

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 339 • SETEMBRO - 2025 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)



## LEGISLAÇÃO

Perturbação do sossego vai além de som alto. Obras em horários proibidos, ou em prédios vizinhos por exemplo. Quando o condomínio se omite, ele também pode ser penalizado.

Pág. 4

## MANUTENÇÃO

Síndicos e gestores têm o dever de planejar e executar revisões periódicas em estruturas, instalações e equipamentos. Evita acidentes e prejuízos, além de ser uma exigência legal.

Pág. 5

## ATUALIDADE

A tão aguardada diretriz nacional sobre Garagens e Locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE) foi publicada. Trazemos um resumo aos nossos leitores das orientações e obrigações para edifícios já construídos. Leia **Pág. 8**



## Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte

Páginas 09 à 11

Distribuição Gratuita

**17ª Edição**  
**Uni Síndico**  
São Paulo 2025

### Um sucesso consolidado!

**Págs. 6 e 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](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto: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

**PORTARIA REMOTA**

**Smart Sampa & FORCE ONE**  
SECURITY & TECHNOLOGY

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UM PROJETO EM ATÉ 1 HORA

[www.forceoneseguranca.com.br](http://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 Guercino | 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

CNCGBM | LIGABOM

Rodrigo Karpát

Roger Prospero

TJDF

## 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

**S**ejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico. Aqui você síndico sempre encontra informações relevantes sobre a vida em condomínio, bem como dicas importantes para você e seus condôminos.

A cada novo empreendimento que surge no horizonte urbano, fica evidente que o futuro das nossas metrópoles será, inevitavelmente, mais vertical.

Morar em condomínio significa abrir mão de certas individualidades em prol de uma vida comunitária. Não se trata apenas de cumprir regras, que, aliás, existem justamente para garantir o equilíbrio entre direitos e deveres, mas de compreender que pequenas atitudes impactam diretamente a qualidade de vida de todos. O som alto que ultrapassa as paredes, a vaga de garagem utilizada de forma indevida, o uso descuidado das áreas comuns ou a falta de cordialidade no trato com funcionários e vizinhos são exemplos que, embora pareçam banais, podem comprometer a convivência e gerar conflitos desnecessários.

Em um país que vê crescer a cada ano o número de residências em condomínios, torna-se urgente cultivar a empatia. Colocar-se

no lugar do outro, especialmente em um espaço onde a privacidade é relativa, é um exercício diário de cidadania. O bom senso, nesse contexto, não é apenas evitar o que incomoda, mas também agir proativamente para criar um ambiente mais agradável.

Cumprimentar os vizinhos, respeitar horários de silêncio, zelar pelo patrimônio coletivo e participar de assembleias são gestos simples que fortalecem o espírito comunitário.

O síndico, por sua vez, ocupa um papel fundamental como mediador e exemplo. Cabe a ele estimular a comunicação clara, incentivar a resolução pacífica de conflitos e criar canais que aproximem condôminos e administração.

Assim, neste espaço que dedicamos a síndicos, condôminos e profissionais do setor, reforçamos um convite: que cada um de nós seja agente de um convívio mais respeitoso, equilibrado e solidário. Afinal, nas alturas das nossas torres, é o bom senso que mantém todos com os pés firmes no chão da boa convivência.

Desejamos aos nosso leitores um ótimo mês e uma boa leitura!

\* Os Editores

## INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/24	JUN/25	JUL/25	AGO/25
IGP-M (%)	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27	0,92	-0,34	0,24	-0,49	-1,67	-0,77	0,36
INPC (IBGE)	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48	0,51	0,48	0,35	0,23	0,21	---
IPC (FIPE)	0,18	0,08	-0,13	0,31	0,02	0,51	0,62	0,45	0,27	-0,08	0,37	---
CUB-SP	0,33	0,37	0,21	0,16	0,23	0,09	0,12	0,25	0,65	0,91	0,70	---
TR	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169	0,13	0,1092	0,1689	0,1712	0,1699	0,1758	0,1722
POUPANÇA	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67	0,5748	0,6097	0,6721	0,6745	0,67	0,6769	0,6731
SAL. MÍNIMO	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	1.518,00
TJLP (% a.a.)	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642	0,64	0,64	0,69	0,7208	0,69	0,72	0,72

## NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\*

### Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.412,00.....	7,5%
Até 1.412,00 até 2.666,68.....	9%
De 2.666,68 até 4.000,03.....	12%
De 4.000,03 até 7.786,02.....	14%

\* Vigência a partir de 01.01.2024

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\$ 1.819,26 = R\$ 62,26

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\$ 3.860,65
Gerente Predial	R\$ 2.739,52
Zeladores	R\$ 1.956,79
Porteiros, Vigias, Cabineiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.874,44
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.792,11
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 456,26
Vale Refeição - Valor de R\$ 14,79	Por dia de trabalho

Reajuste com vigência a partir de 1º de Outubro de 2023.

Índice de 4,7 para quem ganha acima do piso.

Até o fechamento desta edição não foi definido o dissídio da categoria.

**Meio Ambiente** Por: da Redação

## Práticas ecológicas por condomínios em parceria com o setor privado

A busca por práticas sustentáveis deixou de ser uma tendência restrita a grandes empresas e chegou com força aos condomínios residenciais. Hoje, além da preocupação ambiental, síndicos e moradores percebem que iniciativas ecológicas podem ser implementadas sem grandes investimentos, muitas vezes com custo zero, por meio de parcerias com empresas privadas e organizações não governamentais. Essas ações não apenas reduzem o impacto ambiental, mas também fortalecem o senso de comunidade e geram valorização patrimonial.

**O** Brasil já conta com diversos programas que oferecem contrapartidas interessantes para quem decide adotar medidas sustentáveis. Entre eles estão projetos de coleta de óleo de cozinha usado, programas de reciclagem de eletroeletrônicos e campanhas de plantio de árvores, em que as empresas parceiras oferecem desde os insumos até a coleta e destinação correta dos resíduos. Em muitos casos, as iniciativas são acompanhadas de palestras e treinamentos, reforçando a educação ambiental dentro do condomínio.

Para o síndico Carlos Mendes, que administra um condomínio na cidade de Campinas em São Paulo, essas parcerias foram a chave para transformar a rotina dos moradores. “No começo, havia resistência, principalmente porque as pessoas achavam que seria trabalhoso e caro”, conta. Carlos buscou empresas especializadas em logística reversa e conseguiu firmar acordos para que, uma vez por mês, caminhões recolhessem materiais como pilhas, baterias, lâmpadas e pequenos eletrodomésticos diretamente no condomínio, sem custo algum.

O síndico também conseguiu



integrar o condomínio a um programa municipal de compostagem, recebendo gratuitamente composteiras e treinamento para os funcionários da limpeza. “Hoje, os resíduos orgânicos de algumas torres viram adubo para o nosso próprio jardim. É gratificante ver o resultado e saber que conseguimos reduzir a quantidade de lixo enviada ao aterro”, afirma.

Especialistas apontam que, além de benefícios ambientais, essas medidas têm reflexos diretos na imagem do condomínio e no valor dos imóveis.

Morar em um empreendimento que adota práticas sustentáveis pode ser um diferencial competitivo no mercado, atraindo compradores que buscam um estilo de vida mais consciente. Outro ponto é que a participação em programas ambientais muitas vezes resulta em certificados ou selos ver-

des, que podem ser exibidos nos canais de comunicação interna ou até mesmo nas portarias.

Parcerias com a iniciativa privada também ajudam a criar um ciclo virtuoso: as empresas cumprem sua responsabilidade socioambiental, enquanto os condomínios recebem soluções e suporte técnico. Com planejamento e comunicação, ações simples, como instalar pontos de coleta seletiva ou criar hortas comunitárias com apoio de fornecedores, tornam-se projetos permanentes e de grande impacto.

Em um cenário em que sustentabilidade e economia caminham juntas, abrir espaço para essas iniciativas é mais do que uma escolha, é um investimento no futuro do condomínio e na qualidade de vida de seus moradores.

