

EDIÇÃO N° 13

# Guia do Síndico

PRODUTOS & SERVIÇOS - PIRACICABA / LIMEIRA / RIO CLARO / ARARAS



EM  
**2025**

**DIGITALIZE OS  
DOCUMENTOS  
EM PAPEL DO SEU  
CONDOMÍNIO**



Confira na **página 18** do  
Guia uma tabela prática  
com os prazos recomendados  
para a guarda de cada tipo de  
documento.

Solicite seu orçamento pelo site  [digicomdigitalizacao.com.br](http://digicomdigitalizacao.com.br)

# OLÁ MAIS UMA VEZ...

Seguimos juntos em mais uma edição do Guia do Síndico, fortalecendo o compromisso de levar informação útil, prática e relevante para quem vive a gestão condominial no dia a dia.

Nesta edição, celebramos uma parceria especial com o Café com Síndico, o maior evento itinerante do setor no interior paulista. No próximo dia 06 de setembro, Piracicaba receberá a Feijoada do Síndico, no Espaço Haras, com muito conteúdo, networking e reconhecimento aos profissionais da área. Um momento que promete ser memorável — ainda mais após a emocionante homenagem feita à Luciana Remondi, na última edição realizada em Americana.

Nos conteúdos desta edição, o advogado Dr. Marcio traz uma análise importante sobre os procedimentos corretos diante da falta de água no condomínio, com base na legislação municipal. Já o Dr. Bruno Conti retorna com reflexões sobre o barulho — um tema sempre atual e necessário quando se trata de boa convivência.

O publicitário Salvio Cucolo aborda a força da comunicação integrada como ferramenta de gestão eficiente e moderna. Eu mesmo assino um artigo que reforça o papel estratégico do Regulamento Interno, tanto para o síndico quanto para os moradores. Na área técnica, o engenheiro Eduardo Prado fala sobre cuidados com a manutenção de sistemas solares, enquanto a Legal Energia explica as mudanças na portabilidade da conta de luz com a nova MP 1300.

E na nossa entrevista do SÍNDICO EM FOCO, com a palavra o síndico Walter Speratti, à frente do Edifício Strauss há mais de 10 anos, compartilha um pouco da sua experiência e da sua visão de gestão.

Aproveite a leitura, compartilhe os conteúdos e, acima de tudo, siga contando com a gente — por uma gestão mais leve, consciente e conectada com o futuro.

*Rodolfo Pagotto  
Diretor do Guia do Síndico*



# ENCONTRE AQUI O QUE PRECISA:

## ADMINISTRAÇÃO

28, 29, 30	Administração de condomínios
35	Análise de documentos de obras
37	AVCB
46	Brindes personalizados
31	Cobertura de férias para porteiros e faxineiras
48	Consultoria condominial
47	Consultoria para empreendimentos de geração de energia
37	Curso de Brigada de Incêndio
0	Digitalização de Livros de Prestação de Contas
35	Elaboração de edital de concorrência para obras
35	Estudos de viabilidade técnico/financeiro
31	Facilities - Gerenciamento de Serviços
35	Fiscalização de obras
47	Geração distribuída
48	Gestor condominial
0	Guarda de documentos
47	Intermediação de venda de ativos de geração de energia
47	Migração para o Mercado Livre Varejista e Atacadista
35	Laudos e consultorias técnicas em engenharia
31	Portaria presencial
31	Processo de seleção de funcionários
37	Renovação de AVCB
48	Redução de custos
48	Síndico Profissional
31	Terceirização de serviços de limpeza
31	Terceirização de serviços de portaria e controle de acesso
31	Terceirização de serviços de jardinagem
31	Terceirização de serviços de zeladoria

## EVENTO

6	Evento para síndicos
---	----------------------

## GARANTIDORA

48	Garantidora de condomínios
----	----------------------------

## INFRA-ESTRUTURA

35	Análise de documentos de obras
26,27	Automação predial
26,27	Cibersegurança
43	Conversão de sistema de gás
35	Elaboração de edital de concorrência para obras
45	Eletromobilidade
38,39,52,53	Elevadores
47, 45	Energia fotovoltaica

32	Entregas rápidas
33	Hidráulica contra incêndio
47	Implantação de usinas fotovoltaicas
45	Implantação completa para carregadores de veículos elétricos
37	Instalação de alarmes de incêndio
32	Instalação de armários inteligentes
26,27	Instalação de câmeras
26,27	Instalação de controle de acesso
26,27	Instalação de CFTV
43	Instalação de equipamentos a gás
37	Instalação de hidrantes
43	Instalação de rede de gás
26,27	Instalação de reconhecimento facial
37	Instalação de Splinkers
44	Instalação gratuita de diluidores Unilever
48	Montagem de equipamentos de academia
52,53	Modernização de elevadores
26,27	PABX digital
37	Projeto de Prevenção e Combate a Incêndios (PPCI)
45	Projetos de energia solar
26,27	Portaria virtual
38,39,52,53	Reforma de elevadores
45	Sistema de armazenamento com baterias (BESS)
45	Sistemas fotovoltaicos
45	Sistemas híbridos com bateria
48	Sistema de proteção de combate a incêndio
<b>OBRAS E REFORMAS</b>	
35	Estudo de viabilidade técnico/financeiro
35	Fiscalização de obras
34	Hidrojateamento de Fachada
33	Hidráulica contra incêndio
34	Impermeabilização
47	Impermeabilização de reservatório de caixa d' água
47	Impermeabilização para telhados
43	Instalação de aquecedores à gás
45	Instalação de carregador portátil (veículo elétrico)
35	Laudos e consultorias técnicas em engenharia
43	Laudos e vistorias de rede de gás
34	Pintura de Fachada de Predio
43	Projetos de rede e gás
34	Recuperação de Pastilhas
44	Revitalização de pisos, mármores, granitos, pedras e revestimentos
34	Texturização de Fachada Predial
34	Teste de Percussão
<b>PRODUTOS EM GERAL</b>	
33	Abrigos de mangueiras em aço carbono e em aço inox 304
43	Aquecedor a gás
32	Armários inteligentes

