

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 348 • JULHO - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



Aponte sua Câmera AQUI E BAIXE
A VERSÃO DIGITAL na ÍNTEGRA

SEGURANÇA DO FUTURO CHEGOU



ATENÇÃO SÍNDICOS

SMART TOTEM INTELIGENTE FORCE ONE

TRANSFORME SEU CONDOMÍNIO E BAIRRO NO
MAIS INTELIGENTE E INTEGRADO DO BRASIL

INTEGRADO AO SMART SAMPA



SUPER PROMOÇÃO ESPECIAL

VÁLIDA SOMENTE ATÉ JULHO DE 2026



COBRIMOS QUALQUER

ORÇAMENTO DO MERCADO

Aponte a
câmera AQUI



CONDOMÍNIO INTELIGENTE

O FUTURO CHEGOU | SAIBA MAIS | PREÇOS IMBATÍVEIS

Somente por WHATSAPP comercial 24h



www.forceoneseguranca.com.br | @forceone_security_technology (11) 9 9210 0645

Conheça meus PROJETOS DE LEI



DELEGADO
PALUMBO
DEPUTADO FEDERAL



PL 5478/2023 – Torna crime a organização de "pancadões" com som alto em ruas e praças, prevendo pena de multa e prisão de 4 a 8 anos.

PL 4440/2023 – Impede a apreensão de veículos por atraso no pagamento do IPVA.

PL 3008/2024 – Proíbe que pátios e a polícia transfiram veículos apreendidos para outro município e prevê a devolução ao proprietário quando não houver pátio no município da apreensão.

PL 603/2025 – Cria o Auxílio Vítima, permitindo o desconto de até 30% da renda do autor do crime e o uso do FGTS para indenizar vítimas ou seus dependentes.

PL 2731/2024 – Cria a Farmácia Veterinária Popular, com fornecimento gratuito de medicamentos para animais domésticos de famílias de baixa renda.

PL 5531/2023 – Proíbe tatuagens e piercings em qualquer animal doméstico.

**SIGA NAS
REDES SOCIAIS**



@DELEGADOPALUMBO



**Adquira já
seu Patrocínio**

18 Edição **Uni SÍndico**®
São Paulo 2026

Um evento que o síndico nunca falta

22 de Agosto de 2026

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

**TRAGA SUA EMPRESA PARA ESSE GRANDE
ENCONTRO DE SÍNDICOS QUE COMPLETA
18 ANOS DE REALIZAÇÃO!**

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

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

Unisíndico, um evento de prestígio e tradição!

***AQUI SEMPRE TEM NEGÓCIOS!!!
E AQUI COMEÇA NOSSA COMEMORAÇÃO!***

PATROCINADOR DIAMANTE:



Mídia Oficial:

Jornal do Síndico®
São Paulo-SP

PATROCINADORES OURO:



VIKS
Elevadores



SIMÕES MACEDO
ADVOCACIA TRABALHISTA

**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

**VAGAS
LIMITADAS**



ATENÇÃO SÍNDICOS(AS) AS INSCRIÇÕES ESTÃO ABERTAS

FAÇA SUA INSCRIÇÃO, GARANTA SUA VAGA! TOTALMENTE GRATUITO!

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

***SEM DIREITO A ACOMPANHANTES / ACOMPANHANTES SERÃO PAGANTES ANTECIPADOS**

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVIII - Edição 348 • JULHO - 2026 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br



FINANÇAS

Uma gestão financeira eficiente vai muito além de manter as contas em dia. Pequenos erros, falta de controle e processos inadequados podem gerar prejuízos significativos ao condomínio.

Pág. 3

ADMINISTRAÇÃO

Aplicar os recursos do condomínio pode ser uma boa estratégia, mas exige cautela e respaldo legal. Quais são os limites para investir o fundo de reserva, e os cuidados que síndicos devem adotar?

Pág. 8

SEGURANÇA

O especialista Lucas Paglia esclarece, quais são os limites legais da coleta de informações biométricas e os cuidados necessários para garantir a segurança e a privacidade de todos.

Pág. 10



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)



ÚLTIMA CHAMADA!
Contra Capa ao lado

Distribuição Gratuita

Perseguição a síndicos e os amparos legais

Página 7



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

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

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE PORTAS, JANELAS E FACHADAS EM ALUMÍNIO

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:

(11) **2084-4060**

96355-0054

www.armel.com.br

armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:

Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

**AQUI SUA MARCA
VIRA NEGÓCIO!**



PÚBLICO
DECISOR



ALTA
CREDIBILIDADE



PRESENÇA
DIRETA

**SOMOS REFERÊNCIA
NO MERCADO
CONDOMINIAL**

ANUNCIE E VENDA MAIS



FALE COM NOSSA EQUIPE E
GARANTA SUA PRESENÇA!



jornaldosindico.com.br



FALE COM QUEM COMPRA.
ANUNCIE NO JORNAL DO SÍNDICO!

Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br

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

Andréa Mattos

Lucas Paglia

Marco Bole

Rodrigo Karpas

Roger Prospero

Simone Gonçalves

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Plural

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
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Rio de Janeiro/RJ	10.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

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

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

Editorial

Nossa Mensagem

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Julho chega trazendo consigo um tema que, durante muito tempo, permaneceu à margem das discussões sobre gestão condominial, mas que hoje ocupa posição central nas preocupações de síndicos, administradoras e empresas prestadoras de serviços.

A recente atualização da Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), que passou a incluir os riscos psicossociais no gerenciamento de riscos ocupacionais, representa uma importante mudança na forma de compreender os ambientes de trabalho. Mais do que uma exigência legal, a nova diretriz reflete uma transformação que também alcança os condomínios, onde as relações humanas são fundamentais para uma gestão eficiente.

Tradicionalmente, a administração condominial concentrou seus esforços na prevenção de acidentes, na conservação patrimonial e no cumprimento das obrigações legais. Esses aspectos continuam indispensáveis, mas torna-se cada vez mais evidente que o desgaste emocional de funcionários, gestores e

prestadores de serviços também afeta diretamente a qualidade da gestão.

Porteiros, zeladores, faxineiros e síndicos convivem diariamente com conflitos, cobranças e situações de pressão. A própria NR-1 reconhece que fatores como estresse, sobrecarga de trabalho, conflitos recorrentes e assédio devem ser identificados e gerenciados pelas organizações.

Em um setor que busca eficiência, segurança e valorização patrimonial, é preciso reconhecer que nenhum desses objetivos se sustenta por muito tempo quando as pessoas responsáveis por alcançá-los estão emocionalmente esgotadas.

Nesta edição, convidamos nossos leitores a refletir sobre esse novo cenário. Cuidar da saúde emocional das equipes não é apenas uma obrigação regulatória.

Excelente leitura e mês de julho a todos.

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/25	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26
IGP-M (%)	- 0,77	0,36	0,42	- 0,36	0,27	0,01	0,41	- 0,73	0,52	0,24	0,84	- 0,50
INPC (IBGE)	0,21	- 0,21	0,52	0,03	0,3	0,21	- 0,39	0,81	0,91	0,81	0,65	—
IPC (FIPE)	0,37	0,04	0,65	0,27	0,20	0,32	0,21	0,46	0,59	0,40	0,45	—
CUB-SP	0,70	0,21	0,17	0,15	0,27	0,31	0,28	0,35	0,10	0,57	0,32	—
TR	0,1758	0,1722	0,1722	0,1758	0,1634	0,1742	0,1718	0,12	0,1716	0,1689	0,1687	0,1709
POUPANÇA	0,6769	0,6731	0,6751	0,6767	0,6731	0,67	0,67	0,6213	0,50	0,6721	0,50	0,6718
SAL. MÍNIMO	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00	1.621,00
TLP (% a.a.)	0,72	0,72	0,7467	0,73	0,73	0,7261	0,7354	0,74	0,74	0,69	0,8125	0,61

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.621,00.....	7,50%
Até 1.621,01 até 2.902,84.....	9%
De 2.902,85 até 4.354,27.....	12%
De 4.354,28 até 8.475,55.....	14%