*\*Da redação*

**Seu Condomínio** Por: Dr. Rodrigo Karpát\*

## O síndico eleito como pessoa física poderá realizar uma assembleia e passar a ser PJ?



A gestão condominial no Brasil frequentemente levanta dúvidas quanto às formas de contratação e atuação do síndico. Uma das questões recorrentes é se um síndico eleito como pessoa física pode, no decorrer de seu mandato, alterar sua condição e passar a atuar como pessoa jurídica (PJ), mediante aprovação em assembleia.

**N**ão, apesar de terem o síndico tanto na pessoa física quanto na empresa, elas são figuras jurídicas distintas. Uma seria uma pessoa física, também conhecida como pessoa natural, que adquire direitos e deveres desde o momento do nascimento, sendo as relações do indivíduo, como entidade singular na sociedade, estabelecendo normas de direito civil, contratual e sucessório, regulados pelo Código Civil.

A pessoa jurídica, está ligada ao campo do direito dos negócios, sendo representada por uma entidade distinta da pessoa física. Assim, diferente da pessoa física, que representa o indivíduo natural, a pessoa jurídica é uma entidade com direitos, deveres e finalidades distintas da pessoa natural.

Tendo como característica a existência da pessoa jurídica independente dos indivíduos que a compõem, podendo ser perpetuada independente das pessoas físicas que a integram.

Assim, quando eleito uma pessoa física para composição de um mandato com base no Art. 1.347 do CC, este representa o condomínio e não a PJ que o síndico integra. A pessoa jurídica do síndico poderá, inclusive, conter outras pessoas em seu quadro social, e ainda ter a substituição de todos os seus representantes sem alterar a pessoa jurídica, o que por si só, modificaria a representatividade condominial de forma irregular.

Conclui-se que não existe vedação para a eleição do síndico



■ Elas são figuras Jurídicas distintas

pessoa jurídica (PJ), mas para que isso ocorra, a candidatura deverá ocorrer com o nome empresarial e não da pessoa natural, sendo os seus representantes legais aptos a representar a empresa, e deverão designar um para que conste como representante legal no ato da eleição. Sendo certo ainda que para a eleição de um preposto diverso dos quadros sociais, será necessário no ato da eleição defini-lo e ratificá-lo em assembleia com base no § 2º, Art. 1.348 do CC.

Dessa forma, existe a opção de a assembleia escolher ser representada tanto por PF ou PJ, desde que o escolhido seja eleito de forma clara em assembleia, sendo vedada a substituição de uma figura pela outra sem nova eleição. A simples ratificação da alteração de PF para PJ não legaliza a modificação de representatividade, pois a lei é clara ao estabelecer que o síndico será eleito em assembleia e manobras irregulares poderão ensejar na anulação da medida.

*\*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.*



### AGRADECIMENTO

Obrigado a todos que visitaram e compartilharam momentos conosco em nosso estande na 17ª edição do Unisíndico 2025!

CONTROLE DE ACESSO

PORTARIA

RECEPÇÃO

ZELADORIA

SERVIÇOS GERAIS

LIMPEZA

**Legislação** | Por: Redação com TJDFT

## Condomínio também pode ser penalizado por perturbação

Na lista de causas de discórdia dentro de um condomínio, o barulho certamente ocupa uma das primeiras posições. Mas e quando a perturbação do sossego não é barulho e vem justamente de uma atividade promovida pelo próprio condomínio, ou até de um condomínio vizinho? Como proceder nesses casos?

**H**á situações em que o distúrbio é causado não por uma pessoa física, mas pela obra de um prédio, que pode ser um condomínio vizinho ou até o seu próprio. E, com frequência, essas questões também chegam às vias judiciais. Veja o caso: a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do DF manteve sentença que condenou um Condomínio Residencial a indenizar cinco moradores do prédio vizinho por conta dos transtornos causados durante obras de engenharia.

Os autores narram que o réu realizou reforma nas suas instalações e fachadas por mais de oito meses. Contam que, nesse período, caíram sobre os carros que estavam estacionados em vagas em frente à prumada do prédio em reforma, poeira de cimento, respingos e torrões de argamassa.