46	Brindes personalizados
46	Bonés personalizados
45	Carregadores de carros elétricos
46	Cadernos personalizados
46	Canetas personalizadas
46	Copos personalizados
42	Capachos personalizados
33	Canhões fixoss e portáteis (combate à incêndio)
42	Canaletas de eva
38,39	Comercialização de elevadores novos
33	Chave storz
46	Chaveiro personalizados
38,39	Elevadores novos
24,25,48	Equipamentos de academia
33	Esguichos
33,48	Extintor de incêndio
41	Fragâncias de ambiente
46	Garrafas térmicas personalziadas
44	Instalação gratuita de diluidores Unilever
33	Líquido gerador de espuma
43	Mangueira de gás
33,48	Mangueira de incêndio
52,53	Peças para elevadores e plataformas
24,25,48	Peças para equipamentos de academia
42	Protetores de elevadores
42	Protetores de para-choque
42	Protetores de piso
48	Sinalização de combate contra incêndio
48	Sinalização de segurança
33	Sprinklers
42	Tapetes personalizados
42	Tapetes sanitizantes

## **SERVIÇOS EM GERAL**

41	Aromatização de ambientes
24,25	Assessoria esportiva
48	Ajustes em equipamentos de academia
44	Consultoria de limpeza para sua equipe
47	Controle de pragas
44	Cuidado completo para áreas sociais e piscinas
41	Decoração perfumada
47	Descupinização
47	Desentupimento
47	Desinsetização
47	Desratização
44	Forneceimento em comodato de papeleiras e saboneteiras
47	Hidrojateamento
47	Higienização de caixa d' água
38,39	Instalação de elevadores novos

40	Jardinagem
34	Limpeza de fachada
47	Limpeza de caixa d'água
47	Limpeza de caixa de gordura
47	Limpeza de calhas e coifas
38,39,52,53	Manutenção corretiva de elevadores
24,25,48	Manutenção corretiva de equipamentos de academia
24,25,48	Manutenção de equipamentos de academia
52,53	Manutenção de elevadores
33,48	Manutenção de extintores
34	Manutenção de fachada
33,48	Manutenção de mangueiras de incêndio
38,39,52,53	Manutenção preventiva de elevadores
24,25,48	Manutenção preventiva de equipamentos de academia
45	Manutenção preventiva de sistemas fotovoltaicos
41	Marketing olfativo
45	Monitoramento técnico de sistemas fotovoltaicos
40	Paisagismo
26,27	Portaria virtual
46	Projetos de personalização
45	Retrofit de sistemas fotovoltaicos
26,27	Reconhecimento facial
43	Teste de estanqueidade
48	Teste hidrostático
44	Treinamento técnico para equipe de limpeza

## EXPEDIENTE

DIRETOR EXECUTIVO **Rodolfo Pagotto** COMERCIAL **Rodolfo Pagotto e Ana Paula**  
 TEXTOS **Rodolfo Pagotto** COLABORADORES DESTA EDIÇÃO **Bruno Conti, Eduardo**  
**Prado, Márcio Augusto de Souza, Marcus Magossi, Salvio Cucolo** REVISÃO **Francisco**  
**Pagotto** LAYOUT **Juliana Mesquita - @aldeiahumdesign** MONTAGEM **Lorena Padme**  
 REALIZAÇÃO **O Guia do Síndico** IMPRESSÃO **Gráfica Printi**

CONTATOS: Telefone (19) 9890-55888 - e-mail: [oguiadosindico@gmail.com](mailto:oguiadosindico@gmail.com)  
 site: [www.oguiadosindico.com.br](http://www.oguiadosindico.com.br) 

*Conteúdo de propriedade do Guia do Síndico - Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia - Os artigos e opiniões dos colaboradores são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião do guia.*



APRESENTA:

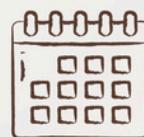
# Feijoada do Síndico



PIRACICABA - 2025



Espaço Haras



Dia 06/09/2025



RESERVE SUA AGENDA!  
FAÇA A SUA INSCRIÇÃO:

[www.cafecomsindico.com/eventos](http://www.cafecomsindico.com/eventos)  
**(19) 99766-9075 - contato@cafecomsindico.com**



## MAIS SEGURANÇA PARA QUEM MAIS PRECISA NO SEU CONDOMÍNIO

Imagine poder contar com socorro médico dentro do condomínio, em poucos minutos, sempre que alguém passar mal — seja uma criança com febre alta, um idoso com queda de pressão ou qualquer emergência. É isso que o serviço da Helpmóvel oferece: atendimento rápido, eficiente e dentro do próprio espaço do condomínio.

Com quase 30 anos de experiência, a Helpmóvel é referência em atendimento de urgência e emergência no interior de São Paulo. **Agora, esse cuidado pode estar disponível para todos os moradores do seu condomínio.**

Por que esse serviço faz diferença no dia a dia?

- **Socorro dentro do condomínio** - Em caso de emergência, cada minuto conta. Ter uma UTI móvel com equipe médica especializada chegando diretamente no condomínio reduz o tempo de espera e aumenta as chances de recuperação.
- **Mais tranquilidade para quem tem filhos ou idosos em casa** - Crianças pequenas e pessoas idosas são mais vulneráveis a acidentes domésticos e situações de saúde inesperadas. Com a Helpmóvel, o atendimento acontece no local, evitando deslocamentos estressantes para pronto-socorros.
- **Orientação médica 24h** - Nem tudo precisa de ambulância. Às vezes, uma orientação por telefone já resolve. O serviço também oferece aconselhamento médico 24h, o que evita visitas desnecessárias ao hospital.
- **Valor agregado ao condomínio** - Ter um serviço de emergência como esse dentro do condomínio demonstra cuidado com os moradores e pode valorizar os imóveis.

Como funciona?

Existem duas formas de contratar o serviço, e a mais comum para condomínios é a **Área Protegida**. Nessa modalidade, toda a área do condomínio (área comum e apartamentos) está coberta. Ou seja, qualquer pessoa que esteja no condomínio — moradores, visitantes, funcionários ou prestadores — recebe atendimento em caso de urgência ou emergência.

A outra forma é através do Plano família da Helpmóvel, na qual a casa ou apartamento adquire o plano e então os integrantes da família ficam respaldados pelos serviços oferecidos.

Gostou Síndico(a), gestor? Quer oferecer mais tranquilidade para as famílias do seu condomínio



**HELPMÓVEL**  
Contato Telefone e Whatsapp (19) 3404-6404  
[www.helpmovel.com.br](http://www.helpmovel.com.br)



## ACABOU A ÁGUA NO CONDOMÍNIO, E AGORA?

Com o crescente desenvolvimento dos centros urbanos, a demanda por recursos hídricos aumentou na mesma medida, entretanto com a estrutura de fornecimento ultrapassada, consumo inconsciente, redes antigas e com perdas no trajeto até o usuário final, quais medidas adotar nos casos de falta do fornecimento regular de água ou até mesmo na escassez do recurso?

