

Jornal do Síndico[®]

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 334 • ABRIL - 2025 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



FINANÇAS

Uma gestão transparente e bem planejada previne surpresas desagradáveis e assegura o controle dos gastos. Assim, todos se beneficiam e os recursos podem ser direcionados para melhorias, evitando desperdícios.

Pág. 4

ATUALIDADE

Atualmente, os condomínios oferecem diversos serviços aos condôminos. Agora será também possível contar com costura, sapataria, tinturaria, lavagem de tapetes, cortinas e equipamentos de bebês.

Pág. 5

SEGURANÇA

Acidentes fatais com crianças nas áreas comuns dos condomínios, ressaltam a importância da manutenção e da contratação de bons profissionais para evitar impactos devastadores.

Pág. 6



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)



Inscrições abertas

Página 3

Distribuição Gratuita

Emergências em Condomínios...

Como agir em casos de incêndio ou vazamento de gás?

Página 7



ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

TROCAMOS SUAS JANELAS E PORTAS DE FERRO OU MADEIRA POR ALUMÍNIO SEM QUEBRA DE PAREDE, AZULEJO OU DANOS NA PINTURA.

Seguimos o padrão no modelo e na cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de 50 anos, somos certificados pelo ISO 9001 e temos um departamento especializado em **janelas acústicas**.

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO

Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:

(11) **2966-0966**

96355-0054

www.armel.com.br

armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:
Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

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

www.forceoneseguranca.com.br



Smart Sampa
&



PORTARIA REMOTA

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UM PROJETO EM ATÉ 1 HORA



(11) **9 9210 0645**

[@minhaforceone](https://www.instagram.com/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 Gumerindo | São Paulo-SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simoes de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende 3468 DRT/PB

Colaboradores

Dr. Felipe Faustino

Fábio Ramos

Jair Jimenez Rodrigues

NR7 Comunicação

Rodrigo Karpát

Roger Prospero

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Margraf

FRANQUEADOS

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

TELEFONES ÚTEIS

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

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

Editorial

Nossa Mensagem

Todos os meses, o Jornal do Síndico tem o compromisso de oferecer aos síndicos conteúdos diversos que auxiliam na administração dos condomínios. Dentre os temas mais recorrentes e publicados estão a manutenção e a segurança – temas exaustivos, porém fundamentais.

Sabemos que estamos no caminho certo ao abordar essas questões, assim como tantas outras. Levamos ideias, leis, depoimentos, enfim, tentamos cumprir nosso papel que é informar da melhor forma possível. Muitos síndicos são sensacionais, realmente se preocupam, estudam, leem e fazem uma gestão dentro do esperado para a função, e alguns até superam as expectativas de quem os elegeram, cuidando não só das pessoas, mas também do ambiente onde todos vivem, trabalham e circulam.

Contudo, infelizmente, ainda existem aqueles que acreditam que acidentes só acontecem com os outros. Há quem pense que o “jeitinho” vai resolver, que o condomínio não tem dinheiro para contratar bons profissionais ou que a aprovação em assembleia

será difícil – em outras palavras, ninguém quer gastar. Mas investir em segurança não é gastar, é investir na proteção e bem-estar de todos. E assim, muitos seguem em frente, até que o acidente acontece.

Neste momento, é fundamental que reforçemos, mais uma vez, a importância da manutenção adequada, do zelo, do cuidado, da segurança e do respeito à vida. Não podemos esperar pelo desastre para agir, precisamos prevenir. Infelizmente, duas crianças perderam a vida em acidentes que poderiam ter sido evitados.

Gestores, síndicos e responsáveis negligenciar aspectos de segurança é colocar vidas em risco. A segurança não é uma opção, é uma responsabilidade que nunca poderá ser ignorada. Fazer o certo é dormir tranquilo, e contar com a sorte nunca deverá ser uma opção quando se trata de vidas.

Desejamos a todos uma ótima leitura e um excelente mês!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25
IGP-M (%)	0,31	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52	1,30	0,94	0,27	0,92	- 0,34
INPC (IBGE)	0,37	0,46	0,25	0,26	- 0,02	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48	—
IPC (FIPE)	0,33	0,09	0,26	0,06	0,18	0,18	0,08	- 0,13	0,31	0,02	0,72	—
CUB-SP	0,05	1,22	0,79	0,41	0,35	0,33	0,37	0,21	0,16	0,23	0,09	—
TR	0,0611	0,08	0,036	0,07	0,07	0,06	0,0741	0,0977	0,0822	0,169	0,13	0,1092
POUPANÇA	0,5789	0,5914	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000	0,61	0,67	0,5748	0,6097
SAL. MÍNIMO	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.515,00	1.515,00	1.515,00
TJLP (% a.a.)	0,5558	0,5558	0,5558	0,5758	0,56	0,56	0,60	0,6192	0,6192	0,6642	0,64	0,64

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

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

* Vigência a partir de 01.02.2025

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

GRPS

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

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

Para crianças até 14 anos ou inválidos

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

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

IMPOSTO DE RENDA

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

OBRIGAÇÕES

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

*PISO SALARIAL

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

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

**Adquira já
seu Patrocínio**



*Um evento que o síndico
não pode faltar e nunca falta*

**23 de Agosto
de 2025**

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

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

TRAGA SUA EMPRESA PARA ESSE GRANDE ENCONTRO DE SÍNDICOS

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



ATENÇÃO SÍNDICOS (AS)

As inscrições para participar do **Unisíndico 2025** estão **ABERTAS**.