Relatam que, além dos gastos com limpeza diária e lavagem semanal, tiveram que suportar

# “

**Para a Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, as provas demonstram que as obras realizadas no condomínio réu afetaram “de forma cristalina o sossego” dos autores**



■ Mesmo quando o condomínio está exercendo um direito legítimo, precisa planejar com critério

também desgaste e transtorno moral com os seus veículos impregnados de sujeira.

Para a Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, as provas demonstram que as obras realizadas no condomínio réu afetaram “de forma cristalina o sossego” dos autores.

“A situação vivenciada pelos recorridos, tendo seu sossego perturbado por mais de 8 meses em razão de obras de engenharia civil no prédio do condomínio réu, causando grau de sujeira nos veículos estacionados em vaga própria além do razoável, viola seus direitos

de personalidade, afetando o direito ao sossego que deve nortear os direitos de vizinhança, causando angústia, o que configura o dano moral vindicado”, registrou. Dessa forma, a Turma manteve a sentença que condenou o Condomínio Residencial a pagar, a título de danos morais, indenização aos cinco autores.

Esse caso serve de alerta para síndicos e administradores: mesmo quando o condomínio está exercendo um direito legítimo, como realizar obras de manutenção ou reforma, é imprescindível planejar e executar as intervenções com responsabilidade, adotando medidas para mitigar impactos aos vizinhos e moradores.

A omissão ou negligência pode não apenas gerar conflitos, mas também resultar em condenações judiciais e prejuízos financeiros para o condomínio.

\*Redação com TJDFT

## 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](mailto: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!*



**Manutenção** | Por: da Redação

## Manutenção preventiva: ação planejada e obrigatória

Embora um imóvel seja planejado e construído para resistir a muitos anos, é fato que condutas preventivas devem ser adotadas para preservar a vida útil e integridade das estruturas. Alguns gestores imprudentes, contudo, preferem relaxar a manutenção dessas sob a justificativa da falsa “redução de despesas” e tal comportamento pode ter consequências danosas ao condomínio.

**A**NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. O engenheiro civil Leonardo Pupo, especialista em avaliações e perícias, explica. “As manutenções devem ser planejadas com antecedência e estas ações poderão ser auxiliadas através de um laudo de vistoria e acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU”.

Pupo explica que as manutenções são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata permitindo a continuidade do uso dos sistemas e/ou evitando graves riscos e prejuízos pessoais ou patrimoniais aos usuários ou proprietários) e as preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

“Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas



■ A manutenção deve ser iniciada tão logo se inicie o uso da edificação

de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo”, alerta Leonardo. A manutenção deve ser iniciada tão logo se inicie o uso da edificação, no caso de unidades privativas, mesmo desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

Relaxar as medidas preventivas pode ter consequências, inclusive jurídicas, uma vez que é obrigação legal do síndico diligenciar a conservação do edifício, como expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil. O advogado e também engenheiro civil Evandro Lucas Diniz orienta que é necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

“Nos casos de condomínios mais antigos e que já não possuem mais um manual do usuá-

rio ou, quando possuem, eles já se mostram desatualizados” relata Evandro. É indicado contornar o problema com a elaboração de um Laudo de Inspeção Predial Total por uma equipe de engenharia.

“Esse laudo dará ao condomínio um novo manual de manutenções e ainda, se necessário, um planejamento de obras de reformas definindo uma ordem de prioridades a partir de uma análise técnica sistêmica”. “O síndico deverá aprovar esse novo manual de manutenção produzido e o planejamento de obras de reformas em assembleia, de modo vincular os próximos síndicos ao seu cumprimento”, orienta o advogado.

Seguido o manual ao longo do tempo, os condôminos ficam mais seguros e o síndico adimplente com suas obrigações, sem riscos de sofrer sanções e punições legais.

\*Da redação

**Coluna Roger Prospero** | Síndico Profissional

## Como desenvolver uma boa apresentação para assembleia de eleição



**O**lá a todos! Espero que estejam bem. Vocês já ouviram falar do conceito de ESG e de sua aplicação através da comunicação com os condôminos? ESG é uma sigla, em inglês, para Environmental, Social and Governance (Ambiental, Social e Governança). De modo geral, o ESG mostra o quanto uma empresa está buscando maneiras de minimizar os seus impactos no meio ambiente, construindo um mundo mais justo, responsável e mantendo os melhores processos de administração.