Ainda não há uma regra clara, uma legislação aplicável para se adotar indicando a permissão ou não da adoção de medidas particulares para satisfazer a necessidade no caso de falta, alguns condomínios adotam medidas extremas como contratação de caminhões-pipa para garantir o abastecimento, correndo riscos de sofrerem autuações pela empresa fornecedora e até mesmo colocando em perigo a saúde dos residentes, mas será que tal autuação possui amparo legal?

Antes de adentrar aos aspectos legais, vale destacar um ponto importante nessa questão: qual a qualidade da água que será fornecida pelo caminhão-pipa? O destino dessa água comprada deverá ser previamente estudado, pois se for utilizada para fins de consumo humano direta ou indiretamente deverá ser feito com cautela e prudência e vale buscar por empresas que possuam certificação de qualidade da água, pois a compra de uma água contaminada poderá gerar consequências e desgostos aos contratantes e nesse ponto é importante destacar que nem sempre uma água limpa é sinônimo de uma água saudável.

Outro ponto a ser observado é que, segundo a Resolução 510/2024 da Agência Reguladora ARES-PCJ, não poderá existir duas fontes de fornecimento de água no mesmo local, ou seja, a fornecedora de água sempre terá a preferência no abastecimento. E, obviamente, falhas no serviço sempre ocorrem, sejam elas por motivos de reparos na rede de abastecimento ou força maior, como falta de energia para tratamento, acidentes na linha e tantas outras possibilidades que podemos imaginar e elencar.

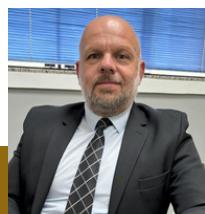
É importante também considerar que, em situações de racionamento ou crise hídrica, algumas prefeituras e companhias de saneamento podem emitir comunicados ou resoluções específicas sobre a utilização de fontes alternativas, o que pode abrir espaço para uma atuação mais flexível por parte dos síndicos. Nesses casos, é essencial acompanhar os canais oficiais da prestadora local de água, bem como manter-se atualizado com as determinações da vigilância sanitária e dos órgãos ambientais da região. A adoção de medidas preventivas, como reservatórios extras ou campanhas internas de conscientização, pode minimizar o impacto de uma possível interrupção de fornecimento.

Em contrapartida, o Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 22 descreve que o consumidor tem direito aos serviços públicos essenciais, como fornecimento de água, e estes devem ser prestados de forma adequada, contínua e eficiente, ou seja, sem nenhum problema que cause a falta de abastecimento este deverá ocorrer a contento e em quantidade e pressão suficientes.

Nesse contexto, muito embora já existam julgados favoráveis no sentido da possibilidade de contratação e compra de água de terceiros via caminhão-pipa, é necessário agir com prudência, pois não poderá configurar por parte do contratante algo que esteja violando uma norma regulatória que prevê a exclusividade do fornecimento da água pela empresa. Necessário ainda cuidado e bom senso no sentido de que a contratação deverá ocorrer apenas em casos de extrema necessidade de abastecimento do local e comprovada a deficiência do fornecimento por longos períodos de tempo, resultando em um possível risco à subsistência dos usuários finais. Importante ressaltar que suspensões de fornecimento por curtos períodos de tempo e que não acarretem transtornos aos utilizadores não se encontram em casos emergenciais que possam resultar na contratação do serviço particular.

Outro aspecto importante a ser considerado é o impacto financeiro da contratação de caminhões-pipa, que, além de onerar o caixa do condomínio, pode gerar questionamentos por parte dos moradores quanto à transparência e legalidade da medida. Por isso, é recomendável que os síndicos contem com respaldo jurídico antes de tomar decisões dessa natureza, bem como comuniquem de forma clara e documentada os condôminos, explicando as razões e os riscos envolvidos. Ter esse respaldo ajuda a evitar conflitos internos e reforça a imagem de gestão responsável e preventiva.

Por fim, sempre vale a pena notificar previamente a fornecedora, informando a situação e solicitando que regularize o fornecimento, devendo o solicitante juntar protocolos dos pedidos para que possa se defender em uma possível autuação por parte da empresa fornecedora. Em posse destes protocolos, estarão munidos de documentação comprobatória de que ocorreu de fato a tentativa de resolução do problema para a regularização do abastecimento.



Dr. Márcio Augusto de Souza - OAB/SP 379205  
SOUZA CARVALHO FILHO - ADVOGADOS

# BARULHO EM CONDOMÍNIOS: O QUE O SÍNDICO DEVE FAZER?



O convívio em condomínios exige respeito mútuo e cumprimento de normas coletivas. Entre os maiores motivos de conflito está a perturbação por barulho, principalmente em horários indevidos. Nessas situações, o papel do síndico é essencial, tanto na mediação quanto na aplicação da lei.

Segundo a "Lei do Silêncio", embora não exista uma lei federal única, estados e municípios adotam regras próprias, baseadas na NBR 10151 e 10152 da ABNT, que estabelece limites de ruídos por horário. Em Piracicaba, por exemplo, o Decreto Municipal 18.581/2020, que define os limites de pressão sonora, caracteriza perturbação do sossego público quando o nível sonoro estiver acima do limite permitido para o período e o tipo de zona (residencial, comercial, industrial ou pública), podendo o infrator ser multado em R\$ 3.604,97 por perturbação do sossego público, dobrando a cada reincidência.

Mas o que o síndico pode — e deve — fazer diante de ruídos persistentes?

## 1. Diálogo e advertência

A primeira medida deve ser sempre a tentativa de conciliar e advertir. Um bilhete, telefonema ou carta amigável podem resolver o problema antes que se agrave.

## 2. Multas

Se as reclamações se repetirem, o síndico pode aplicar multas previstas na convenção e no regimento interno do condomínio. O art. 1.336 do Código Civil autoriza penalidades ao condômino que não respeitar os deveres comuns, incluindo o respeito ao sossego dos demais.

## 3. Assembleia e medidas judiciais

Nos casos extremos, em que há reiteração das infrações, o síndico pode convocar assembleia para autorizar a aplicação da multa agravada, conforme o art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil. Esse artigo prevê multa de até dez vezes o valor do condomínio para o condômino antissocial. Se nem assim houver mudança de comportamento, o condomínio pode propor ação judicial de expulsão.