Vá ao site: **www.unisindicoeventos.com.br** preencha o formulário de inscrição e aguarde a confirmação de sua vaga.

Tudo Gratuito / Sem Direito a Acompanhante / Vagas Limitadas

Maiores Informações: (11) 5572.5250 

www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br

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

Finanças | Por: NR7 Comunicação

Pare de desperdiçar dinheiro! O que encarece (ou barateia) sua taxa de condomínio

Especialista destaca a importância de uma gestão transparente e planejada para evitar surpresas e controlar os gastos

A gestão eficiente dos condomínios no Brasil ganha cada vez mais relevância diante do aumento das despesas condominiais e da necessidade de otimizar recursos. Com isso, o valor da cota condominial pode variar dependendo de fatores como serviços contratados, manutenção de áreas comuns e consumo de água e energia.

Marcelo Assunção, CEO de um banco digital exclusivamente dedicado ao mercado condominial, destaca a importância de uma administração transparente e planejada para evitar surpresas e controlar os gastos. “Um bom planejamento anual é essencial para garantir o controle das finanças do condomínio. O valor da cota condominial está diretamente relacionado ao nível de manu-

tenção e aos serviços contratados, mas é possível reduzir custos sem comprometer a qualidade”, explica.

Entre os fatores que mais impactam o valor da taxa de condomínio, estão:

Manutenção de áreas comuns: reparos em elevadores, piscinas, jardins e fachadas podem elevar os custos de maneira significativa. Manutenções preventivas são fundamentais para evitar custos maiores com emergências, e isso deve ser planejado com antecedência.

Serviços terceirizados: a contratação de empresas para segurança, limpeza e portaria representa uma parte importante do orçamento condominial. Renegociar contratos de serviços terceirizados ou buscar



■ O valor da cota condominial está diretamente relacionada ao nível de manutenção

fornecedores com melhor custo-benefício pode reduzir essas despesas.

Consumo de água e energia: o uso consciente desses recursos é crucial para controlar os custos. Investir em sistemas de captação de água da chuva, medidores individuais de água e soluções de eficiência energética, como painéis solares,

pode reduzir consideravelmente as contas de água e energia.

Fundo de reserva e inadimplência: o fundo de reserva, é destinado a emergências e melhorias estruturais, e a inadimplência dos condôminos são fatores que impactam diretamente o caixa do condomínio, sendo o fundo de reserva essencial para enfrentar even-

tualidades, deve ser usado de forma planejada e responsável.

Para controlar e reduzir o valor das taxas, Marcelo sugere que síndicos e administradoras adotem tecnologias de gestão e realizem revisões periódicas dos contratos, além de conscientizar os moradores sobre o uso racional dos recursos. “A tecnologia pode otimizar processos, melhorar a eficiência operacional e reduzir desperdícios, impactando diretamente na redução de custos”, conclui Assunção.

Com essas estratégias, os condomínios podem manter suas finanças sob controle, garantindo mais previsibilidade e sustentabilidade financeira para os moradores.

*NR7 Comunicação



TeleSindicato®

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

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

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






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

TeleSindicato® | (11) **2619-6095**

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO

PARA SÍNDICOS E ZELADORES



Atualidade Por: Jair Jimenez Rodrigues – Consultor Empresarial

Facilidade e estilo

Soluções para um problema contemporâneo

O que era, no princípio, um aparente modismo, tornou-se algo muito maior, um estilo e modo de vida. Não se trata mais de aquecimento global impactando nosso meio ambiente, mas de um estilo de vida provocando todo um envolvimento, bom ou ruim, com ele.

Por uma questão de consciência ecológica ou de conveniência econômica, foram incorporados à nossa rotina o consumo consciente, o reaproveitamento dos artigos que gostamos e o cuidado com o descarte. Mesmo sem perceber, temos em nossa posse muitos itens que necessitam de uma sobrevida, de uma renovação. Pense, por exemplo, em um eletrodoméstico que, após anos de uso, precisa de uma simples revisão; em um móvel que pode ser restaurado; ou em cal-

çados, bolsas e roupas que podem ser consertados, lavados e preservados com o devido cuidado.

Certamente temos algum vestuário encostado, que poderia ser ajustado para nosso corpo atual, ou mesmo transformado em outra peça, até para nossos *pets*. Podemos tingir uma roupa de forma profissional, transformando-a em um novo artigo, enfim, há uma gama de possibilidades imensas nesta área, com economia e estilo. “Penso que essa necessidade é comum a todos, incluindo síndicos, condôminos, moradores, trazendo assim o serviço para dentro dos condomínios” conclui Jair Jimenez.

Após a pandemia, a segurança dos moradores de condomínios, sejam verticais ou horizontais, passou a ir além



■ Atendimento agendado no condomínio, gerando segurança, praticidade e economia de tempo

da preocupação com a saúde. A segurança tornou-se também uma questão de conveniência, praticidade e economia de tempo. Hoje, diver-

sas empresas oferecem dentro dos próprios condomínios pontos de venda como mini-mercados, feiras, padarias, lavanderias, além dos novos

serviços especializados como: costura, sapataria, tinturaria e até cuidados com tapetes, cortinas e equipamentos de bebês.