* Vigência a partir de 01.01.2026

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\$ 1.980,38 = R\$ 67,54

Para crianças até 14 anos ou inválidos

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

Base de Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 2.428,80	ISENTO
De R\$ 2.428,81 até 2.826,65	7,50% R\$ 182,16
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 394,16
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 675,49
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 908,73

IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 215,83 por dependentes; 2) R\$ 2.307,69 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\$ 4.317,17
Gerente Predial	R\$ 3.063,00
Zeladores	R\$ 2.188,18
Porteiros ou Vigias, Recepcionistas, Controlador Acesso, Garagistas, Manobristas e Folguistas, Operador de CFTV	R\$ 2.096,09
Cabineiros ou Ascensoristas	R\$ 2.096,09
Faxineiro e demais empregados	R\$ 2.004,02
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 552,08
Vale Refeição - Valor de R\$ 17,90	Por dia de trabalho

Reajuste com vigência a partir de 1º de Outubro de 2025
Índice de reajuste de 6,05%

Finanças Por: Marco Bole

Falhas financeiras mais comuns nas auditorias em condomínios

A maioria dos problemas financeiros em condomínios não decorre de má-fé, mas de falhas de controle, ausência de processos e falta de conhecimento na gestão.

É comum que auditorias identifiquem irregularidades. Isso não significa, necessariamente, gestão intencionalmente inadequada, mas demonstra que a administração financeira condominial ainda apresenta falhas recorrentes, muitas vezes acumuladas ao longo dos anos.

Toda despesa deve ser acompanhada de documentação fiscal que comprove o pagamento, o fornecedor e a finalidade.

A ausência desses documentos pode indicar desde um erro administrativo até notas fiscais emitidas por empresas que sequer prestaram o serviço. Em uma auditoria, por exemplo, um condomínio pagava mensalmente pela manutenção do jardim com notas fiscais emitidas por uma empresa de tecnologia, sem que ninguém percebesse durante meses.

Outro problema frequente é a ausência de cotação de preços. Em um condomínio auditado, o contrato de limpeza custava R\$ 18 mil por mês. Após pesquisa de mercado, foram encontrados fornecedores com o mesmo padrão de serviço por cerca de R\$ 11 mil. Como o contrato nunca havia sido revisado, o condomínio acumulou prejuízo superior a R\$ 250 mil em três anos.

Também são comuns os descumprimentos de decisões aprovadas em assembleia, como obras não executadas, ranteios utilizados para outras finalidades e rescisões de funcionários não concluídas. O



■ A auditoria não deve ser vista como uma ameaça, mas como um apoio à administração

síndico administra recursos coletivos e deve cumprir as deliberações dos condôminos.

Outra falha recorrente são acordos informais com moradores inadimplentes. Sem contrato e sem aprovação em assembleia, esses acordos podem gerar dificuldades na cobrança, inconsistências contábeis e prejuízos financeiros.

Na folha de pagamento, auditorias frequentemente encontram horas extras sem controle, encargos calculados incorretamente e falhas cadastrais. Em um caso, um condomínio continuou pagando a linha telefônica de um zelador desligado por mais de dois anos.

O uso do fundo de reserva para cobrir despesas correntes também merece atenção. Esse recurso deve ser destinado a emergências. Quando utilizado continuamente para fechar o caixa mensal, compromete a capacidade financeira do condomínio diante de imprevistos.

As prestações de contas também precisam ser claras e completas. Balancetes pouco detalhados, ausência de extratos e notas fiscais dificultam a fiscalização e comprometem a transparência da gestão.

Grande parte dessas falhas pode ser evitada com auditorias preventivas, que identificam problemas antes que gerem prejuízos maiores. Da mesma forma, a participação dos moradores nas assembleias e o acompanhamento das contas fortalecem a governança.

A auditoria não deve ser vista como uma ameaça, mas como uma ferramenta de apoio à administração. Um síndico que atua com transparência e respaldo técnico conquista mais segurança, credibilidade e confiança. Afinal, transparência não se promete, se comprova.

**Marco Bole é sócio-diretor de uma empresa de auditoria, especialista em auditorias investigativas e preventivas, e perito judicial com ampla experiência em investigações de fraudes no Brasil, Canadá e Estados Unidos.*

Repeteco Por: *Andréa Mattos

Captação e reuso de água em condomínios

A escassez de água e o aumento das tarifas tornam cada vez mais importante a adoção de soluções que promovam o uso racional desse recurso. Nesse cenário, os sistemas de captação de água da chuva e de reuso de água vêm sendo adotados por condomínios de diferentes portes, proporcionando economia financeira e contribuindo para a sustentabilidade.



■ Todo o sistema deve ser projetado e instalado por empresa especializada.

A captação de água da chuva funciona por meio da coleta da água dos telhados, conduzida por calhas até um sistema de filtragem e armazenada em cisternas. Essa água não é potável, mas pode ser utilizada em diversas atividades, como irrigação de jardins, lavagem de pisos, garagens, calçadas e veículos, além de abastecer espelhos d'água e, em alguns casos, descargas sanitárias, desde que o sistema seja projetado para essa finalidade.

Para garantir o bom funcionamento e a qualidade da água armazenada, é fundamental realizar a limpeza periódica das calhas, filtros e reservatórios, além de manter um plano de manutenção preventiva.

Todo o sistema deve ser projetado e instalado por empresa especializada, seguindo as normas técnicas vigentes e evitando riscos de contaminação entre a rede de água potável e a rede de reuso.

Outra alternativa é o reuso de águas cinzas, provenientes

de chuveiros, lavatórios e máquinas de lavar roupas. Após tratamento adequado, essa água pode ser reutilizada em descargas sanitárias, limpeza das áreas comuns e irrigação de jardins. Diferentemente da água da chuva, o reuso oferece uma fonte de abastecimento mais constante, independentemente das condições climáticas.

Embora o investimento inicial varie conforme o porte do condomínio e a capacidade dos reservatórios, os benefícios são significativos. Além da redução do consumo de água tratada e da diminuição das despesas condominiais, essas soluções reduzem a demanda sobre o sistema público de abastecimento, ajudam a minimizar o impacto das estiagens e podem contribuir para a valorização do empreendimento, que passa a incorporar práticas alinhadas aos princípios de sustentabilidade e eficiência ambiental.

**Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

CFA
Conselho Federal
de Administração

CRA
Conselho Regional
de Administração

cfa.org.br/
condominios

Administração Condominial

Gestão segura, ética e de excelência
é administração profissional registrada.



saiba mais

Administração

Por: da Redação

Limites legais para investimentos com recursos do condomínio

Em um cenário de juros elevados e busca por maior eficiência financeira, síndicos e conselhos fiscais têm se interessado em otimizar os recursos do condomínio. A principal questão envolve o fundo de reserva, formado para cobrir emergências, reparos e garantir estabilidade em momentos de crise.

Embora não exista, na legislação brasileira, uma proibição expressa à aplicação financeira do fundo de reserva, a decisão está longe de ser uma simples escolha de rentabilidade. O primeiro requisito é observar o que determina a convenção condominial, prezando pela utilização e administração desse patrimônio coletivo. Quando a convenção é omissa, especialistas recomendam que qualquer aplicação seja previamente submetida à assembleia, garantindo transparência e segurança jurídica para o síndico.

Isso porque o fundo de reserva não pertence ao síndico nem à administradora. Trata-se de um recurso pertencente aos condôminos e destinado a finalidades específicas. Uma aplicação financeira altera a forma

de gestão desse patrimônio e, por isso, exige respaldo da coletividade. Em muitos condomínios, a autorização é registrada em ata, definindo inclusive os tipos de investimentos permitidos, os responsáveis pela movimentação financeira e os critérios de prestação de contas.

O fundo de reserva não deve ser tratado como uma carteira de investimentos voltada à maximização de ganhos. Sua função principal continua sendo garantir disponibilidade financeira para situações urgentes.

Por isso, aplicações de renda variável, fundos multimercado agressivos, ações ou produtos sujeitos a oscilações relevantes costumam ser considerados incompatíveis com a finalidade do recurso.