### Jurisprudência: quando o barulho se torna caso de justiça

Em julgados recentes, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem reconhecido a possibilidade da expulsão de moradores que, mesmo após sucessivas advertências e multas, continuam promovendo ruídos e atitudes antissociais. No caso, o morador foi expulso judicialmente após 18 multas e inúmeros boletins de ocorrência por festas com som alto, uso indevido da piscina e até bloqueio das câmeras de segurança.

Entretanto, outra decisão do TJSP demonstrou prudência ao negar a expulsão quando o condomínio não esgotou as medidas anteriores, como a cobrança efetiva das multas e tentativas de mediação.

O síndico deve agir com equilíbrio e respaldo legal. Ele deve ser firme, mas justo, buscando sempre resolver os conflitos por vias administrativas antes de recorrer ao Judiciário.

O objetivo é garantir a convivência pacífica, protegendo o direito ao sossego sem ferir o direito à moradia — um exercício constante de bom senso e responsabilidade.

**Bruno Cesar Silva De Conti, Advogado. Sócio da Silva De Conti Advogados. Pós-graduado em Direito Civil e Processo Civil; Pós-graduado em Direito do Consumidor; Pós-graduado em Direito Médico e da Saúde; Palestrante e Parecista.**





# ECONOMIZE COM INTELIGÊNCIA:

## COMPRA COLETIVA

ECONOMIA GARANTIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

---

*Você já pensou em unir forças com outros síndicos da sua região para reduzir os custos do condomínio? A compra coletiva de produtos e serviços tem se mostrado uma excelente estratégia para economizar sem abrir mão da qualidade.*

*Itens como lâmpadas LED, materiais de limpeza, extintores, equipamentos de segurança, contratos de manutenção e até serviços como dedetização ou treinamentos podem ser adquiridos por valores muito mais vantajosos quando contratados em grupo. O volume maior de aquisição permite negociar descontos significativos com fornecedores, além de condições de pagamento mais atrativas.*

*Essa prática também fortalece o relacionamento entre síndicos e promove a troca de experiências. Em alguns casos, até mesmo administradoras e empresas especializadas oferecem condições especiais para grupos organizados de condomínios.*

*Mas atenção: é fundamental formalizar os acordos e garantir que todos os participantes estejam alinhados quanto às responsabilidades, prazos e pagamentos. O ideal é escolher fornecedores confiáveis e, se possível, contar com apoio jurídico ou da administradora na condução do processo.*

*Se você ainda não participa de um grupo de síndicos, essa pode ser a oportunidade de iniciar uma rede. A economia pode ser surpreendente – e o senso de comunidade, ainda maior!*



**DICA** Guia do Síndico



## COMUNICAÇÃO INTEGRADA: A BASE PARA O FUTURO DOS CONDOMÍNIOS

A comunicação integrada representa hoje um dos principais diferenciais entre os condomínios que prosperam e aqueles que apenas sobrevivem. Esta nova filosofia ou ferramenta operacional, se tornou uma estratégia de negócio essencial que impacta diretamente na valorização imobiliária, satisfação dos moradores e sustentabilidade financeira do empreendimento.

O branding condominal emerge como o primeiro pilar dessa transformação. Condomínios bem-sucedidos desenvolvem identidades visuais consistentes que refletem seus valores e diferenciais. Isso vai muito além de uma logo atrativa – envolve a criação de uma experiência única que faz moradores se orgulharem genuinamente de onde vivem. A padronização visual de todos os pontos de contato, desde comunicados internos até presença digital, constrói uma percepção de qualidade e profissionalismo que se traduz em maior valorização no mercado imobiliário. Quando um condomínio possui identidade forte e bem posicionada, automaticamente se destaca da concorrência e atrai perfis de moradores mais qualificados.

A gestão de relacionamento representa o coração da satisfação condominal. Estratégias profissionais de CRM adaptadas ao universo condominal incluem segmentação inteligente de públicos, comunicação personalizada baseada em perfis e necessidades específicas, pesquisas estruturadas de satisfação e programas de engajamento que fortalecem vínculos emocionais. Moradores que se sentem verdadeiramente ouvidos e valorizados demonstram maior comprometimento financeiro, participam ativamente das decisões e se tornam defensores naturais do empreendimento. Essa transformação de relacionamento impacta diretamente na redução da inadimplência e rotatividade, fatores cruciais para a estabilidade econômica do condomínio.

O planejamento estratégico de eventos internos funciona como catalisador poderoso para construção de comunidade. Eventos bem estruturados, desde celebrações temáticas até workshops educativos e ações sociais, geram engajamento autêntico e criam memórias afetivas que transformam vizinhos em verdadeira

família. A cobertura profissional desses momentos, com fotografia e produção audiovisual de qualidade, não apenas documenta a história do empreendimento, mas gera conteúdo valioso para fortalecimento da marca nas redes sociais e materiais promocionais.

A criação e gestão de canais de relacionamento multicanal representa a espinha dorsal da comunicação moderna. Redes sociais exclusivas do condomínio, newsletters segmentadas por interesses e perfis, aplicativos personalizados com funcionalidades específicas, grupos organizados de WhatsApp e portais interativos do morador formam um ecossistema comunicacional robusto. Cada canal possui função específica e público-alvo definido, garantindo que informações relevantes cheguem às pessoas certas no momento adequado. Essa multiplicidade de canais, quando bem orquestrada, mantém todos conectados e elimina o principal gerador de conflitos condominiais: a falta de informação.

A cobertura de conteúdo profissional dos marcos importantes do condomínio – inaugurações, certificações, conquistas e ações de destaque – constrói credibilidade e fortalece a reputação no mercado. Essa documentação estratégica registra a evolução do empreendimento e também serve como ferramenta poderosa de marketing para atração de novos moradores e valorização junto ao mercado imobiliário local.

A comunicação de crise merece atenção especial, pois a forma como problemas são gerenciados e comunicados determina o impacto na reputação do condomínio. Protocolos bem definidos, treinamento de porta-vozes e estratégias preventivas de gestão de reputação são investimentos que se pagam no primeiro problema bem resolvido. A transparência controlada e comunicação proativa durante crises demonstram maturidade de gestão e fortalecem a confiança dos moradores.