Esses serviços, aliados ao aumento das visitas domiciliares agendadas em áreas variadas, proporcionam uma nova forma de viver, mais integrada e conveniente. Assim, os condomínios se transformam em pequenos centros urbanos, onde as necessidades cotidianas são atendidas sem que o morador precise sair de casa. Em resumo, vivemos uma nova era, em que o comércio e os serviços evoluíram para atender não apenas a questão da segurança, mas também o desejo crescente por conforto, praticidade e uma gestão mais eficiente do tempo e das atividades diárias.

jjrodrigues@promaxhub.solutions

SUSTENTA SÍNDICOS... NOVIDADE PARA SEU CONDOMÍNIO!

SERVIÇOS DE SAPATARIA E COSTURA

▶ COLETA DE SERVIÇOS DE SAPATARIA

Serviços de Consertos e outros.
Calçados, Bolsas e Similares

▶ COLETA DE COSTURAS

Consertos, customizações e transformações de vestuário, cortinas, artigos diversos, roupas de pets entre outros.

▶ LAVAGEM DE TÊNIS E TINTURARIA

(Tecnologia Padrão internacional)

ENTRE EM CONTATO E CONHEÇA AS VANTAGENS QUE OFERECEMOS AO SEU CONDOMÍNIO

apferreira@promaxhub.solutions (11) 99558-1848

É Bom Saber Por: da Redação

Condomínio não pode ser omissor com violência de animais

Você sabia que aproximadamente 30 milhões de animais domésticos vivem em situação de abandono no Brasil?

Além do abandono, a questão dos maus tratos também é um problema sério. De acordo com um balanço do IPB (Instituto Pet Brasil), realizado com 400 ONGs que atuam com o acolhimento de animais em todo o país, o Brasil possui cerca de 184.960 mil animais resgatados após maus-tratos sob a responsabilidade de protetores e entidades. Destes, 177.562 (96%) são cães e 7.398 (4%) são gatos.

Diante desse cenário preocupante, é preciso lembrar dois pontos. O primeiro é que abandono ou maus tratos a animais configuram crime ambiental no Brasil. Em segundo plano, ressalta-se que, em ocorrendo algum desses crimes no âmbito do condomínio, este não poderá ser omissor, sob o risco de ser considerado conivente.

Devemos recordar que em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sansão”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. A referida lei (Lei 14.064) aumentou a pena de reclusão, de 2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar pets.

Há atualmente em curso projetos de lei que pretendem tornar obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios. Podem e devem



ser feitas por todo vizinho que testemunhar casos de sofrimento de animais. Por meio de contato com órgão ambiental do município, Corpo de Bombeiros, Polícia Militar e Civil.

No estado de São Paulo há as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros podem ser feitos pela internet. O centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/13 de setembro de 2016).

Identifique os casos de violência – A concepção de “maus tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes. Abandonar o animal, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rixas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento, exibição ou entretenimento são práticas abusivas e devem ser denunciadas.

*Da redação

Segurança Por: Rodrigo Karpát

Acidentes no condomínio e a guarda das áreas comuns

Os acidentes ocorridos em dois condomínios no início de março não só chamaram a atenção pela proximidade entre eles, como por terem ocorrido com crianças que estavam brincando nas áreas comuns.



No primeiro caso, Maria Luísa, de 7 anos, foi atingida por uma pilastra de concreto que se soltou de um balanço enquanto brincava no parquinho do condomínio, no Rio de Janeiro. O outro caso, foi em Jundiaí (SP), Geovanna Rodrigues da Silva, de 12 anos, brincava nas áreas comuns e entrou em contato com fios desencapados, sofrendo uma descarga elétrica. Nos dois casos, infelizmente, as menores acabaram falecendo.

Além da revolta que fatos assim causam, muitas questões são levantadas, tendo como principal: qual a responsabilidade do condomínio?

As investigações estão sendo feitas nos dois casos, o que preliminarmente se sabe é que no caso do balanço, a obra foi feita sem o acompanhamento de um engenheiro, ou seja, já trazendo a responsabilidade para o síndico que ficou como o responsável dessa obra. No outro caso, moradores relataram que essa questão já vinha sendo alertada há algum tempo e a gestão não resolveu o problema.

Além dos casos terem acontecido com menores e acabado em fatalidade, é preciso se entender que compete ao síndico “V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;” (Art. 1348. CC). Portanto, é ele que deve zelar pelo bom funcionamento e manutenção dessas áreas comuns, sendo que a ação ou omissão desse irá afetar diretamente a responsabilidade dele em relação às situações, já que cabe a ele “II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns” (Art. 1348. CC).



■ O síndico precisa entender que não cabe o “vou ver isso depois”, quando falamos da segurança

Por responsabilidade civil, entendemos aquela que se caracteriza por uma ação ou omissão, intencional (dolosa) ou por negligência, imprudência ou imperícia (culposa), e que venha a causar danos a terceiros (ato ilícito), sejam estes danos materiais ou morais (Art. 186 c/c 927 do Código Civil).

A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo. Para que se caracterize a responsabilidade civil e a obrigação de se reparar um dano é imprescindível que exista: a) uma ação ou omissão culposa, b) um dano, c) e a relação entre essa ação ou omissão e o resultado (nexo causal).

Sendo assim, se constatada ação intencional ou não do síndico ao não contratar um engenheiro e negligência do outro, estes estarão implicados diretamente como responsáveis.