Na prática, os investimentos mais frequentemente reco-



■ Aplicações financeiras devem estar sempre em contas bancárias do próprio condomínio

mendados para condomínios são aqueles que combinam segurança, liquidez e previsibilidade. Entre eles estão CDBs com liquidez diária emitidos por instituições sólidas, títulos públicos indexados à taxa básica de juros e algumas modalidades de fundos conservadores.

A escolha, entretanto, deve considerar o perfil financeiro do condomínio e o prazo provável de utilização dos recursos.

Outro cuidado importante envolve a governança. Aplicações financeiras devem estar sempre vinculadas a contas bancárias de titularidade do

próprio condomínio, evitando estruturas que misturem recursos de diferentes empreendimentos. A movimentação precisa constar nos balancetes mensais e ser acompanhada pelo conselho fiscal, reduzindo riscos de questionamentos futuros.

É recomendável que a assembleia estabeleça limites claros para a atuação do síndico. Em vez de conceder autorização genérica para investir, muitos condomínios aprovam parâmetros específicos sobre instituições financeiras, produtos permitidos, valores máximos e exigência de relatórios periódicos. A discussão sobre investimentos do fundo de reserva tende a ganhar relevância nos próximos anos.

*Da redação

Bem-Estar

Por: da Redação

Coleta Seletiva: Sustentabilidade e a Responsabilidade Ambiental

Em meio aos desafios ambientais enfrentados atualmente, a implementação de práticas sustentáveis tornou-se uma necessidade urgente. Nesse contexto, a coleta seletiva nos condomínios desempenha um papel fundamental na redução dos impactos ambientais causados pelo descarte inadequado de resíduos sólidos.

A implantação da coleta seletiva nos condomínios envolve etapas importantes para garantir o sucesso e a eficiência do processo. Primeiro, é fundamental conscientizar os moradores sobre a importância da separação correta dos resíduos, por meio de campanhas, materiais educativos e reuniões informativas.

Em seguida, devem ser disponibilizadas lixeiras adequadas e identificadas por cores para cada tipo de material (papel, plástico, metal e vidro), instaladas em pontos estratégicos do condomínio, como corredores, áreas comuns e garagens.

Por fim, é necessário definir uma rotina de coleta, com

dias específicos para cada tipo de resíduo, seja por empresa contratada ou por meio de programas municipais de coleta seletiva. Essa rotina pode ser realizada por uma empresa de coleta de resíduos contratada pelo condomínio ou por meio da adesão a programas municipais de coleta seletiva.

Benefícios: A implantação da coleta seletiva nos condomínios traz uma série de benefícios tanto para o meio ambiente quanto para os próprios moradores.

Nos condomínios reduz o impacto ambiental ao evitar o descarte inadequado de resíduos e a contaminação do solo, água e ar. Também contri-



■ É possível contratar empresas especializadas para auxiliar na implantação da coleta seletiva

bui para a preservação de recursos naturais, ao incentivar a reciclagem e diminuir a extração de matérias-primas. Além disso, melhora a qualidade de vida dos moradores, tornando o ambiente mais limpo e promovendo a conscientização sobre sustentabilidade.

Para uma melhor orientação é possível contratar empresas especializadas para auxiliar na implantação da coleta seletiva nos condomínios. Essas empresas têm experiência e conhecimento para orientar o processo de conscientização dos moradores, fornecer os reci-

pientes adequados, estabelecer rotinas de coleta e garantir a destinação correta dos resíduos. Além disso, podem realizar o monitoramento contínuo do processo e fornecer relatórios sobre os resultados alcançados.

A implantação da coleta seletiva nos condomínios é fundamental para promover a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental. Ao ser adotada, os condomínios se tornam agentes de mudança, promovendo um ambiente mais sustentável e consciente para todos os seus moradores.

*Da redação

Meio Ambiente Por: da Redação

Como os condomínios podem se preparar para eventos climáticos extremos

As mudanças climáticas já impactam diretamente a administração condominial, exigindo que síndicos atuem também na prevenção de riscos. Eventos extremos podem causar destelhamentos, infiltrações, falhas em elevadores e alagamentos em garagens.

Com o aumento da frequência de eventos climáticos extremos, intensificados por fenômenos como o El Niño que vem aí novamente, a gestão condominial passou a exigir uma atuação mais preventiva e estruturada dos síndicos, especialmente na proteção das áreas comuns e na mitigação de riscos. Nesse contexto, algumas medidas técnicas e administrativas se tornam fundamentais para reduzir danos e garantir a segurança dos moradores.

Entre os cuidados recomendados para os síndicos estão a revisão periódica dos sistemas de captação de águas pluviais, limpeza de calhas e ralos, inspeção de telhados e fachadas, verificação de bombas de recalque e drenagem, avaliação dos geradores de emergência e atualização dos planos de evacuação. Em regiões sujeitas a enchentes, especialistas também sugerem analisar a localização de equipamentos críticos, como centrais elétricas e sistemas de automação.

Quando se trata da relação entre condomínio e seguradora, é essencial que os síndicos mantenham a apólice de seguro sempre atualizada. Muitos condomínios ainda possuem contratos antigos que não refletem o valor atual de reconstrução do patrimônio ou que não contemplam coberturas específicas para riscos climáticos.

Segundo Ana Ribeiro, gerente de uma corretora especializada em seguros condominiais, o aumento da frequência de eventos extremos tem levado seguradoras a revisar suas políticas de cobertura.

Ela destaca que muitas negativas de indenização não ocorrem pelo evento climático em si, mas por problemas estruturais ou de manutenção já exis-



■ Muitas negativas de indenização não ocorrem pelo evento climático

tentes. “Se uma cobertura já apresentava infiltrações conhecidas há anos ou se o sistema de drenagem estava obstruído por falta de limpeza, a seguradora pode entender que parte do prejuízo decorre da ausência de manutenção adequada”, explica.

Ana ressalta ainda a importância do diálogo constante entre síndico e corretor. “É fundamental que o síndico converse periodicamente com o corretor para verificar se a apólice contempla vendavais, granizo, danos elétricos, enchentes, desmoronamentos e outras situações compatíveis com a realidade da região. Algumas seguradoras passaram a valorizar práticas de gestão de risco na definição das condições

contratuais. Condomínios que apresentam programas de manutenção documentados, inspeções técnicas regulares e medidas preventivas podem encontrar condições mais favoráveis do que empreendimentos sem histórico de gestão preventiva”, conclui.

Além da proteção patrimonial, os planos de resposta a emergências também vêm ganhando relevância. Procedimentos claros de comunicação com moradores, rotas de fuga sinalizadas, cadastro atualizado de pessoas com mobilidade reduzida e definição prévia de responsáveis por ações emergenciais podem reduzir significativamente os riscos em situações críticas.

*Da redação



EZLOCKER
Smart lockers, easy access

ARMÁRIOS INTELIGENTES
A SOLUÇÃO PARA ENCOMENDAS NO SEU CONDOMÍNIO!

ACABE COM ESSA DOR DE CABEÇA EM SUA PORTARIA

- Retirada 24h/7 de forma automatizada
- Integração com sistemas de segurança (senha ou facial com registro por câmera)
- Armário com orientação de entrega e retirada guiada por voz
- Avisos via Whatsapp sem uso de APP e muito mais vantagens!

SEM PLANO DE FIDELIDADE

(11) 98158-8282

contato.ezlocker@gmail.com



Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

O síndico “polvo”



Outro dia ouvi alguém dizer que o síndico precisa ser como um polvo.

Achei a comparação curiosa, mas, quanto mais pensei sobre ela, mais sentido fez.

Na prática, administrar um condomínio exige exatamente isso: vários “braços” para cuidar de assuntos muito diferentes, todos acontecendo ao mesmo tempo.

Em um único dia, posso começar analisando um contrato, seguir para uma reunião sobre segurança, acompanhar uma manutenção hidráulica, atender moradores, avaliar orçamentos, discutir questões jurídicas, resolver conflitos entre vizinhos e participar de uma vistoria técnica. Tudo isso, muitas vezes, em condomínios diferentes.