Trazendo para o universo condominial, elencamos algumas ações que você pode adotar onde faz a gestão.

### Environmental ou Ambiental

Entre as práticas ambientais, podemos citar:

Busca por alternativas sustentáveis para a redução do impacto no meio ambiente, através de boas práticas com utilização de recursos (impressão de arquivos; compra de equipamentos, utensílios, material de limpeza e outros);

Gerenciamento correto do descarte de lixo, inclusive com a forma de manipulação por parte dos colaboradores do condomínio. Você conhece a prática de manipulação dos coletores do seu condomínio? Sabe a destinação dada para os resíduos recicláveis?

### Social

Podemos destacar:

Aderência aos direitos trabalhistas, sem exceções;  
Valorização da saúde e segurança no ambiente de trabalho;  
Apoio à diversidade e inclusão;  
Posicionamento do condomínio em causas e projetos sociais;  
Atuação com a comunidade ao redor.

### Governança:

Adoção de políticas para o controle dos processos;  
Comportamento e política institucional relacionados às práticas anticorrupção;  
Valores, postura moral e ética nos negócios;  
Veracidade das informações de processos do condomínio, entre outras.

O condomínio é um local adequado para estabelecer diretrizes dos princípios e valores do ESG, além de ser um ambiente coletivo, a arrecadação financeira é realizada através de cotas, ou seja, cada morador paga e tem amplo direito ao acesso as informações. Utilizar recursos financeiros de maneira ética, deve ser um compromisso desde o primeiro dia efetivo de um gestor.

Adotar práticas que incorporem o conceito de ESG traz para a gestão e para todos que transitam no entorno (diretamente ou indiretamente) a percepção que naquele ambiente as boas práticas são não somente um conceito, mas uma política estabelecida que não permitem exceções.

Você, síndico, tem um compromisso com seus condôminos e com o cargo que representa. Portanto precisa de conceitos de administração, diretrizes, regras claras, para aumentar a chance de realizar uma boa gestão com sua marca.

Até a próxima!

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

**SRS(as) SÍNDICOS(as)**

Avisem sua portaria que você aguarda a chegada do exemplar do Jornal do Síndico sempre. Assim evitamos o extravio e caso não recebam nossos exemplares nos comuniquem imediatamente.

**Jornal do Síndico**

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

# 17ª Edição <sup>®</sup>

# Uni *índico*

Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta



## Cobertura do EVENTO



# UniSindicó São Paulo 2025 marca sua 17ª Edição com casa cheia e muito conteúdo!

No dia 23 de agosto, foi realizado o tradicional evento UniSindicó em sua 17ª edição, em um novo e simbólico endereço, no elegante Club Hom's, na Avenida Paulista.

Pela primeira vez neste emblemático local, o evento reuniu centenas de síndicos e representantes do setor condominial em um dia completo de aprendizado, *networking* e troca de experiências.

O evento contou com a presença de grandes nomes do mercado, incluindo síndicos profissionais renomados, um corpo jurídico experiente que participou ativamente da Rodada de Perguntas e Respostas, além de palestras elaboradas com excelentes profissionais que contribuíram muito para a gestão dos síndicos e tivemos também o painel de síndicos profissionais que vem sendo fantástico.

Como em todos os anos, tivemos a presença tão esperada, marcante e sempre descontraída do Dr. Márcio Rachkorsky, que abriu o evento, animou e participou efetivamente do painel com os síndicos profissionais, Mauro Conte, Taula Armentano e Roger Prospero que inclusive tem uma coluna conosco dando sempre dicas importantes para o dia a dia de vocês síndicos.

As empresas patrocinadoras também tiveram grande destaque e são parte muito importante tanto para a realização do UniSindicó, como para oferecer seus serviços sem dúvidas muito necessários aos condomínios. Estiveram lado a lado com os síndicos ao longo do dia, apresentando soluções, produtos e fortalecendo relacionamentos. A satisfação dos patrocinadores e do público foi unânime, ou seja, a confirmação de que o UniSindicó é um evento essencial no calendário anual do mercado condominial de São Paulo.