No âmbito criminal, basta que o caso ocorrido, independente da esfera civil, esteja tipificado no Código Penal como “crime”, exemplo: uma área externa do prédio está em más condições e o síndico não faz os reparos e alguém cai neste local em função do piso, existirá uma responsabilidade civil do condomínio em indenizar os danos materiais sofridos, o dano moral se comprovado, mas também a responsabilidade cri-

minal, pois o acidente no caso hipotético deu causa também a uma lesão corporal (Art. 129 do Código Penal).

Nos dois casos corridos neste mês, é flagrante essa questão, já que, tristemente, as duas situações levaram a óbito.

Conclui-se que, tanto os danos causados a terceiros em áreas comuns, oriundos de ações ou omissões do síndico no exercício das suas funções, atos de terceiros, geram consequentemente dever de indenizar no âmbito civil, bem como as omissões podem ser penalmente relevantes e imputando ao gestor em casos concretos o crime tipificado em Lei.

Os síndicos precisam entender que não cabe o “vou ver isso depois”, principalmente quando falamos da segurança daqueles que circulam pelas áreas comuns, de moradores a funcionários. Além de ter um plano de manutenções periódicas, é essencial que se faça tudo isso seguindo a legislação e normas da ABNT, além de contratar empresas e profissionais de reputação, até porque, muitos acidentes ocorrem visando economia, não contratando um “faz tudo” ou alguém para “quebrar o galho”. O resultado, no mínimo acidentes e, dessa vez, vidas se perderam.

*Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

Restauração de fachada com quem tem 35 anos de mercado

Masterconcret Recuperações e Impermeabilizações Ltda.
DESDE 1989
EXPERIÊNCIA, QUALIDADE E GARANTIA

Empresa de família 35 anos

Pintura de Fachadas
Especializada em solucionar fissuras e trincas

Restauração
Estrutural, fachadas, texturas, cerâmicas e pastilhas

Impermeabilizações
Em lajes e fachadas

Tratamento em Concreto
Aparente, vigas, colunas e estruturais em geral

Trabalhamos com ART e Seguro de Obra
Contate-nos e solicite uma análise e/ou um orçamento já!

(11) 2604-4837 | (11) 99711-1799
www.masterconcret.com | masterconcret@uol.com.br

Capa Por: Dr. Felipe Faustino

Emergências em Condomínios: Como Agir em Casos de Incêndio ou Vazamento de Gás?

Situações de emergência, como incêndios ou vazamentos de gás, exigem ação rápida e coordenada para proteger vidas e patrimônios.

Em condomínios, a responsabilidade é compartilhada entre síndicos e moradores, e o desconhecimento das normas pode agravar os riscos. Segundo Dr. Felipe Faustino, “A prevenção e o preparo são as melhores formas de evitar tragédias. Todos devem conhecer os procedimentos de emergência e suas responsabilidades legais.”

Responsabilidade do Síndico:

O síndico é o principal responsável por garantir a segurança do condomínio. Suas obrigações incluem:

Manutenção dos Equipamentos de Segurança: Extintores, hidrantes, alarmes e detectores de fumaça devem estar em perfeito estado e com a inspeção em dia.

“A falta de manutenção pode configurar negligência e resultar em responsabilização civil e criminal”, alerta Dr. Felipe.

Sinalização e Rotas de Fuga:

Todas as áreas comuns devem ter placas de emergência e saídas de incêndio desobstruídas.

Treinamento e Simulados:

Realize treinamentos periódicos com moradores e funcionários sobre como agir em emergências.

Comunicação com o Corpo de Bombeiros: Mantenha os contatos de emergência visíveis e acione os bombeiros imediatamente em caso de incêndio ou vazamento.

Responsabilidade dos Morado-



■ Todos devem conhecer os procedimentos de emergência e suas responsabilidades legais.

res: Os moradores também têm deveres essenciais:

Conhecer as Normas do Condomínio: Saber onde estão os extintores, rotas de fuga e como desligar o gás em caso de vazamento.

Evitar Ações de Risco: Não obstruir corredores ou escadas com objetos pessoais.

“Um simples descuido, como deixar panela no fogo ou vela acesa, pode causar uma tragédia”, reforça Dr. Felipe.

Comunicar Problemas: Reportar vazamentos, fiações expostas ou equipamentos danificados ao síndico imediatamente.

Como Agir em Caso de Incêndio? Mantenha a calma e acione o alarme, use extintores apenas se for seguro (para pequenos focos), siga as rotas de fuga (não use elevadores) e chame os Bombeiros (193).

Em Caso de Vazamento de Gás: Não acione interruptores

ou eletrônicos (evite faíscas), feche o registro geral de gás, ventile o ambiente (abra portas e janelas), afaste todos do local e avise o síndico.

Consequências Jurídicas da Negligência: “Síndicos podem responder civil e criminalmente por omissão na manutenção preventiva. Moradores que causarem acidentes por imprudência também podem ser responsabilizados por danos materiais e morais” esclarece Dr. Felipe.

Dicas para Prevenir Emergências: Inspeções trimestrais nos sistemas elétricos e de gás, instale detectores de fumaça e gás em áreas comuns, tenha um seguro condominial que cubra danos emergenciais. A segurança coletiva começa com a responsabilidade de cada um!