Enquanto soluciono um problema em um empreendimento, o telefone toca porque outro condomínio enfrenta uma falta de energia. Logo chega uma mensagem sobre um elevador parado, um vazamento, uma dúvida financeira, uma ocorrência disciplinar ou uma decisão que não pode esperar.

Não existe um único tema. Existem dezenas de assuntos acontecendo simultaneamente, e cada um exige conhecimento técnico específico.

O síndico moderno precisa compreender um pouco de engenharia, elétrica, hidráulica, segurança patrimonial, legislação condominial, gestão financeira, contratos, recursos humanos, seguros e prevenção de incêndio, entre outras áreas. Não basta decidir. É preciso decidir com responsabilidade.

Cada decisão pode impactar o patrimônio, a segurança e a rotina de centenas, às vezes milhares, de pessoas.

Por isso, nem sempre a decisão mais rápida é a melhor. E nem sempre a mais popular é a mais correta. Na maioria das vezes, ela precisa ser técnica, imparcial e fundamentada, ainda que desagrade parte dos moradores.

Esse talvez seja um dos aspectos menos conhecidos da profissão. Quem observa de fora costuma enxergar apenas o problema resolvido. Poucos imaginam quantas ligações, análises, reuniões e responsabilidades existem por trás de uma simples autorização ou negativa.

Há ainda um fator que raramente aparece: a pressão. Ela acompanha o síndico praticamente o tempo todo. As demandas não respeitam horário comercial, finais de semana ou feriados. Urgências não esperam a segunda-feira.

Por isso, administrar condomínios exige atualização constante, equilíbrio emocional, capacidade de ouvir opiniões diferentes e coragem para tomar decisões difíceis.

Talvez o síndico realmente seja um polvo. Não porque tenha muitos braços, mas porque precisa alcançar inúmeros assuntos ao mesmo tempo sem perder a organização, a serenidade e, principalmente, o compromisso de fazer o melhor para o condomínio.

No fim das contas, cada decisão representa muito mais do que resolver um problema. Ela representa cuidar do patrimônio, preservar vidas, manter a convivência e proporcionar tranquilidade às milhares de famílias que chamam aquele condomínio de lar.

Até a próxima.

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindatura

DE SÍNDICO PARA SÍNDICO

Por: Síndicos e Síndicas

Síndicos e síndicas, atenção!

Se você é atuante, faz a diferença no seu condomínio e acredita na força da troca de experiências, queremos ouvir você! Participe da nossa coluna e ajude a inspirar outros gestores com suas ideias, conquistas e boas práticas.

Vamos juntos construir um espaço de aprendizado coletivo, onde exemplos reais se transformam em inspiração e gestão condominial.

Envie seu case ou aquela ação que deu certo no seu condomínio pelo **Whatsapp (11) 5572-5250** ou pelo **e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br**.

Não esqueça de incluir seu nome completo, o nome do condomínio, sua foto e imagens da ação.

Será um prazer destacar sua experiência e compartilhar sua iniciativa com toda a comunidade!

**Campanha Solidária GRAACC: transforme doações em esperança!**

Pequenos gestos podem fazer a diferença na vida de crianças e adolescentes em tratamento contra o câncer.

Como síndica, divulgo a campanha entre os moradores e mantenho uma caixa de arrecadação na portaria para receber roupas, calçados, brinquedos, utensílios domésticos e outros itens em bom estado. Quando a caixa está cheia, o GRAACC realiza a retirada das doações.

Participe dessa corrente do bem!

Márcia: (11) 99749-6921 – Doe. Compartilhe. Faça parte dessa corrente do bem!

Campanha Tampinhas que Curam: pequenas tampinhas, grandes transformações!

Uma simples tampinha plástica pode ajudar pessoas em tratamento contra o câncer.

Como síndica, divulgo a campanha e mantenho uma caixa de arrecadação na portaria para receber tampinhas plásticas de diversos tipos. Todo o material arrecadado é destinado ao projeto Tampinhas que Curam, que transforma a reciclagem em recursos para apoiar pacientes oncológicos.

Além de ajudar quem precisa, você contribui para a preservação do meio ambiente.

Participe dessa corrente do bem!

Acompanhe a campanha no **Instagram: @tampinhasquecuram**

Uma tampinha para você. Uma esperança para quem luta pela vida.

Condomínio Quartier Dor

Síndica Fernanda Lancioni – desde 2021.

**NR01: Muito Além da Obrigação Legal, uma Questão de Cultura Humana**

A atualização da NR01, com a inclusão dos riscos psicossociais, reforça a importância de ambientes de trabalho mais saudáveis. Recentemente, nosso condomínio recebeu a visita de um órgão fiscalizador, que entrevistou colaboradores próprios e terceirizados sobre respeito, pressão, conflitos, discriminação e comunicação, demonstrando que esse tema já faz parte das fiscalizações.

A preocupação é legítima. Em 2024, o Brasil registrou cerca de 472 mil afastamentos por transtornos mentais, evidenciando a necessidade de mudanças. Os condomínios deverão se adaptar a essa realidade, adotando práticas que promovam um ambiente respeitoso, colaborativo e saudável para todos, independentemente do vínculo contratual.

No nosso condomínio, essa cultura já faz parte da gestão. Além de oferecer boas condições de trabalho, como espaço para refeições, cafezinho diário, plano de saúde e seguro de vida aos colaboradores contratados, valorizamos o diálogo, o respeito e o reconhecimento das pessoas. Também optamos por manter a portaria presencial, priorizando a segurança, o acolhimento e a convivência.

A essência da NR01 vai além do cumprimento da lei: está na forma como as pessoas são tratadas diariamente. Quando há respeito e valorização profissional, a conformidade torna-se consequência natural de uma boa gestão.

Condomínio Pedras Preciosas

Síndica Miriam Moraes – desde 2022.



Capa Por: da Redação

Perseguição a síndicos e os amparos legais

O trabalho do síndico muitas vezes reserva momentos em que suas decisões ou o próprio papel de mediação de conflitos acaba gerando insatisfação. O problema maior acontece quando a insatisfação de alguns gera perseguição ou até mesmo agressões físicas.

Quando as perseguições passam a existir são ainda mais complicadas quando o síndico é morador do condomínio em que administra. Vejam o caso real de Gláucia Santos no condomínio em que mora e foi síndica, em Belo Horizonte. Ela conta que precisou renunciar à sindicatura porque a perseguição de alguns moradores acabou gerando episódios de agressões físicas.

“De um ano para cá, mais ou menos, as situações complicaram demais. As pessoas perderam totalmente a noção. Eu já fui agredida duas vezes aqui dentro, da última vez tentaram me enforcar. Se não tivesse outras pessoas, não sei o que teria acontecido. Então, no último dia 21 de maio, eu pedi para sair do cargo de síndica temendo pela minha vida e pela da minha família. Moro no condomínio, aqui é meu lar, meu direito de ir e vir acabou ficando em risco, ficou complicado até para frequentar áreas de lazer”, relata.

A ex-síndica afirma que, mesmo após deixar o cargo, as perseguições continuaram e já há boletins de ocorrência e processos judiciais em andamento. Segundo ela, as agressões foram registradas por câmeras do condomínio e de moradores, e atualmente está em tratamento psiquiátrico.

Gláucia Santos relata ainda que, em razão dos conflitos no condomínio onde mora e atuou como síndica, está até impedida de exercer sua profissão de contadora.

A advogada especialista em direito condominial, Anna Cristina e Souza, avalia que o síndico deve manter postura técnica e profissional, evitando envolvimento emocional e focando nas medidas administrativas e jurídicas cabíveis.



■ Condôminos também devem colaborar na resolução dos conflitos

Segundo ela, é essencial reunir provas como mensagens, e-mails, áudios, redes sociais e registros de ocorrências que demonstrem práticas abusivas.

Com a repetição das condutas, recomenda-se o envio de notificação extrajudicial ao condômino responsável, exigindo a cessação imediata do comportamento e alertando para medidas administrativas e judiciais em caso de continuidade.