Além do conteúdo rico, o evento foi recheado de atividades, sorteios e momentos de confraternização, além de toda a parte de alimentação como café da manhã completo, *coffee break* e o almoço de relacionamento, os síndicos foram recebidos ao som do violino, oferecido por uma de nossas patrocinadoras Ouro e foi um sucesso! Tivemos também carrinho de brigadeiro de colher sendo ofertado a todos participantes por uma de nossas patrocinadoras Prata, foi sensacional e o mais importante, as pessoas estavam alegres, descontraídas e felizes, o comentário era de um clima de festa, descontração, harmonia, ou seja, a energia era muito boa, o clima foi muito receptivo, isso não tem preço, o síndico compareceu, participou e saiu satisfeito!

É sempre importante lembrar que o UniSindicó é o ÚNICO evento totalmente voltado aos síndicos, onde o comparecimento se faz exclusivamente de síndicos profissionais e órgãos.

E para quem não conseguiu estar presente este ano, vale a pena conferir as fotos e já se programar para a 18ª Edição em 2026. O UniSindicó segue crescendo e reafirmando seu papel como o principal encontro de síndicos da cidade de São Paulo, e mostrando a força do Jornal do Síndico São Paulo como Mídia de Apoio Oficial contribuindo para esse sucesso desde a primeira edição.

Muito obrigada a todos vocês  
ABM Editora – Comunicação Integrada



## SORTEIOS



**Atualidade** | Por: CNCGBM | LIGABOM

# Resumo da Diretriz Nacional tão esperada sobre Garagens e Locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE)

Aqui os principais pontos resumidos, que servirão como guia essencial para síndicos, responsáveis técnicos e demais envolvidos na gestão e adequação de garagens condominiais, com foco na proteção da vida, do patrimônio e na conformidade com as normas vigentes.

Essa diretriz tem como objetivo orientar os Corpos de Bombeiros Militares de todo o Brasil quanto aos parâmetros mínimos de segurança contra incêndio e controle de riscos em garagens e locais com infraestrutura para carregamento de veículos elétricos.

Destina-se também a orientar profissionais de áreas relacionadas, como construção civil, indústria automotiva, mercado imobiliário e moradores.

O documento foi elaborado pelo CNCGBM | LIGABOM com base em experiência operacional, estudos internacionais e dados reais de incêndios.

O texto fundamenta o poder normativo dos Corpos de Bombeiros Militares com base em diversas leis federais, especialmente a Lei nº 14.751/2023 (Lei Orgânica das Polícias e Bombeiros Militares) e a Lei nº 13.425/2017 (Lei Kiss). Essas normas atribuem aos bombeiros a responsabilidade de estabelecer normas de segurança contra incêndios em edificações e áreas de risco.

Reforça-se que a prevenção e combate a incêndios são parte da segurança pública, direito constitucional indisponível, cuja garantia exige políticas públicas eficazes, cabendo ao Estado criar condições para o seu pleno acesso.

**A diretriz estabelece premissas básicas, sendo elas:**

A proteção da vida humana em situações de incêndios e emergências.

Reduzir a níveis aceitáveis os riscos.

O dimensionamento das medidas de segurança considera a ocorrência de um único evento adverso por vez.

As medidas devem garantir condições mínimas para o comando e controle das operações de emergência pelos Cor-

pos de Bombeiros Militares (CBM).

**Regras Gerais que devem ser atendidas para alimentação de veículos elétricos**

A instalação e segurança é responsabilidade do responsável técnico, empresa instaladora e do proprietário do local.

As instalações devem seguir rigorosamente as normas técnicas: NBR 5410 (instalações elétricas de baixa tensão), NBR 17019 (instalações em locais especiais com SAVE), NBR IEC 61851-1 (requisitos gerais de recarga).

Apenas os modos de recarga 3 e 4 são permitidos.