Os resultados financeiros dessa abordagem integrada são mensuráveis e impressionantes. Condomínios que investem consistentemente em comunicação profissional registram redução significativa no volume de reclamações, aumento substancial na participação em assembleias, diminuição da inadimplência e valorização imobiliária superior à média regional. Esses números comprovam que comunicação integrada não representa custo, mas investimento estratégico com retorno garantido.

A diferenciação no mercado condominial hoje passa obrigatoriamente pela qualidade da comunicação. Empreendimentos que ainda operam com métodos tradicionais e comunicação amadora estão perdendo competitividade rapidamente. O futuro pertence aos condomínios que compreendem que comunicar bem é administrar bem, e que investir em relacionamento é investir na sustentabilidade e prosperidade de toda a comunidade. A comunicação integrada não é tendência passageira – é a nova realidade para condomínios que almejam excelência e resultados duradouros.

*Salvio Cucolo - Senha Assessoria de Comunicação*

*Rua Bernardino de Campos, 1733 - CEP: 13419-100 - Cidade Alta - Piracicaba/SP*

*Celular/WhatsApp: 19 98133-3233 - sac@senhaonline.com.br - www.senhaonline.com.br*





## CAFÉ COM SÍNDICO: RENOVAÇÃO, HOMENAGEM E PARCERIA EM PIRACICABA

O Café com Síndico, maior evento itinerante do setor condominial no interior paulista, tem sido palco de grandes encontros, trocas de experiências e conexões entre profissionais que vivem o dia a dia dos condomínios. Após uma pausa marcada pela saudade, o evento retornou com emoção e significado.

A retomada aconteceu em Americana, conduzida por Rafael Vieira, filho da saudosa Luciana Remondi — idealizadora do projeto e referência na área. A edição contou com uma homenagem comovente, feita por pessoas que conviveram de perto com Luciana e reconheceram o legado de conhecimento, acolhimento e união que ela deixou. O Café com Síndico voltou renovado, mas sem perder sua essência.

Agora é a vez de Piracicaba receber essa energia transformadora. Em setembro, no dia 06/09 (sábado), acontece a tão aguardada Feijoada do Síndico, a partir das 8h, no Espaço Haras. O evento promete mais um dia repleto de conteúdo, palestras práticas, experiências reais e, claro, muito networking entre síndicos, subsíndicos, conselheiros, zeladores, porteiros e outros profissionais do setor. A tradicional premiação também está garantida. E como sempre, a entrada é gratuita para os profissionais da área.

O Guia do Síndico tem orgulho de estar ao lado desta retomada. Estivemos em Americana e estaremos em Piracicaba, apoiando essa nova fase do evento que tanto contribui para a valorização e profissionalização da gestão condominial.

Essa parceria reforça o compromisso comum de levar conteúdo relevante, inovação e apoio real para quem atua diretamente na gestão dos condomínios. É mais do que um evento — é um ponto de encontro de quem faz a diferença.

No dia 06/09 (sábado), esperamos você para viver essa experiência!

O Guia do Síndico tem orgulho de contar essa história junto com você.

### Feijoada do Síndico

Dia 06/09 (sábado) - a partir das 8 horas

Local: Espaço Haras

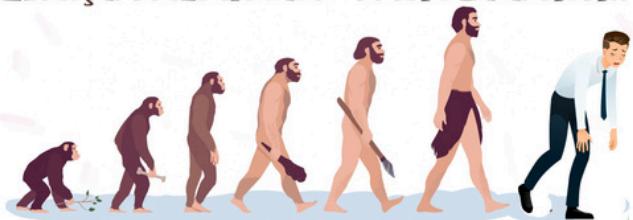
### INFORMAÇÕES e INSCRIÇÕES

[www.cafecomsindico.com/eventos](http://www.cafecomsindico.com/eventos)



# VIDA DE SÍNDICO NÃO TÁ FÁCIL!

## EVOLUÇÃO DO SER HUMANO - DO PRIMATA AO SÍNDICO



"Começou achando que ia melhorar o condomínio. Agora sabe o nome de todos os filhos, cachorros e credores dos moradores."



### SÍNDICO LENDO GRUPO DE WHATSAPP DO CONDOMÍNIO às 8H00





## ENTREVISTA

### Síndico do Condomínio Strauss

Walter Sperati



**Sr. Walter, sua longa trajetória como síndico do Condomínio Strauss chama atenção pela constância e dedicação. O que o motivou, lá no início, a aceitar esse desafio, e o que o mantém engajado na função até hoje?**

ACEITAR ESSE DESAFIO DE SER SÍNDICO ACONTEceu EM VIRTUDE DO CONDOMÍNIO NECESSITAR E EU ESTAR DISPONÍVEL NAQUELE MOMENTO. APÓS ELEITO COMECEI A ME DEDICAR E MEU TRABALHO ESTAVA VOLTADO PARA SEGURANÇA, MANUTENÇÃO E ECONOMIA. NESSE INTERMÉDIO FIZ O CURSO DE SÍNDICO PROFISSIONAL QUE ME AJUDOU MUITO. A PRIMEIRA AÇÃO FOI TRANSFORMAR A PORTARIA PRESENCIAL EM PORTARIA AUTOMATIZADA, O QUE SE DEU APÓS VÁRIAS REUNIÕES E ASSEMBLEIAS, QUE RESULTOU NA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO PARA IMPLANTAR O NOVO SISTEMA, QUE PERMANECE ATÉ HOJE.

O MOTIVO DE ESTAR ENGAJADO NA FUNÇÃO ATÉ HOJE, FORAM AS MUDANÇAS EXECUTADAS NO CONDOMÍNIO COMO INSTALAÇÕES DAS CÂMERAS DE SEGURANÇA, REGISTRO DE TODA MOVIMENTAÇÃO NO CONDOMÍNIO ENTRADAS E SAÍDAS DAS PESSOAS E VÉHICULOS. FOI INSTALADO NOVO SISTEMA DE LUZ DE EMERGÊNCIA E FEITO NOVO PAINEL ELÉTRICO DAS BOMBAS QUE ABASTECE O CONDOMÍNIO. ESSAS INTRODUÇÕES TODAS FORAM RECONHECIDAS PELOS CONDÔMINOS QUE ME APOIARAM E ME ELEGERAM ESSA DÉCADA SEGUITA.