Em situações mais graves, a orientação é registrar o boletim de ocorrência e adotar providências legais. A advogada destaca ainda que, se houver custos com processos ou tratamentos decorrentes do exercício da função, o condomínio pode ser responsabilizado por despesas jurídicas, médicas ou psiquiátricas, além de eventual indenização por danos morais.

Por fim, ela afirma que os condôminos também devem colaborar na resolução dos conflitos, já que situações de

perseguição e ofensas não podem ser tratadas como problemas individuais quando afetam a gestão e o interesse coletivo do condomínio.

“Espera-se que os condôminos atuem com responsabilidade, evitando a disseminação de boatos, acusações sem comprovação ou manifestações ofensivas, especialmente em grupos de mensagens e redes sociais, prática que, infelizmente, tem se tornado cada vez mais comum. Não se pode esquecer que a propagação de informações inverídicas ou de conteúdo ofensivo pode gerar responsabilidade para aqueles que contribuírem para a sua divulgação. Da mesma forma, ao presenciarem fatos relevantes, como ameaças, agressões verbais ou outros episódios de constrangimento, podem colaborar para o esclarecimento da situação na condição de testemunhas”, finaliza.

*Da redação

Seu Condomínio Por: da Redação

Como preparar o condomínio para as férias escolares

A chegada das férias escolares costuma alterar significativamente a rotina dos condomínios. Áreas de lazer passam a ser utilizadas durante praticamente todo o dia, o fluxo de visitantes aumenta, crianças e adolescentes ocupam espaços que normalmente permanecem vazios em horário comercial e a demanda por atenção dos funcionários cresce.



■ O aumento do fluxo de pessoas pode comprometer a segurança

Ao contrário do que muitos imaginam, a preparação para as férias não começa com a organização de atividades recreativas, mas sim com a revisão das condições de segurança e funcionamento das áreas comuns. Piscinas, playgrounds, quadras esportivas, brinquedotecas, academias e salas de jogos tendem a registrar uma utilização muito superior à média durante o período.

Além das férias escolares, é comum no período de meio do ano haver um aumento de visitantes em condomínios, quando familiares aproveitam o período de férias escolares para viajar para casa de parentes. Muitos condomínios recebem hóspedes temporários, amigos de crianças e adolescentes e prestadores de serviços contratados para atividades recreativas. Isso exige atenção redobrada aos procedimentos de controle de acesso.

Especialistas em segurança condominial recomendam revisar previamente os protocolos de entrada de visitantes, conferir o funcionamento dos sistemas de reconhecimento facial, biometria ou portaria remota e orientar funcionários sobre possíveis situações de exceção. O objetivo é evitar que o aumento do fluxo comprometa os padrões de segurança já estabelecidos pelo empreendimento.

Além dos aspectos operacionais, muitos condomínios têm aproveitado as férias para promover ações de integração comunitária. Oficinas recreativas, sessões de cinema, campeonatos esportivos, atividades culturais e eventos temáticos aparecem entre as iniciativas mais adotadas. Em empreendimentos maiores, a contratação temporária de recreadores também tem se tornado uma alternativa para organizar atividades e reduzir situações de risco decorrentes da circulação desordenada de crianças.

As férias também representam um momento oportuno para campanhas educativas. Orientações sobre segurança em piscinas, uso correto dos elevadores, descarte de resíduos e preservação do patrimônio comum podem ser reforçadas durante o período, aproveitando a maior presença dos moradores nas áreas compartilhadas.

A experiência de diversos condomínios mostra que o sucesso da gestão durante as férias escolares depende menos da criação de novas regras e mais da capacidade de planejamento. Antecipar manutenções, revisar procedimentos, comunicar-se de forma clara e organizar atividades compatíveis com o perfil dos moradores são medidas que ajudam a transformar um período potencialmente problemático em uma oportunidade de fortalecer a convivência.

*Da redação

Convivência Por: da Redação

Condomínio pode cobrar taxa extra pelo uso das áreas comuns?

Com o aumento dos custos de manutenção e serviços, síndicos têm discutido a cobrança de taxas específicas para o uso de áreas como academias, piscinas e salões de festas. No entanto, essa prática exige cautela devido aos limites legais e ao risco de conflitos e questionamentos judiciais.



Ainda que o condomínio tenha autonomia para regulamentar o uso das áreas comuns, especialistas em direito condominial afirmam que a cobrança de valores adicionais não pode ser feita de forma arbitrária. Em regra, as despesas ordinárias de manutenção já são custeadas pela taxa condominial mensal, pois espaços como piscina, academia, *playground* e jardins fazem parte do uso coletivo do empreendimento.

Por isso, qualquer cobrança extra exige fundamentação específica e aprovação em assembleia.

Ricardo Mendes, síndico de um condomínio em Florianópolis, relata que a modernização da academia com equipamentos profissionais, climatização e manutenção especializada gerou questionamentos de moradores que não utilizam o espaço. Enquanto alguns defendiam que o custo deveria ser dividido por todos, outros entendiam que apenas os usuários deveriam arcar. Um levantamento interno mostrou que cerca de 35% das unidades utilizavam a academia com frequência, o que levou à proposta de uma contribuição facultativa para custear parte da manutenção.

Ainda de acordo com o síndico, para evitar qualquer restrição indevida ao direito de uso das áreas comuns, a cobrança ficou vinculada apenas a ser-

viços adicionais e não ao acesso ao espaço em si. Essa distinção é considerada fundamental por especialistas. Em muitos casos, a cobrança é aceita quando está relacionada a um uso exclusivo, eventual ou extraordinário. Como ocorre em salões de festas e espaços que exigem reserva ou limpeza específica, funcionando como ressarcimento de custos pontuais.

Já em áreas de uso contínuo e coletivo, como piscinas e academias, não se pode impedir o acesso por falta de pagamento de taxa adicional, especialmente se não houver previsão em convenção ou aprovação em assembleia, sob risco de questionamentos jurídicos. Também deve ser respeitado o princípio da igualdade entre condôminos, que impede a restrição de direitos sem base legal.

Em situações híbridas, como serviços complementares oferecidos nas áreas comuns (aulas, *personal trainers* ou atividades recreativas), a cobrança costuma recair sobre o serviço prestado, e não sobre o uso do espaço. Por fim, especialistas destacam que a transparência é essencial: o síndico deve apresentar estudos de custos e justificativas claras antes de qualquer decisão, reduzindo riscos de conflitos.

*Da redação

Segurança Por: Dr. Lucas Paglia

Sua portaria pode exigir reconhecimento facial e digital?

O avanço dos sistemas de reconhecimento facial e controle biométrico transformou a rotina de condomínios em todo o país. Cada vez mais, portarias passaram a solicitar fotos, biometria facial e digitais como condição para liberar o acesso de moradores, visitantes, prestadores de serviço e funcionários. Mas até que ponto essas informações estão realmente protegidas?