*Dr. Felipe Faustino
Advogado Especialista em
Direito Condominial

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

Reclamações em mídias sociais e prejuízo a imagem institucional



Olá a todos. Espero que estejam bem. Vamos deixar consignado que o direito absoluto de livre manifestação é algo inegociável. Que as reclamações, quando verdadeiras e fundamentadas, são uma ferramenta de correção de rota servindo de alerta a outros consumidores (no nosso caso, moradores).

Um dos maiores prejuízos que os síndicos estão sofrendo nos últimos tempos são as reclamações infundadas, agressivas e fora de contexto em mídias sociais. Principalmente num determinado site de consultas e reclamações.

Nele, o reclamante pode fazer qualquer consideração, sem filtros, sem checagens, sem qualquer análise prévia.

Sendo até comum que a maioria das reclamações, sejam incentivadas por um morador que mobiliza outros para que façam o mesmo: reclamem. Em boa parte das vezes associando um problema que não pertence ao síndico resolvê-lo (IPTU, defeitos construtivos, por exemplo), ou que seja uma retaliação de um condômino por ter recebido (merecidamente) uma multa ou advertência. Ou, ainda, alguém em um grupo de oposição que deseja afetar a imagem do síndico. Inclusive utilizando de generalidades (omisso, não aparece nunca, não resolve os problemas, não responde, etc.).

Reitero que a reclamação quando objetiva e fundamentada deve, sim, ser um instrumento de manifestação e até de cobrança. Que os síndicos como em qualquer outra profissão não estão distantes do erro. Até pela multiplicidade e volume de assuntos que tratamos diariamente.

Mas, por vezes, somos questionados em entrevistas e assembleias pela “quantidade” de reclamações que são publicadas no site de reclamações.

Alguns profissionais com mais tempo de profissão cuidaram de mais de 10.000 famílias. O que, supostamente, seria algo próximo de 30.000 pessoas. E são questionados porque tem um volume “alto” de reclamações (algumas repetidas e, como dito, incentivadas) como quinze, vinte, cinquenta reclamações.

A grande maioria dos que fazem a consulta (consumidores) não se dá ao trabalho de ler as reclamações e, principalmente, as respostas (direito à ampla defesa, correto?).

Ou seja, publicam indistintamente, sem análise prévia, sem consulta prévia. E dão o “direito de resposta”, mas você também é “avaliado” pelo tempo e quantidade com que você dá a resposta.

Não podemos tolerar que o trabalho de um excelente profissional (e existem vários) seja medido com a mesma régua de quem vende um produto físico e não entrega. O setor de serviços, ainda mais o nosso com alta complexidade, deveria ter condutas de postagens e métricas diferentes de quem vende um eletrônico, por exemplo.

E, para completar, o site agora criou uma gama de produtos que está vendendo a aqueles que desejam “melhorar sua imagem”. Ou seja, criam o problema e tentam te vender a “solução”.

Tudo isso é legítimo, mas necessita ser aperfeiçoado, e muito! Pois estão destruindo algumas imagens conquistadas com muito esforço e investimento pessoal.

Até a próxima edição!

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura

**SEM APARECER SUA
EMPRESA JAMAIS SERÁ
LEMBRADA**

Aqui o síndico nunca te esquece!

ANUNCIE!



saopaulo@jornaldosindico.com.br

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

Classíndico®

ABRIL | 2025

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.09	OBRAS / FISCALIZAÇÃO.....	Pág.09
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	QUADRAS POLIESPORTIVAS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
COBERTURAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.08	LAUDOS E ANÁLISES.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.08 e 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.frsports.com.br

EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA

- Esteiras
- Bikes
- Elípticos
- Muscular

CONDICÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

MOVE MENT LOJA LAPA (11) 94728-2642

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

A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Administradora

Fonsi condomínios Desde 1982

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS **42 ANOS**

EFICIÊNCIA, SÉRIEIDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

Fone: (11) 3259-2020

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



Advogados

ASTA ADVOGADOS

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

☎ 11 3112-0833 ☎ 11 98967 5512

asta@asta.adv.br

asta.adv.br



Advogados - Continuação

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA

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

☎ (11) 98296-9376

@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br



Água Potável

Fonte Celeste Água Potável

www.fonteceleste.com.br

contato@fonteceleste.com.br

Água Potável (11) 5687-6000

3752-2080

Atendemos 24 horas

- Condomínios • Obras
- Piscinas • Eventos

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



Bombas

MANUTENÇÃO DE BOMBAS

Contrato de Manutenção a partir R\$ 269,90 mensais

Manutenção de bombas de recalque: **NÃO COBRAMOS VISITA!**

Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.

POLINSTAL (11) 3384-5804 99880-4505

www.polinstal.com.br

contato@polinstal.com.br



Calhas e Rufos

O DETALHE QUE A SUA OBRA PRECISA!

- CALHAS E RUFOS
- TELHADOS EM GERAL
- COIFAS E TUBOS
- EXAUSTORES BÓLICOS

Camilia Calhas (11) 98510-5302

(11) 3903-1974

@CAMILIACALHAS

HÁ 23 ANOS OFERECENDO O MELHOR PARA VOCÊ!

CONFEÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA



Coberturas

RPL COBERTURAS

- Coberturas Tencionada
- Lonas Tencionadas
- Armazenamento
- Coberturas
- Toldos

(11) 3208-0149

(11) 3207-1746

(11) 99798-3221

www.rpicoberturas.com.br / rpicoberturas@rpicoberturas.com.br



Controle de Pragas

DEXPRAG CONTROLE DE PRAGAS

CEVS Nº 353920216-812-000001-1-6

(11) 95290-6107

Pacote anual para SEU CONDOMÍNIO

- 4 Dedetizações (de 3 em 3 meses)
- 2 Limpeza de Caixa D'Água (de 6 em 6 meses)

PROMOÇÃO DE MARÇO

R\$ 300,00 Por mês

Contrato mínimo 12 meses



Corrimãos

ECF QUALIDADE RÁPIDO E EFICIENTE

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

ECF 26 ANOS DE TRADIÇÃO

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

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



Aqui o Síndico te procura!

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Desentupidora

HIDROSUL ENTUPIU!!!

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br

Atendimento 24hs

Desentupidora - Continuação

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CEVS: 351380101-812-00004-1-8
Desentupimento em Geral
Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
Detetização • Sanitização • Hidrojateamento
Acessamos Sub-Solo c/ carros pequenos
www.desentupidorasadini.com.br
contato@desentupidorasadini.com.br
(11) 4057-4450 | 4047-1775
(11) 94017-4874

Economia de Água

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

Para anuncia ligue:

ANÚNCIE! (11) 5572.5250

Elevadores

VIKS ELEVADORES
Manutenção Modernização Elevadores Novos
SOLICITE UMA VISTORIA GRATUITA
(11) 2694-6650 (11) 99660-3435
www.vikelevadores.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
rogerioottieno@uol.com.br
(11) 2728-2750 / 98222-2166

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÊIA
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques
Hidrantes / Desentupimentos e
Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 2371-2839
(11) 91161-9925
(11) 96365-4417
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios
hidraulicapompeia@gmail.com

Geradores

MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES
Hope
CONTRATOS de MANUTENÇÃO a partir de R\$ 250,00 (cobrimos a concorrência)
(11) 3593-7806 EMERGÊNCIA (11) 95260-1610
www.hopegeradores.com.br vendas@hopegeradores.com.br

MANUTENÇÃO DE GERADORES
Contrato de Manutenção Mensal
Venda e Instalação de Geradores
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
POLINSTAL
(11) 3384-5804 99880-4505

Higiene e Limpeza

ECCO 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
Tótem c/ Alcool Gel acionamento de pedal
Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com

Impermeabilização

Sipan IMPERMEABILIZAÇÃO
LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
20 ANOS DE MERCADO
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

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

FENIX IMPERMEABILIZAÇÕES E PINTURAS
Impermeabilizações em Geral • Restaurações
Pinturas em Geral • Telhados
Reformas • Pequenas Construções
Orçamento s/ Compromisso
fenixservicos@terra.com.br
(11) 97214-9360

Incêndio / Segurança

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

RECONNSTEK AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
Renovação / Regularização do AVCB
Equipamentos de Incêndio
Projeto de Combate a Incêndio
Instalações Elétricas / Para-raios
(11) 3384-6538 / 94007-8681
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

Green Safety RENOVE O AVCB DO SEU CONDOMÍNIO
Soluções em Sistemas Combate a Incêndio
Teste de Estanquidade de Gás
Brigada de Incêndio • Vistoria prévia AVCB
Contrate o AVCB e ganhe o treinamento de Brigada
(11) 96328-4162
greensafetyavcb.com.br contato.adrianocarvalho@gmail.com

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

Para anuncia ligue:

ANÚNCIE! (11) 5572.5250

Instalações Elétricas

Sipan PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
AVCB
20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

Laudos e Análises

Giannella Engenharia PROJETOS • GERENCIAMENTOS DE OBRAS
ANÁLISES DE PATOLOGIAS
LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
ART • LAUDOS DE REFORMAS E INSTALAÇÕES
(11) 97498-1655
www.grupogiannella.com.br
contato@grupogiannella.com.br

Obras / Fiscalização

ATENÇÃO SRS. SÍNDICOS
ANÁLISE DOS PROJETOS DE REFORMA CONFORME NBR 16.280/2015
FISCALIZAÇÃO DAS REFORMAS EM ANDAMENTO NAS UNIDADES
VISTORIA TÉCNICA COM RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO ANUAL
(11) 94727-2945 D / 2638-1016
projeto

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br



Quadras Poliesportivas

ART Redes e Alambrados

(11) 98360-8760

artredesealambrados.com.br

PAGAMENTO FACILITADO

- REFORMA DE QUADRAS
- PINTURA DE QUADRAS
- ACESSÓRIOS ESPORTIVOS
- REDES DE PROTEÇÃO
- SERRALHERIA EM GERAL



**Lembre-se...
Quem anuncia,
VENDE!**

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.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



ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

Parcelamos sua obra em até 24x

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

Empresa Cadastrada
Seguro de Responsabilidade Civil
Colaboradores em Regime de CLT
Vistoria com Drone

Orçamentos sem Compromisso
repintura@pintvega.com.br
(11) 2653-1029 / 98524-0200

ZS PINTURAS

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

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



PINTURA PREDIAL

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável

Pagamento em até 24x s/ juros

- Pinturas Externa e Interna
 - Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
 - Restauração e Impermeabilização de Fachadas
- Seguro da Obra e Responsabilidade Civil
Orçamentos sem compromisso

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



Pinturas - Continuação



Restauração, Pintura Externa e Interna

5 ANOS DE GARANTIA



atendimento@pgmpinturas.com

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

PINTURA PREDIAL EM GERAL

- Pinturas • Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas • Texturas
- Restaurações de Fachadas em Geral