**Com tantos anos à frente da gestão, o senhor certamente viu o condomínio passar por transformações importantes. Quais mudanças o senhor destacaria como mais significativas nesse período?**

POSSO AFIRMAR QUE UMA DAS MUDANÇAS MAIS IMPORTANTES E SIGNIFICATIVAS FOI JUSTAMENTE A ALTERAÇÃO DA PORTARIA PRESENCIAL PARA AUTOMATIZADA, PORÉM AO LONGO DESSE PERÍODO, INÚMERAS MANUTENÇÕES E MELHORIAS EXECUTADAS FORAM ESSENCIAIS E DE SUMA IMPORTÂNCIA AO CONDOMÍNIO.

**Sabemos que o Condomínio Strauss acaba de concluir um importante processo de pintura da fachada. Como foi conduzir essa obra, desde a decisão em assembleia até a entrega final? Houve resistência dos moradores, surpresas no orçamento ou aprendizados que o senhor considera valiosos compartilhar?**

A PINTURA DO CONDOMÍNIO FOI UMA CONQUISTA EXTREMAMENTE IMPORTANTE, POIS SE DEU EM DECORRÊNCIA DE UM TRABALHO ÁRDUO E INCANSÁVEL DE 10 LONGOS ANOS. HÁ QUE SE DESTACAR QUE NESSE ENTREMEIO OCORREU A PANDEMIA, QUE SE MOSTROU UM ENORME COMPLICADOR, POIS ENTRE OUTRAS DIFICULDADES VIMOS OS PREÇOS SUBIREM SUBSTANCIALMENTE, MAS APÓS MUITAS ASSEMBLEIAS CHEGAMOS A UM CONSENSO E CONCLuíMOS O EVENTO E HOJE, O PRÉDIO ESTÁ PINTADO, COM A FACHADA RENOVADA E MAIS VALORIZADO.

**A experiência costuma ser uma grande aliada na hora de tomar decisões e resolver conflitos. O senhor acredita que, ao longo dos anos, desenvolveu um estilo próprio de liderança? Como lida com as diferentes personalidades e demandas dos condôminos?**

Com o passar do tempo e a experiência adquirida, através de minhas participações em cursos, palestras e eventos voltados para administração de condomínios, aprendi muito em termos de decisões e, conforme o caso, a depender da situação, busco resolver as questões da melhor maneira possível, com diálogo, bom senso e sempre de forma amigável.

**Com as inovações constantes no setor condominial, como sistemas digitais, aplicativos e novas plataformas de gestão, como o senhor vê a adaptação do síndico às novas ferramentas? Acredita que a tecnologia veio para facilitar ou às vezes ela complica o que era simples?**

Com as inovações no setor condominial, com tanta tecnologia disponível é fundamental que o síndico moderno, antenado aos novos tempos, se adapte às novas ferramentas tecnológicas. Dessa forma, entendo que se trata de um fator relevante para o desenvolvimento do trabalho do síndico.

**Em uma década de gestão, certamente surgiram momentos de tensão, seja por obras, questões financeiras ou convivência. Existe alguma situação desafiadora que marcou sua trajetória e que ajudou a moldar sua forma de conduzir o condomínio?**

O maior problema e grande desafio durante essa década como síndico do Condomínio Strauss, do qual sou morador, inclusive proprietário desde sua construção há 42 anos e que está habitado há 34 anos, tem sido manter a taxa condominial dentro da realidade. Planejar o valor mensal conforme as possibilidades dos condôminos sem afetar o fluxo financeiro e a realização de benfeitorias, possibilitou uma trajetória de 10 anos seguidos à frente desta administração em perfeita ordem. Com alguns percalços, inevitavelmente enfrentados, mas com indiscutível êxito.

**O senhor atua como síndico morador, o que traz proximidade, mas também pode exigir mais diplomacia no dia a dia. Como equilibra a vida pessoal e o papel de gestor dentro do mesmo espaço?**

O fato de ser síndico morador e proprietário, além de possibilitar proximidade com os problemas que ocorrem diariamente, bem como estar sempre junto aos moradores nas mais variadas situações, exige uma grande dose de diplomacia, contudo traz mais segurança à massa condômina, tornando essa relação muito mais amistosa, o que proporciona um misto de amizade e profissionalismo, que se configura numa gestão de absoluto sucesso.

**Por fim, que conselho o senhor daria aos novos síndicos que estão assumindo agora sua primeira gestão? Que qualidades ou atitudes considera indispensáveis para quem quer construir uma administração sólida e respeitada ao longo do tempo?**

O conselho que dou aos síndicos iniciantes é participar dos eventos dedicados à administração de condomínios, estar atento às novas tendências do mercado condominial, ser honesto, tratar os moradores com cortesia e o devido respeito, estar sempre presente nas atividades e manter o condomínio sempre em ordem, no mais perfeito funcionamento.

# TEMPO DE GUARDA DOS DOCUMENTOS DO SEU CONDOMÍNIO

Tipos de Documentos	Prazo da Guarda
Apólices de Seguro de Vida	5 anos
Cartão de CNPJ	Permanente
DARF IRRF	7 anos
DARF PIS	10 anos
DIRF	7 anos
Exames Médicos (Admissional, Demissional, Periódico)	20 anos
FGTS, GFIP, Guia de Recolhimento Rescisório do FGTS (GRRF)	30 anos
Folha de Pagamento (fins previdenciários)	10 anos
Folha de Ponto	5 anos
Formulário CAGED	5 anos
GR Contribuição Sindical / Assistencial	5 anos
GPS	10 anos
Holerite / Recibo de Pagamento	5 anos
Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR)	20 anos
ASO, PPP, PCMSO	20 anos
Livro de Inspeção do Trabalho	Permanente
Processos Trabalhistas	Permanente
Prontuários de Funcionários	Permanente
RAIS	5 anos
Recibo de Benefícios (VR, VA, CV, VT)	5 anos
Dossiê (Convenção / Especificação)	Permanente
Extratos Bancários	6 anos
GPS (Guia da Previdência Social)	10 anos
Livros de atas de assembleia	Permanente
Orçamentos / Contratos de Obras	Até o final da garantia
Pastas de Prestação de Contas	5 anos
Plantas do Condomínio	Permanente
Apólice de Seguro Patrimonial e de Funcionários	5 anos
AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)	1 a 5 anos



# REGULAMENTO INTERNO: A BASE QUE EMPODERA O SÍNDICO E REDUZ CONFLITOS



Ter clareza sobre o Regulamento Interno faz toda a diferença para a gestão condominial — mas especialmente para o síndico. Esse documento não apenas organiza a convivência entre moradores; ele serve de base legal para cada ação corretiva ou administrativa tomada pelo gestor local.