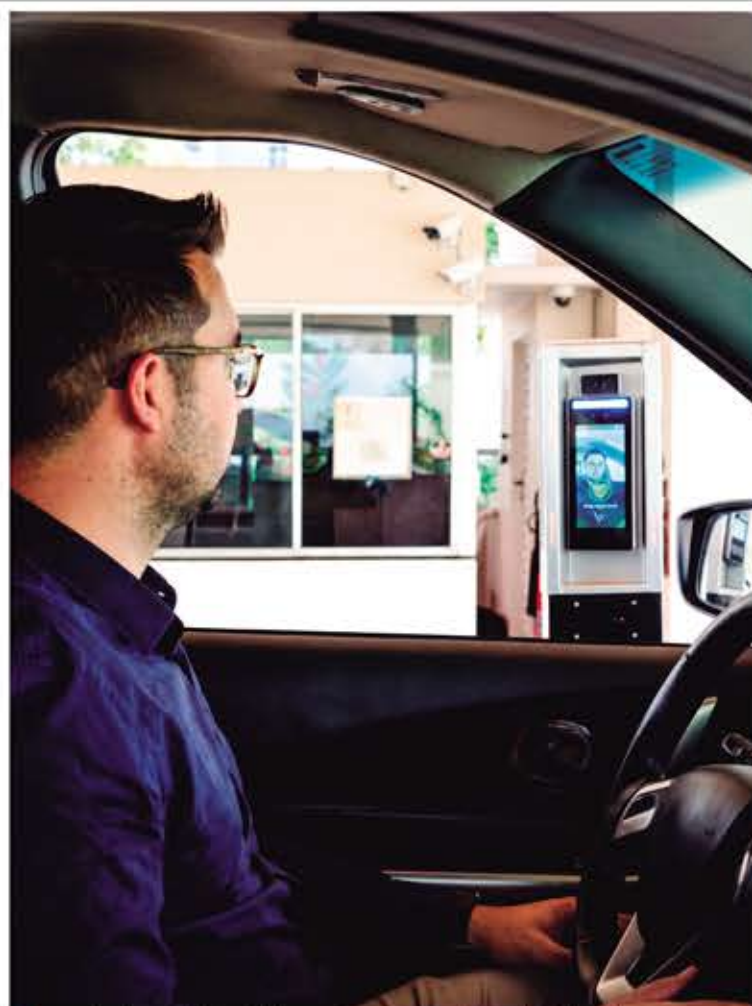
Com o crescimento do uso de tecnologias de identificação biométrica em ambientes privados e públicos, muitas pessoas fornecem dados sem saber exatamente como eles serão armazenados, quem terá acesso às informações ou por quanto tempo elas permanecerão registradas nos sistemas.

Para o advogado especialista em proteção de dados, governança digital e cibersegurança, Lucas Paglia, o debate vai além da praticidade oferecida pelas portarias digitais. "Biometria facial e digital são dados pessoais sensíveis pela própria definição da LGPD", explica. Segundo Paglia, um dos principais riscos está justamente na forma como essas informações são armazenadas e gerenciadas pelas empresas responsáveis pelos sistemas de controle de acesso. "Muitos condomínios e prédios contratam soluções tecnológicas sem avaliar adequadamente questões relacionadas à segurança da informação, criptografia, controle de acesso interno e tempo de retenção desses dados. Em muitos casos, o morador entrega sua biometria sem ter clareza sobre quem administra essas informações", afirma.

O alerta é para o reconhecimento facial e digitais, que possuem um nível de sensibilidade superior ao de dados cadastrais comuns justamente porque são permanentes e diretamente ligados à identidade física da pessoa.

"Se uma senha vaza, você troca. Se um cartão é clonado, você cancela. Mas, em um incidente envolvendo biometria facial ou digital, o impacto é muito mais complexo, porque estamos falando de características permanentes do indivíduo", destaca.

Mas afinal, portarias podem exigir esses dados? De acordo



■ O reconhecimento facial e digitais, possuem nível superior ao de dados cadastrais comuns

com o advogado, a coleta de biometria não é automaticamente ilegal, mas precisa cumprir critérios previstos pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Entre eles estão a finalidade específica e legítima para coleta, transparência sobre uso e armazenamento, necessidade proporcional ao objetivo de segurança, limitação de acesso e mecanismos adequados de proteção e descarte dos dados.

"O fato de um condomínio ou empresa querer aumentar a segurança não significa autorização irrestrita para coletar qualquer dado sensível sem critérios claros. A LGPD exige necessidade, proporcionalidade e transparência", explica.

O avanço da inteligência artificial também aumentou as preocupações envolvendo reconhecimento facial. Sistemas modernos conseguem cruzar imagens, padrões faciais e informações pessoais de mane-

ra automatizada, ampliando os riscos relacionados à privacidade.

Para o especialista, o cenário exige um amadurecimento maior das organizações em relação à proteção de dados, pois a discussão não pode se limitar à conveniência tecnológica. Quanto mais sofisticados os sistemas de identificação, maior precisa ser o nível de governança e responsabilidade sobre os dados coletados.

"Privacidade não significa impedir tecnologia. Significa garantir que o uso dessas informações aconteça de forma responsável, segura e dentro de limites claros", conclui Paglia.

*Lucas Paglia é advogado especializado em direito digital, com foco em cibersegurança, proteção de dados e compliance regulatório, com especialização pela Universidade de Harvard. Como educador, já formou mais de 4 mil alunos em proteção de dados, é professor em instituições como Puccamp e SEBRAE Nacional.

Legislação Por: Rodrigo Karpát

Elevadores, Convenção Condominial: O Instrumento da Clareza

A solução está na revisão cuidadosa da convenção condominial e do regimento interno, com auxílio de assessoria jurídica especializada.



Expressões como “funcionários devem utilizar apenas o elevador de serviço” ou “prestadores de serviços estão proibidos de usar o elevador social” são, de fato, problemáticas quando baseadas em discriminação pessoal.

Porém, regras como as seguintes são legais e operacionalmente válidas:

1. “O elevador X é recomendado para transporte de cargas, materiais de limpeza e equipamentos de trabalho”
2. “O elevador Y é recomendado para acesso de pessoas vindo da piscina ou áreas de lazer molhadas”
3. “Cães devem ser transportados em elevador específico para evitar incômodos”.

A chave é que essas regras descrevam a função ou a situação, não julguem a pessoa. Qualquer pessoa pode, em princípio, usar qualquer elevador se assim necessário, mas a orientação funcional e impessoal guia o uso cotidiano de forma prática.

O Dever do Síndico: Navegando a Transição

O síndico, enquanto figura central da gestão condominial, passa a ter o dever de conduzir essa transição com prudência, firmeza e equilíbrio. Isso envolve, em primeiro lugar, um diagnóstico normativo. O parágrafo único do artigo 1 da lei nº 11.995, de 16 de janeiro de 1996 estabelece: “os responsáveis legais pela administração

Qualquer pessoa pode, em princípio, usar qualquer elevador se assim necessário, mas a orientação funcional e impessoal guia o uso cotidiano de forma prática



■ A questão não é eliminar a distinção entre elevadores, mas torná-la legítima, funcional e livre de caráter discriminatório

dos edifícios citados no “caput” deste artigo ficam autorizados a regulamentar o acesso a esses imóveis, assim como a circulação dentro deles e o uso de suas áreas de uso comum e abertas ao uso público, através de regras gerais e impessoais não discriminatórias.”

Portanto, é necessário que os administradores verifiquem se há legislação local específica sobre o tema (como ocorre em São Paulo), e compreendam os impactos da nova norma técnica de elevadores sobre os contratos e sobre a rotina de manutenção.

Em segundo lugar, é necessário revisar os documentos internos com o auxílio de assessoria jurídica, substituindo regras discriminatórias por critérios impessoais e funcionais, ancorados em segurança, conservação dos equipamentos e organização do fluxo, aplicáveis a todos os usuários,

independentemente de sua condição pessoal. A distinção entre elevadores permanece válida quando baseada em razões técnicas, funcionais ou de preservação patrimonial, não em segregação social.

Por fim, é fundamental investir em comunicação e treinamento: orientar porteiros e colaboradores para que não reproduzam orientações informais discriminatórias e explicar aos condôminos as razões práticas e éticas das regras, reduzindo resistências e prevenindo conflitos.

Conclusão: Adequação, Não Abstinência

A questão não é eliminar a distinção entre elevadores, mas torná-la legítima, funcional e livre de caráter discriminatório. Um condomínio bem gerido reconhece que a organização prática dos espaços comuns, quando transparente e impessoal, melhora a qualidade

de vida de todos. A distinção adequada não é um entrave; é uma solução.

A recomendação é clara: antecipar-se às mudanças legislativas, adequar documentos e práticas conforme o ordenamento local (especialmente em São Paulo), e transformar o tema em oportunidade de qualificar a gestão. Isso significa combater discriminação com firmeza, mas preservar a flexibilidade operacional necessária para que o dia a dia do condomínio flua sem obstáculos desnecessários. Nesse equilíbrio reside a verdadeira responsabilidade do síndico e da administradora: construir um ambiente de convivência coerente com valores de igualdade e respeito, sem sacrificar a eficiência e a qualidade de vida que os condôminos esperam de seu condomínio.