R.Y.R. Empreiteira
ryrempreiteira@gmail.com

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO
Pagto em 24x

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

PINTURAS PAULISTA

- Pintura Predial e Residencial
- Lavagem de Fachadas
- Impermeabilização

(11) 94043-1181 | 98951-6767

www.pinturaspaulista.com.br | edvaldoalves@pinturaspaulista.com.br

MAIS ALTO

ENG CIVIL CREA SP 5070093284 @maisaltopinturas

ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL
PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

atendimento@maisaltopinturas.com.br | www.maisaltopinturas.com.br

GATEC PINTURAS TÉCNICAS

- LAVAGEM DE FACHADA E PINTURAS
- REMOÇÃO E RECOMPOSIÇÃO DE REBOCO
- TRATAMENTO DE TRINCAS E FISSURAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES E FACHADAS

(11) 99992-6008 | (11) 95440-4006

FORTALEZA PINTURAS

RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL
Hidro-jateamento | Impermeabilização de Fachadas
Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(11) 4171-9990 / 94966-4768 | 96760-3494

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

CEBOLINHA PINTURAS

- Pinturas Internas e Externas
- Texturas • Grafite
- Hidráulica • Elétrica
- Reformas em Geral

(11) 98301-3378 | (11) 95400-3493

PINTURAS PREDIAIS

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

@modelar_pinturas_predial
(11) 97262-4333 | (11) 99013-4046

www.modelarpinturaspredial.com.br | contato.modelarpinturas@gmail.com

Aqui o Síndico te procura!

ANUNCIE!
(11) 5572.5250

Pisos / Tratamentos

Limpiso

RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO
(11) 3424-4428 / 4930-2190
www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br



Radiocomunicação



(11) 4437-2164 / 4971-5300

www.pointerrent.com.br

contato@pointerrent.com.br



LOCAÇÃO de RÁDIOS

Motorola | Vertex Standart | Hytera

- Orientação e Treinamento
- Manutenção Preventiva
- Assessoria



Reformas

PRECISA DE REFORMA?

- FACHADAS
- PINTURA PREDIAL
- QUADRAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TELHADOS

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

NVA

ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100

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

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

MÃOS À OBRA

ESPECIALIDADE EM:
PASTILHAMENTO EM FACHADAS E PISCINA

RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL
REVITALIZAÇÃO E PINTURA DE FACHADA

IMPERMEABILIZAÇÃO DE RUFOS, CALHAS E RESERVATÓRIOS

Solicite orçamento!
(11) 93939-0210

contato@maosaobramanutencao.com.br | @maosaobra

CONSTRU SOLUTIONS

Excelência em Reformas e Fachadas em Geral

- Pinturas Internas e Externas • Hidrojateamento
- Restauração Estrutural de Vigas, Colunas e Lajes
- Impermeabilização de Piscinas, Lajes e Coberturas
- Laudos Técnicos • Calafetação de Janelas, etc

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

GREGORIO ENGENHARIA

OBRAS • LAUDOS • PROJETOS
• RESTAURAÇÃO DE FACHADAS • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIAÇÃO 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
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
Compromisso com a sua Segurança
• Controle de Acesso Facial
• DVR e Câmeras • Cerca Elétrica
• Central de Interfone • Monitoramento
(11) 99953-9683
www.ssdbrasil.com.br LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
contato@ssdbrasil.com.br PROJETOS DE SEGURANÇA

MANUTENÇÃO E CONTRATOS
• CFTV • BIOMETRIA • FECHADURAS • TAGS
• INSTALAÇÃO DE TOTENS CONSIGNADOS
• PORTÕES AUTOMÁTICOS • SERRALHERIA
Eic-manutenção
Consulte-nos (11) 97779-1797
eicmanutencao7@gmail.com

Quem anuncia, vende!
Jornal do Síndico ANÚNCIE!
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Telhados

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

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

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

Terceirização

GM5
• PORTARIA 24HS • LIMPEZA
• RONDA • ZELADOR
• AUXILIAR DE MANUTENÇÃO
• JARDINEIRO • PISCINEIRO
(11) 95405.9931
www.ga5.com.br comercial@ga5.com.br

Manutenção Por: * Fábio Ramos

Reformas e obras em condomínios: quais os limites?

De acordo com o Censo 2022 do IBGE, mais de 13,3 milhões de endereços no Brasil estão em condomínios, ou seja, é 1 a cada 8 domicílios cadastrados. E para se conviver em harmonia neste tipo de moradia é necessário que se respeite as regras e normas de convivência.

Uma das causas mais frequentes relacionadas a brigas entre vizinhos são referentes a obras e reformas, afinal, mesmo sendo o proprietário do imóvel, é preciso se atentar que existem limites que necessitam ser seguidos e normas estabelecidas no regimento interno do condomínio.

Além disso, é importante estar atento a NBR 16.280, que é a norma ABNT para reforma de apartamento, criada para trazer mais segurança às obras realizadas. Em vigor desde 2014, ela oferece procedimentos obrigatórios para reformas.

Como consta na norma da ABNT, todas as reformas realizadas em um apartamento devem ser comunicadas ao síndico antes do início das obras, pois ele é o responsável legal por analisar toda a documentação, assim como pela aprovação a realização do projeto, verificando se está tudo em conformidade com as regras do condomínio, explica o especialista em Compliance Imobiliário, Fábio Ramos, diretor-geral de uma empresa de arquitetura.