Quando os condôminos conhecem e respeitam as normas, o síndico ganha respaldo para aplicar advertências, multas ou orientar comportamentos em situações de barulho, uso de zeladoria, mudanças ou animais de estimação. Essa previsibilidade evita abusos de poder e garante que eventuais sanções sejam respaldadas por regras claras, reduzindo conflitos e contestações.

Além disso, moradores que ignoram ou desconhecem o regulamento acabam exigindo explicações ou recorrem a diretrizes confusas — e, em casos extremos, questionam ações judiciais. Há relatos de moradores que não têm acesso ao documento durante mudanças e depois contestam notificações que alegam ter sido aplicadas sem base legal. Isso ilustra como a comunicação prévia é essencial.

Para o síndico, um regulamento bem divulgado significa menos desgaste. Quando o documento é entregue aos moradores — seja no formato impresso ou digital — e seu conteúdo é reforçado periodicamente por meio de informativos ou avisos nas áreas comuns, a compreensão das regras aumenta e a gestão se torna mais eficiente.

Moradores bem informados tendem a cooperar. Eles sabem os horários permitidos para barulho, uso das áreas comuns, regras para pets e recepção de entregas. Isso cria um ambiente de respeito, em que cada atitude é baseada no conhecimento compartilhado, e não em imposição unilateral.

Em última análise, o Regulamento Interno é a espinha dorsal da gestão condominial eficiente. Ele fortalece a autoridade do síndico, protege os direitos de todos, previne litígios e valoriza o patrimônio coletivo. A verdadeira eficácia está em manter essas normas acessíveis, atualizadas e compreendidas por toda a comunidade. Através dessa conscientização, a convivência se torna fluida e a administração volta a ser foco na solução, e não no conflito.

**Rodolfo Pagotto**  
Síndico Profissional e diretor do Guia do Síndico



# SEU SISTEMA SOLAR ESTÁ RENDENDO O QUE PROMETEU?



Nos últimos anos, muitos condomínios investiram em sistemas de energia solar como forma de economizar na conta de luz e valorizar o patrimônio. Mas será que esses sistemas estão realmente entregando o que foi prometido?

A realidade é que boa parte das instalações fotovoltaicas feitas nos primeiros anos do "boom solar" foram executadas sem o devido cuidado técnico. Falta de monitoramento, inversores mal dimensionados, painéis com sombreamento ou sujidade, e até problemas na conexão com a rede da concessionária podem comprometer a geração de energia - e, com isso, o retorno financeiro do condomínio.

Para o síndico, esse tipo de falha é especialmente delicado. Afinal, os condôminos confiam na economia mensal prometida, e qualquer frustração pode gerar questionamentos sobre a gestão.

Por isso, é fundamental adotar uma postura preventiva e profissional em relação ao sistema.

O que você pode fazer como síndico?

**1. Solicite uma análise técnica do sistema:** um levantamento completo de desempenho pode apontar se a geração está abaixo do esperado.

**2. Implemente o monitoramento contínuo:** isso permite detectar falhas rapidamente, evitando prejuízos prolongados.

**3. Avalie a necessidade de retrofit:** em muitos casos, é possível corrigir falhas com ajustes ou substituição de componentes - sem precisar trocar o sistema inteiro.

**4. Formalize contratos de manutenção preventiva:** assim como elevadores e portarias, o sistema solar também precisa de cuidados técnicos regulares.

Um sistema bem instalado pode gerar economia real por mais de 25 anos - mas, sem acompanhamento, pode se tornar um passivo silencioso. Prevenir é sempre mais eficiente e mais barato do que corrigir.

**Eduardo Prado**

Engenheiro Eletricista - CREA 5069773690 - Photons Energia

[www.photonsenergia.com.br](http://www.photonsenergia.com.br) - Instagram: @photonsenergia - (19) 3435-7393 | (19) 99926-9393





# NOVA LEGISLAÇÃO PREVÊ A PORTABILIDADE PARA MAIS CONSUMIDORES DE ENERGIA A PARTIR DE 2026

*A nova legislação expande a partir de agosto de 2026 os consumidores que poderão escolher de quem comprar sua energia elétrica, trazendo mais liberdade, aumentando a competitividade com expectativa de reduzir os custos.*

Mas afinal o que é a portabilidade de energia ou o mercado livre?

Em maio de 2025 o governo federal publicou a Medida Provisória nº 1.300 que promete mudar a forma como muitos consumidores compram energia elétrica. Basicamente ela amplia o chamado "Mercado Livre de Energia" para todos, ou seja, qualquer consumidor, mesmo os de baixa tensão, terá a liberdade de escolher seu fornecedor de energia, muito parecido com o que ocorreu com a abertura do mercado de telefonia.

Este mercado já existe desde 2022, mas era restrito apenas a grandes consumidores e, a partir de 2026, passa a ser acessível a todos.

Segundo o Diretor da Legal Energia Marcus Magossi, há muitas vantagens com esta ampliação:

- **Mais controle da sua conta:** No Mercado Livre, você negocia o preço da sua energia diretamente com um fornecedor, garantindo economias substanciais que podem ultrapassar 30%.
- **Total Flexibilidade:** O consumidor decide de quem comprar e com quais condições. Quer contratar energia de fontes 100% renováveis para valorizar sua marca? No Mercado Livre, a escolha é sua.
- **Sustentabilidade ao seu Alcance:** Contribua ativamente para um futuro mais verde ao optar por energia limpa e renovável, você otimiza seus custos e também reforça seu compromisso ambiental.

Sabemos que as mudanças podem gerar dúvidas e inseguranças, então é sempre importante ouvir a opinião de quem já tomou a decisão de estar no mercado livre.

Veja a opinião da **Sônia Bonsenso, síndica do condomínio Jardim Europa de Piracicaba-SP:**

"No primeiro momento, o motivo principal foi a economia com os gastos de energia que, no nosso condomínio, tem um valor bem significativo. A equipe da Lega Energia esteve sempre presente, tirando todas as dúvidas e mostrando as possibilidades que teríamos. Estamos muito satisfeitos com tudo que foi feito até agora" – Sônia Bonsenso.

Vamos conversar sobre como as novas regras podem potencializar ainda mais sua economia. Não adie a liberdade de escolher sua energia! O planejamento é essencial para garantir os maiores ganhos. Fale com a Legal Energia para um diagnóstico gratuito e descubra o poder de ter o controle da sua conta de luz.