*Dr. Rodrigo Karpát



ELEVADORES ORIONLIFT

MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES

+23 ANOS
DE EXPERIÊNCIA

Com você em todas as DIREÇÕES

UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES



ATENDIMENTO 24HORAS



LABORATÓRIO PRÓPRIO



ATENDIMENTO MULTIMARCAS

MENOR SLA DO MERCADO!!!



(11) 99902-3915

faleconosco@orionlift.com.br

www.orionlift.com.br

Gestão Por: Dra. Simone Gonçalves

Assembleia Condominial: Como Aprovar a Prestação de Contas do Síndico

A prestação de contas é um dos momentos mais importantes e também mais delicados da gestão condominial.



Para muitos síndicos, a assembleia de aprovação e prestação de contas gera ansiedade, insegurança e receio de críticas, principalmente quando existem dúvidas sobre despesas, inadimplência ou obras realizadas no condomínio. Mais do que apresentar números, prestar contas significa demonstrar transparência, responsabilidade e compromisso com o patrimônio coletivo.

Quando a gestão é organizada e os condôminos compreendem claramente as informações apresentadas, aumentam significativamente as chances de aprovação das contas e da valorização do trabalho do síndico. O Código Civil estabelece no artigo 1.348, inciso VIII, que compete ao síndico prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Por isso, planejamento, clareza e documentação adequada fazem toda a diferença para evitar conflitos e transmitir confiança durante a Assembleia Geral Ordinária - AGO.

Dicas práticas para evitar problemas na Assembleia: Para o síndico ter a prestação de contas aprovada em assembleia, é essencial apresentar documentos organizados, demonstrar transparência financeira, utilizar recursos visuais, comprovar regularidade fiscal e explicar de forma clara receitas, despesas e inadimplência do condomínio.

Um planejamento jurídico preventivo também ajuda a reduzir questionamentos e aumentar a segurança da gestão.

Utilizar recursos visuais para facilitar a compreensão como



■ Prestação de contas tem que ser sinônimo de transparência

fotos de obras e melhorias; gráficos financeiros; slides e apresentações objetivas.

Entregar resumos da prestação de contas (impressas/digitais).

Organizar cópias de documentos essenciais (impressas/digitais) como Seguro do condomínio; PPCI; elevadores; recarga de extintores; etc.

Apresentar certidões negativas e regularidade fiscal como:

Obrigações trabalhistas; certidões federais, estaduais e municipais; regularidade de fornecedores e prestadores de serviços.

Demonstrar a situação financeira com clareza através de Saldo de contas; fundo de reserva; fundo de obras; inadimplência condominial; ações judiciais e acordos; compromissos financeiros futuros.

A aprovação da prestação de contas do síndico depende de transparência, organização documental, clareza financeira e comunicação objetiva na assembleia.

Por fim, vale lembrar que a prestação de contas do síndico não é um ato isolado, mas parte de um processo contínuo de transparência, fiscalização e participação dos condôminos na gestão do condomínio.

Uma administração organizada, com prestação de contas clara e cumprimento das normas legais e da convenção condominial, contribui para reduzir conflitos, fortalecer a confiança entre moradores e garantir maior segurança jurídica.

*Visite nosso Blog <http://simonegoncalves.com.br/blog/> e Instagram: @simonegoncalves.com.br contato@simonegoncalves.com.br

TeleSindicato®



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

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!



TeleSindicato®

(11)

Ligue:

2619-6095

SERVIÇO TOTALMENTE

GRATUITO

PARA SÍNDICOS E ZELADORES

Classíndico®

JULHO / 2026

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.11	DESENTUPIDORA.....	Pág.11	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.12
ADMINISTRADORA.....	Pág.11	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.12	PINTURAS.....	Pág.12 e 13
ADVOGADOS.....	Pág.11	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.11	REFORMAS.....	Pág.13
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.11	ELEVADORES.....	Pág.12	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.13
CALHAS E RUFOS.....	Pág.11	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.12	SERRALHERIA.....	Pág.13
COBERTURA DE VIDRO.....	Pág.11	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.12	TELHADOS.....	Pág.13
CORRIMÃOS.....	Pág.11	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.12	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.13



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



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.



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



Advogados

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



Calhas e Rufos

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



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

SIMÕES MACEDO
ADVOCACIA TRABALHISTA
✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
✓ Reclamações e Defesas Judiciais
✓ Acordos Extrajudiciais
(11) 2780-0475
@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br



Cobertura de vidro

TNT
VIDROS
COBERTURAS EM VIDROS, POLICARBONATO
E TELHAS TERMO ACÚSTICA
ESTRUTURA EM ALUMÍNIO OU AÇO
GALVANIZADO
VIDROS E ESPELHOS EM GERAL
Solicite uma visita: (11) 94266-8799
www.tntvidros.com.br

SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO!
ANOTE: COMPROMISSO NA AGENDA
DIA 22/08/2026
18 Uníndico
FAÇA SUA INSCRIÇÃO
www.unisindicoeventos.com.br



Administradora

Fonsi
condomínios
Desde 1982
www.fonsi.com.br
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



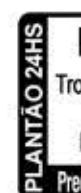
Corrimãos

ECF
Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro,
atendendo normas do AVCB;
Guarda Corpo para topo de prédio;
Escada Marinheiro com guarda corpo e outros
ECF 27 ANOS DE TRADIÇÃO
(11) 3341-2472 (11) 98751-8249
www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com



Encanador / Hidráulica

salvimax
Manutenções Prediais
Colunas Hidráulicas Barriletes
Tubulações de Recalque e Externas
Coletoras de Subsolo
Desentupimento
Soluções de Vazamentos
5 anos de garantia
Atendimento 24h PAGAMENTO FACILITADO (11) 92208-8285
contato@salvimax.com.br



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



**É NA CRISE QUE
PRECISAMOS APARECER**
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

ANUNCIE!

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

Elevadores

VIKS ELEVADORES
Manutenção Modernização Elevadores Novos
SOLICITE UMA VISTORIA GRATUITA
(11) 2694-6650 (11) 99660-3435
www.vikselevadores.com.br
atendimento@vikselevadores.com.br

ELEVADORES ORIONLIFT UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO
MANUTENÇÃO DE ELEVADORES MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA ELEVADORES NOVOS MANUTENÇÃO DE ESCADAS ROLANTES
Solicite uma visita
(11) 99902-3915
www.orionlift.com.br
faleconosco@orionlift.com.br

ELEVFOR 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) 98222-2166

SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO!
ANOTE: COMPROMISSO NA AGENDA DIA 22/08/2026
18ª Edição Unisindico
FAÇA SUA INSCRIÇÃO
www.unisindicoeventos.com.br

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 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

Sabe quantos Síndicos podem estar procurando **SUA EMPRESA** agora?
Nenhum, você não **ANUNCIA!**
(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

QUER SABER COMO CONQUISTAR CLIENTES? **Apareça, ANUNCIE!**
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Instalações Elétricas

Sipan PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
TROCA DAS PRUMADAS ELÉTRICAS
LAUDO DE QUALIDADE DE ENERGIA FORNECIDA PELA CONCESSIONÁRIA
DESDE 2000
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

Ellos EXECUTAMOS:
• Projeto para Acréscimo de Carga
• Reforma do Centro de Medição
• Quadros de Luz / Força
LAUDO TÉCNICO DE VIABILIDADE PARA INSTALAÇÃO DE TOMADAS PARA CARREGADORES DE CARROS ELÉTRICOS
DE ACORDO COM A LEI Nº 18.403/2026
(11) 96509-2765
www.ellosinstaladora.com.br
ellosinstaladora@uol.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

DECORA RESTAURAÇÃO E PINTURA
@decorapinturasoficial
www.decorapinturas.com.br
VENDAS
94146-2877 Maurício
99819-0532 Rose
NÃO PERCA MAIS TEMPO
Queremos proporcionar ao seu condomínio a melhor experiência de revitalização predial!
• Pintura Predial
• Restauração de Fachadas
• Tratamento de Trincas
• Rejuntamento de Pastilhas
• Impermeabilização de Fachadas
• Limpeza de Vidros
• Remoção de Pichações, etc
CONSULTORIA ESPECIALIZADA
Segunda a Sexta-Feira
Das 8h às 17h
vendas@decorapinturas.com.br