Caso haja irregularidades durante a execução do projeto, o síndico pode notificar o condômino, aplicar multas e até impedir a entrada de profissionais e materiais. Ao final da obra, ele também é responsável por realizar uma vistoria e garantir que tudo foi concluído conforme o planejado.

Além das reformas nos apartamentos, outra questão bastante discutida são as mudanças nas áreas comuns do prédio, sejam elas para fins de manutenção ou modernização, seja devido à mudança de estilo de vida das pessoas. Atendemos muitos casos em que



Muitas vezes mudanças estruturais exigem acompanhamento técnico

uma área comum que antes servia para depósito, está sendo alterada para que se transforme em uma brinquedoteca, espaço pet ou coworking, ressalta o profissional.

Nestes casos, para que haja a alteração na destinação da área, é necessária a aprovação por 2/3 dos condôminos, segundo o Código Civil. Além disso, é importante ressaltar, que nem sempre a reforma mexe apenas com a estética do ambiente, muitas vezes, elas envolvem mudanças estruturais que exigem acompanhamento técnico. Nestes casos, deve ser contratado um engenheiro ou arquiteto habilitado para avaliar e planejar a reforma de forma segura.

Independentemente se a obra ou reforma esteja ocorrendo em um apartamento ou em

uma área comum, se houver mudança estrutural ou de destinação de local, é imprescindível que o projeto seja aprovado na prefeitura do município em que o condomínio está localizado e emitido um alvará de reforma para que a mesma esteja apta a ser executada. No caso de mudança na finalidade de um espaço, também é necessário à aprovação de um novo AVCB, pois, se muda o perfil da área, mudam as exigências do corpo de bombeiros, esclarece Fábio Ramos.

Toda obra ou reforma realizada em condomínios exige uma série de procedimentos, e a primeira delas é: não comece sem antes saber quais os limites permitidos.

*Fábio Ramos - Com mais de 15 anos de experiência de Legislação Urbana, Real Estate Compliance e ESG aplicado ao segmento imobiliário.

Falhas em instalações são responsáveis por 40% dos incêndios urbanos

A segurança elétrica nos condomínios brasileiros tem se tornado uma preocupação crescente diante do aumento de incêndios urbanos causados por instalações irregulares.

Dados do Sindicato da Indústria de Condutores Elétricos, Trefilação e Laminação de Metais não Ferrosos do Estado de São Paulo (Sindicel) apontam que aproximadamente 40% desses incêndios são em condomínios e têm origem em fios e cabos fora das especificações, evidenciando a necessidade de medidas preventivas rigorosas em áreas comuns e unidades residenciais.

Além do risco de incêndios, instalações elétricas inadequadas podem gerar desperdício de energia e elevar os custos na conta de luz, impactando diretamente o orçamento dos condomínios e dos moradores.

“A qualidade dos fios e cabos é fundamental para garantir a segurança dos edifícios e prevenir acidentes que podem colocar em risco vidas e patrimônios”, alerta Carlos Alberto Cordeiro, presidente do Sindicel.

Diante desse cenário, o sindicato tem intensificado a fiscalização e conscientização junto



Uma das iniciativas inovadoras do sindicato é o Laboratório Móvel, que percorre obras e projetos de condomínios em todo o país para avaliar a conformidade dos materiais elétricos.



■ Para auxiliar os condomínios, o Sindicel também oferece suporte técnico

a administradoras, síndicos e empresas do setor, incentivando o uso exclusivo de produtos certificados e de alta qualidade.

Para auxiliar os condomínios na adoção de boas práticas, o Sindicel também oferece suporte técnico, orientando na escolha de fornecedores e materiais dentro das normas regulamentares. Inspeções periódicas, realizadas em parceria com órgãos reguladores,

buscam identificar irregularidades e capacitar gestores condominiais na prevenção de incidentes.

Uma das iniciativas inovadoras do sindicato é o Laboratório Móvel, que percorre obras e projetos de condomínios em todo o país para avaliar a conformidade dos materiais elétricos. “Com essa ferramenta, conseguimos identificar fios e cabos fora dos padrões antes

que representem riscos sérios”, explica um porta-voz do Sindicel. A medida busca atender à crescente demanda por segurança e conformidade no setor elétrico residencial.

O Anuário Estatístico Sindicel 2024 reforça a importância da regulação do setor. O levantamento destaca um crescimento de 7,3% na produção de condutores de cobre em 2022, enquanto o consumo de condutores de alumínio apresentou uma queda de 13,1%.

Esses números evidenciam a relevância do uso de produtos certificados e a necessidade de uma postura ativa dos condomínios na escolha de materiais elétricos seguros.

Diante desse panorama, especialistas reforçam a necessidade de ações preventivas e investimentos em infraestrutura elétrica de qualidade para garantir a segurança e o bem-estar dos moradores.

*Da redação

Pesquisa de Opinião

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Síndicos(as), Queremos Saber sua Opinião!

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

1. Você recebe nossos exemplares impressos todos os meses?

☐ Sim ☐ Não ☐ As vezes

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

☐ Impresso ☐ Digital (por E-mail)

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

☐ Internet ☐ Jornais e Revistas Impressas ☐ Por sua Administradora

Nome do Condomínio: _____

Nome do Síndico: _____

Endereço do Condomínio: _____

E-mail: _____ Tel.: () _____

Agradecemos a todos pela colaboração!