Devem existir pontos de desligamento manual:

A até 5 metros da entrada principal, da garagem ou das escadas;

A até 5 metros de cada estação de recarga.

É obrigatório:

Disjuntor para corte de energia entre as estações e a rede elétrica;

Sinalização clara dos pontos de recarga e desligamento;

Identificação do disjuntor correspondente a cada ponto de recarga.

Em edificações com apenas uma rota de saída de emergência, deve haver um afastamento mínimo de 5 metros entre a vaga com SAVE e essa rota, considerando o perímetro demarcado da vaga.

**Regras para Garagens em áreas externas**

Devem ser cumpridas as regras gerais, quando aplicáveis.

Deve-se manter afastamento de áreas com riscos específicos, como locais com líquidos inflamáveis ou gás liquefeito, conforme as normas técnicas vigentes.

É permitida a utilização de SAVE Tipos 1 e 2 em garagens externas, desde que o Res-



■ O texto fundamenta o poder normativo dos Corpos de Bombeiros Militares

ponsável Técnico realize um Gerenciamento de Risco comprovando condições seguras de instalação.

Nesses casos, deve ser prevista proteção contra intempéries para preservar os equipamentos de recarga.

**Edificações Existentes que seja exigido Projeto Técnico – Regras de Instalação**

Chuveiros automáticos devem estar interligados ao sistema de hidrantes;

Deve haver sistema de detecção de incêndio conforme normas técnicas;

É obrigatório realizar o Gerenciamento de Riscos;

As instalações elétricas devem seguir as regras do item regras gerais.

**Observação:** Edificações que já possuam chuveiros automáticos do tipo ordinário I nas garagens não precisam se adaptar nesse aspecto.

**Prazos para Aplicação**

A diretriz entra em vigor 180 dias após sua publicação.

Para edificações existentes, os prazos de adequação serão definidos por cada estado, conforme suas realidades locais, a partir do fim dos 180 dias.

As instalações elétricas, conforme as regras gerais, devem ser implementadas imediatamente após o prazo de 180 dias, independentemente de outros prazos.

Se a edificação tiver licença vigente, a exigência de ade-

quação será feita ao término dessa licença.

Durante os 180 dias iniciais, vistorias podem aprovar edificações com observações, desde que as adaptações exigidas nas regras gerais sejam providenciadas posteriormente.

**Disposições Gerais**

Os parâmetros desta diretriz aplicam-se a todas as edificações, além das exigências específicas de cada tipo de ocupação.

Podem ser aceitas medidas alternativas ou compensatórias de segurança contra incêndio, desde que aprovadas por Comissão Técnica e comprovadamente eficazes por:

Projetos baseados em desempenho;

Testes práticos em escala real;

Normas reconhecidas internacionalmente.

A diretriz define os requisitos mínimos de proteção, e recomenda-se que o responsável técnico e o proprietário avaliem cada caso para aplicar medidas complementares.

O documento poderá ser revisado e atualizado conforme avanços científicos, tecnológicos e das práticas de engenharia e arquitetura.

\* CNCGBM | LIGABOM

Acesse a íntegra através do nosso site: [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)



## QUER VENDER PARA O SÍNDICO?

**...SEM ANÚNCIO, VAI CONTINUAR QUERENDO.**

ANÚNCIE!

Jornal do Síndico

☎ (11) 5572-5250

✉ [saopaulo@jornaldosindico.com.br](mailto:saopaulo@jornaldosindico.com.br)

# Classíndico®

SETEMBRO | 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

**EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA**

- Esteiras
- Bikes
- Elípticos
- Muscular

**MOVE MENT** 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

**CAMILA CALHAS** (11) 98510-5302  
(11) 3903-1974  
@CAMILACALHAS

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

### Corrimãos

**ECF** 26 ANOS DE TRADIÇÃO

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

(11) 3341-2472 (11) 97665-5871

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

**A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!**

ANUNCIE!