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

MANUTENÇÃO PREDIAL Restauração e Pintura Predial de Alta Qualidade
nvmmpredial@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 @nvmmpredial
(11) 2532-5595 (11) 98686-1293

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

SOLARE ESPECIALISTAS EM FACHADAS PREDIAIS
Hidro-jateamento Externo
Tratamento de Trincas e Calafetações
Pinturas e Texturização Externa
Solicite seu orçamento
www.solarefp.com.br (11) 91247-5126

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
(11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**

Pinturas - Continuação

SOUTECH
PINTURAS EM GERAL
www.soutechpinturas.com.br
soutechpinturas25@gmail.com

Pintura Predial Parcelamos sua obra
✓ Pintura Interna e Externa
✓ Restauração de Fachada
(11) 2013-3836
(11) 99631-0462

POIAN PINTURAS PREDIAIS
Pintura Interna e Externa
Reformas de Telhados
Impermeabilização • Limpeza de Caixas D'Água
Hidráulica em Geral
Orçamento Grátis
(11) 95800-1295 / 94849-1583

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

Valorize seu Imóvel PROJETO / CONSTRUÇÃO REFORMAS
Telhados • Calhas • Impermeabilização • Alvenaria
Revestimentos • Elétrica / Hidráulica • Manutenção Predial 24hs
Orçamento sem Compromisso
(11) 3831-3074
(11) 3537-0178
(11) 94033-3284
Pequenos e grandes serviços mão de obra especializada em 3x sem juros no cartão
junior.pereira.ca@gmail.com

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

Segurança Eletrônica

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

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

EIC
CFTV | BIOMETRIA
CONTROLE DE ACESSO
PORTÕES AUTOMÁTICOS
INTERFONES | FECHADURAS
LAÇO INDUTIVO PARA VEÍCULOS
MANUTENÇÃO & SEGURANÇA ELETRÔNICA
CONTRATOS DE MANUTENÇÃO
SUPORTE RÁPIDO (11) 97779-1797

Serralheria

VIDRAÇARIA E SERRALHERIA DO BOSQUE
VSB
Envidraçamento de Sacadas
Vidros Comum e Temperado
Corrimão • Guarda Corpo
Esquadrias de Alumínio
Box • Espelhos
MANUTENÇÃO EM GERAL
lbalain2@gmail.com (11) 98577-1080

Terceirização

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

GrupoSJ
Serviços Integrados
Portaria 24hs e Recepção
Serviços de Limpeza
Serviços Gerais
Segurança Eletrônica (CFTV)
Manutenção Predial
Zeladoria e Jardinagem
Ar condicionado & Refrigeração
www.sjgrupo.com.br / soares@sjgrupo.com.br (11) 9 9761-0790

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

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

Telhados

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS
A experiência que seu telhado necessita
Trabalhamos com todos os tipos de telhas e estruturas
Elite Telhados
Construção • Reforma • Revisão
SANOS DE GARANTIA
www.elitetelhados.com.br
(11) 3932-1792 (11) 95000-6459

Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
(11) 2642-0739 / 96233-6701
www.telhadoscosta.com.br

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

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

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

Dica Por: da Redação

Convocação de assembleia



A assembleia é o principal órgão deliberativo do condomínio. É nela que os condôminos discutem e decidem assuntos relevantes relacionados à administração, às finanças, às obras, à convivência e ao patrimônio comum. Por se tratar de decisões que impactam toda a coletividade, é fundamental que haja ampla participação dos condôminos, garantindo maior legitimidade às deliberações.

A convocação da assembleia é atribuição do síndico, que possui o dever e o direito de realizá-la. Entretanto, caso ele se omita, a legislação permite que condôminos representando, no mínimo, um quarto das frações ideais convoquem a reunião, devendo constar no edital a identificação e a assinatura dos mesmos.

A forma de convocação deve obedecer ao que estabelece a Convenção do condomínio. Atualmente, além das tradicionais cartas protocoladas e do Aviso de Recebimento (AR), muitos condomínios utilizam meios eletrônicos, como e-mail, aplicativos de gestão condominial e mensagens via WhatsApp, desde que previstos na Convenção ou aprovados em assembleia e que garantam a ciência dos condôminos. A colocação de edital nos elevadores e na porta de entrada do edifício auxilia ou aumenta o número de pessoas nas assembleias.

Gramma sintética

O verdinho da grama traz aconchego e dá o toque de natureza que o condomínio precisa, mas não há condições disponíveis para manter um gramado natural? Seja por falta de espaço, mão de obra, condições de luminosidade, ou qualquer outra dificuldade, não há motivos para abrir mão da grama no seu prédio. Uma alternativa para isso é a grama sintética, que apresenta vantagens frente à natural: não é suscetível às intempéries do tempo e do clima, não se desgasta e nem se deforma facilmente, além de economizar água.

A grama sintética é desenvolvida com tecnologia de ponta e projetada para aguentar as variações do tempo. Ela estará sempre verdinha, homogênea e vibrante, podendo ser instalada tanto em áreas externas quanto internas, atuando funcional ou decorativamente. Ela pode ser adquirida por um valor aproximadamente 5 vezes menor que a natural e dura cerca de 8 a 12 anos.

Atualidade Por: da Redação

Projeto de lei que institui inspeção predial obrigatória avança no Senado

A criação de uma lei nacional que torna obrigatória as inspeções periódicas em edifícios deu mais um passo importante no Congresso Nacional.

O Projeto de Lei nº 159/2026, que institui o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite), foi aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Regional (CDR) do Senado Federal e segue agora para votação no Plenário. Se aprovado, poderá estabelecer uma regra nacional para condomínios residenciais e comerciais.

A proposta prevê inspeções técnicas periódicas realizadas por engenheiros ou arquitetos habilitados, com emissão de um laudo que registrará as condições de conservação da edificação, identificará falhas, anomalias e apontará as prioridades para correção.

O principal objetivo é fortalecer a manutenção preventiva, permitindo que problemas estruturais e de conservação



Caso a norma entre em vigor, síndicos e administradoras precisarão incluir as inspeções no planejamento permanente de manutenção



■ Um dos destaques do projeto é a criação de um padrão nacional para as inspeções prediais

sejam identificados antes de colocarem em risco a segurança dos ocupantes.

Um dos destaques do projeto é a criação de um padrão nacional para as inspeções prediais. Atualmente, alguns estados e municípios possuem regras próprias, mas ainda não

existe uma legislação federal que unifique esse procedimento.

Pela proposta, as inspeções deverão ser realizadas a cada dez anos, contados da emissão do "habite-se". A exigência não se aplica às residências unifamiliares, barragens e está-

dios esportivos, mas alcançará a maior parte dos condomínios do país.

Caso a norma entre em vigor, síndicos e administradoras precisarão incluir as inspeções no planejamento permanente de manutenção, prevendo recursos tanto para os diagnósticos técnicos quanto para as correções apontadas nos laudos.

Além de aumentar a segurança das edificações, a medida deve ampliar a demanda por engenheiros, arquitetos e empresas especializadas em inspeção e manutenção predial.

O projeto ganhou força após acidentes estruturais registrados nos últimos anos e busca consolidar uma cultura de prevenção, preservando a vida útil das construções e reduzindo riscos aos moradores.

*Da redação

O novo Portal do Jornal do Síndico já está no ar.



"Agora é para todo o Brasil! Síndicos, moradores e fornecedores de condomínios, o seu novo espaço de informação começa aqui"



Jornal do Síndico
A informação dirigida

Informação de qualidade com:

- + Matérias atualizadas
- + Artigos especializados
- + Entrevistas relevantes



A tradição de 36 anos no mercado condominial, agora com uma nova experiência de navegação.

ENTRE, NAVEGUE E CONHEÇA:

www.jornaldosindico.com.br