EMPRESA JAMAIS SERÁ LEMBRADA

ANUNCIE!

(11) 5572-5250

Jornal do Síndico

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Segurança Por: Rodrigo Karpát*

CFTV e a privacidade: A segurança coletiva como prioridade

O uso de sistemas de CFTV nos condomínios não é apenas uma tendência moderna, é uma necessidade diante do cenário urbano atual. As câmeras, quando bem posicionadas e utilizadas conforme sua finalidade, contribuem diretamente para a segurança dos moradores, o controle de acessos e a responsabilização por condutas irregulares nas áreas comuns.



É importante lembrar que a vida condominial se rege pela lógica da coletividade. No conflito entre o interesse particular e o bem comum, prevalece a supremacia do interesse coletivo, especialmente em matéria de segurança. Assim, é plenamente admissível e recomendável a instalação de câmeras em portarias, entradas, garagens, halls, elevadores e corredores, mas também em áreas como academias, parquinhos e piscinas, cuja vigilância pode prevenir acidentes, vandalismo e outras condutas lesivas ao convívio.

Outro ponto de relevância é a gravação das assembleias condominiais, que tem respaldo jurídico e jurisprudencial.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal, no Acórdão n. 507.659/2011 (Processo 20110020054255AGI, 4ª Turma Cível, rel. Arnaldo Camanho de Assis, julgado em

11/05/2011), entendeu que: "A gravação das assembleias, em princípio, não afronta a garantia inserida no art. 5º, X, da CF, que assegura a intimidade, vida privada, honra e imagem. Com efeito, por se tratar de ato público, não se presume a ocorrência de debate capaz de expor a intimidade dos condôminos..."

Essa decisão reforça que a gravação pode ser utilizada para validar deliberações, esclarecer dúvidas e evitar litígios.

Gravações feitas por participantes ou pela administração são permitidas, desde que não haja abuso ou uso desleal das imagens.

Sob a ótica da legislação, a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) não proíbe o uso de câmeras ou gravações, mas determina que qualquer tratamento de dados pessoais, como a captação e



É importante destacar que as imagens captadas não podem ser fornecidas livremente a terceiros

armazenamento de imagens, deve respeitar os princípios da finalidade, necessidade, transparência e segurança. Isso significa que o condomínio deve informar os condôminos sobre a existência do monitoramento, limitar o acesso às imagens a pessoas autorizadas e armazená-las apenas pelo tempo necessário.

Inclusive, em algumas cidades, essa transparência é imposta por legislação específica. No município de São Paulo, por exemplo, a Lei nº 13.541/2003

obriga a afixação de placas visíveis em locais monitorados, com os seguintes dizeres: "O ambiente está sendo filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei."

O descumprimento pode gerar multa, que dobra a cada 60 dias até que a situação seja regularizada.

É importante destacar que as imagens captadas não podem ser fornecidas livremente a terceiros. Quando houver um

pedido legítimo, furto, agressão, o fornecimento das imagens deve ser condicionado à assinatura de um termo de responsabilidade, no qual o solicitante se comprometa a utilizá-las somente para os fins declarados. Alternativamente, o fornecimento pode se dar mediante requisição da autoridade policial ou por determinação judicial.

Em suma, o monitoramento por câmeras quando utilizado com moderação, transparência e respaldo jurídico, fortalece a segurança, a confiança e a convivência entre os moradores, sem ferir os direitos individuais. A tecnologia, aliada à responsabilidade, é um dos pilares da boa administração condominial.

*Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

Pesquisa de Opinião

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Síndicos(as), Queremos Saber sua Opinião!

Solicitamos que respondam a nossa pesquisa e nos enviem a pesquisa por imagem em nosso **WhatsApp (11) 5572-5250** ou através de nosso e-mail, saopaulo@jornaldosindico.com.br

1. Você recebe nossos exemplares impressos todos os meses?

Sim Não As vezes

2. Devido ao avanço da tecnologia e da velocidade da informação, você prefere receber nossos exemplares de forma:

Impresso Digital (por E-mail)

3. Qual sua principal fonte de pesquisa para fornecedores, conteúdo informativo, ou dúvidas?

Internet Jornais e Revistas Impressas Por sua Administradora

Nome do Condomínio: _____

Nome do Síndico: _____

Endereço do Condomínio: _____

E-mail: _____ Tel: () _____

Agradecemos a todos pela colaboração!