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

### Dedetização

**Maxi control** Controle de Pragas e Roedores em Condomínios

- Dedetização 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  
(11) 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: 351380101-812-000004-1-8

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

Acessamos Sub-Solo e/ou carros pequenos

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

**SAIA DA CRISE!**

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

### 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**

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

## 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** 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

**SAIA DA CRISE!**

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.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

Orçamento sem Compromisso

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

**RECONNSTEK** AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

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

**ACD ENGENHARIA** 18 Anos de Experiência

Atendemos todo o Estado de São Paulo

Empresa especializada em Condomínios

- ✓ AVCB / CLCB
- ✓ Laudo SPDA (Para-Raios)
- ✓ Laudo Estanqueidade de Gás
- ✓ Treinamento de Brigada de Incêndio

acdengenharia.com.br  
+15 99146-7949  
acdengenharia2@gmail.com

**Fit Fire** Soluções contra incêndio

- Alarmes de Incêndio
- Hidrantes e Sprinklers
- Pressurização de Escadas
- Bombas de Incêndio
- Iluminação de Emergência
- Brigadas de Incêndio

www.fitfire.com.br  
99896-2387

## Instalações Elétricas

**Sipan** 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  
3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

Orçamentos sem Compromisso

49 anos

**Zs PINTURAS**

- Restauração de Fachada e Pintura em Geral
- Tratamento de Trincas • Impermeabilização
- Lavagem, Rejuntamento e Reposição de Pastilhas

SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL

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](mailto: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

ryempreiteira@gmail.com

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO** Pago 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 (11) 96760-3494

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

**RESTAURAÇÃO E PINTURAS DE FACHADAS**

**CRP Engenharia**

- 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

@sppintura (11) 98208-9326

www.sppinturas.com.br contato@sppinturas.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**

comercial@gregorioengenharia.com.br (11) 3163-0048

▷ OBRAS ▷ LAUDOS ▷ PROJETOS

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

**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 - Alarques

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
- Alarques • 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

**Comportamento** Por: Da Redação

## Agressões em condomínios: como os síndicos devem proceder?

O convívio em condomínio, como em qualquer comunidade, pode gerar desentendimentos, que em alguns momentos podem escalar para agressões verbais ou até mesmo físicas.

**N**os casos de agressões entre condôminos ou envolvendo o próprio síndico ou funcionários, a primeira coisa a se fazer é avaliar o grau das agressões. Em casos de agressão física, as autoridades precisam ser acionadas.

Se as agressões envolverem especificamente condôminos, além das medidas legais necessárias que devem ser adotadas, o síndico deve convocar uma assembleia com todos os moradores do condomínio para que a situação também seja discutida numa perspectiva administrativa.

Legalmente é previsto que o condomínio pode expulsar os moradores considerados antisociais, caso fique compreendido que o convívio com o con-

# “

**O síndico deve entender que o caso de expulsão não é o primeiro caminho a ser tomado após um desentendimento**



■ O ideal é que o condomínio leve o problema ao conhecimento de todos os condôminos

dômino seja insustentável. Mas esse não é um processo simples, é o que explica o advogado Luiz Carlos Petilio Viana. É necessário que o síndico reúna uma série de documentos que comprovem o comportamento antissocial do condômino.

“O ideal é que o condomínio leve o problema ao conhecimento de todos os condôminos, por meio de assembleia, fazendo uma votação para

obter apoio popular e confirmar a vontade da maioria pela expulsão do morador antissocial. Confirmada a intenção de expulsar o morador problemático, o condomínio deve procurar um advogado especializado em Direito Imobiliário para dar início ao processo de expulsão”, explica.

O síndico deve entender que o caso de expulsão não é o primeiro caminho a ser tomado

após um desentendimento. O ideal é que a gestão crie mecanismos, canais, ou promova a resolução das desavenças por meio de conversas, uma vez que é papel do síndico também atuar como um mediador.

Outra medida indicada é que os síndicos se antecipem às situações de agressões, acompanhem com atenção possíveis desentendimentos entre moradores, ouvindo todas as partes, ou ainda estabeleça normas claras que garantam a integridade, o respeito e a harmonia no convívio. Campanhas de conscientização e canais específicos para denúncias de agressões também são válidos como medidas preventivas.

\*Da redação



**Tele Síndico**<sup>®</sup>

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**