Contato Legal Energia

Telefone: 19 9 9823-5373 Site: <https://legalenergia.com.br> e-mail: [contato@legalenergia.com](mailto:contato@legalenergia.com)

# A Vida (do síndico) como deve ser!



Este é o Sr. Pedro nosso querido síndico

Era uma segunda-feira gelada e fria quando o síndico Pedro foi acordado antes das sete da manhã por uma enxurrada de mensagens no grupo do condomínio Paraíso Vertical: *“Não tem água!”*, *“O que está acontecendo?”*, *“Preciso tomar banho!”*, *“Vou ligar na prefeitura!”*.

Ainda sonolento, Pedro já conhecia aquela sensação: mais um dia de caos regado a indignação.

Ao verificar o sistema de bombas, tudo parecia normal, porém as caixas estavam vazias, o problema vinha da rua, bem provável que o abastecimento a noite não tenha sido feito e, como sempre, ninguém tinha sido avisado.

Pedro então agiu rápido. Comunicou os moradores, acionou o serviço de caminhão-pipa e pediu paciência a todos, prevendo o pior.

Em menos de duas horas, o caminhão chegou e começou a abastecer as caixas. O alívio foi imediato. As mensagens de reclamação deram lugar a figurinhas de aplausos e agradecimentos – ao menos por alguns minutos.

No fim da manhã, tudo já estava normalizado. Mas a experiência acendeu um alerta: aquela havia sido a terceira interrupção nos últimos meses. Em conversa com o conselho, Pedro apresentou duas propostas simples, mas eficazes: implantar um sistema de comunicação emergencial via WhatsApp e instalar sensores de nível nas caixas d’água. Com os sensores, o condomínio receberia alertas automáticos sobre o nível crítico dos reservatórios – dando tempo de se antecipar e acionar o caminhão-pipa antes que a água acabasse.

A medida também trouxe mais segurança para a equipe de portaria, que agora não precisava mais se desdobrar para verificar manualmente o nível da água a todo momento. Com os sensores e um bom planejamento, o Paraíso Vertical passou a enfrentar a falta d’água com muito mais preparo – e menos desespero.

Desde então, o síndico Pedro incluiu no check-list preventivo do zelador, a verificação do funcionamento dos sensores e refez o contato direto com a concessionária, mantendo atualizado o cadastro da administradora nos canais oficiais. Afinal, antecipar-se é sempre mais barato – e menos estressante – do que correr atrás do prejuízo.

Guia do  
Síndico

**Aqui você encontra tudo que precisa  
para seu condomínio**

# **GUIA PRODUTOS & SERVIÇOS**



**SÍNDICO, CASO FAÇA CONTATO COM UM DE NOSSOS PARCEIROS, DIGA À ELE QUE FOI ATRAVÉS DO GUIA DO SÍNDICO. ISSO NOS AJUDA A MANTER A QUALIDADE DE NOSSA REVISTA. OBRIGADO E QUE DEUS LHE ABENÇOE!**



# MODERNIZE A ACADEMIA DO CONDOMÍNIO **COM LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTO**

Com a Muve, você pode locar os melhores equipamentos, com entrega rápida e consultoria completa. Tudo isso com condições que cabem no orçamento do condomínio.



Montamos o projeto personalizado em 3D

Temos equipamentos variados para atender as necessidades de cada projeto

Fazemos a montagem e a manutenção preventiva

Mais de 140 academias montadas em condomínios de Piracicaba e região

**TAMBÉM FAZEMOS  
VENDA E MANUTENÇÃO  
DE EQUIPAMENTOS**

**MUVE**

(19) 3434-6011 | (19) 99783-1123  
Rua São João, 121 - Piracicaba

 /muveequipamentos

A large, modern residential complex is visible through a semi-transparent blue overlay. The complex consists of several multi-story buildings with a mix of light-colored facades and dark-framed windows. A paved walkway leads through the complex, flanked by greenery and small wooden fences. The sky is overcast and blue.

# S Safe

Soluções em Segurança



Atuando desde 2016 no mercado do interior paulista, a Safe foi criada com o propósito de levar ao público das cidades da região metropolitana de Piracicaba o conceito, que na época era novidade, de portaria virtual. Uma ideia que na região sul do nosso país já era uma tendência consolidada. Sendo a primeira empresa a oferecer esse serviço cujo modelo de negócio vingou na cidade de Piracicaba, hoje contamos com mais de 47 condomínios residenciais e comerciais, de apartamentos a casas, cuidamos de mais de 10 mil pessoas entre moradores, visitantes, prestadores de serviços, corretores e etc.

#### PRINCIPAIS SERVIÇOS:

Portaria Virtual & Autônoma

Instalação de CFTV & Controle de Acesso

Automação Predial & Residencial

Armários Inteligentes

Telefonia Digital

Cibersegurança

 (19) 3041-0886  
(19) 3302-8546  
(19) 3423-4560  
(19) 3058-1850

 (19) 98233-0969  
(19) 98421-5448

 contato@safepartariavirtual.com.br

 www.safepartariavirtual.com.br



# CRIANÇAS NAS ÁREAS COMUNS

*o que diz o bom senso e a segurança condominial*

A convivência de crianças nas áreas comuns é parte do dia a dia em qualquer condomínio. Elas **brincam, exploram e ocupam esses espaços com alegria**. Mas para que esse convívio aconteça de forma segura e respeitosa para todos os moradores, alguns cuidados simples fazem toda a diferença.



## Checklist de cuidados essenciais com crianças

**Menores de 12 anos** devem estar **sempre acompanhados** de um responsável adulto nas áreas comuns.

**Evite brincadeiras em áreas de risco**, como garagens, escadarias, elevadores e halls de entrada.

**Piscinas exigem supervisão redobrada**, mesmo em locais com salva-vidas ou cercas.

**Respeite horários e regras** do condomínio quanto ao uso de brinquedos, quadras e salões.

**Ensine sobre convivência e respeito ao espaço coletivo**, incluindo barulho, cuidados com plantas e com o lixo.

# UMA VERDADEIRA REVOLUÇÃO NA GESTÃO CONDOMINIAL



REMESSA E RETORNOS BANCÁRIOS



GESTÃO DE INADIMPLÊNCIA, ACORDOS E  
PROCESSOS



PLANO DE CONTAS



PASTA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS ONLINE



GESTÃO DE DESPESAS RECORRENTES



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA



19 2534-2915

19 99318-6494

RCA@RCAADMINISTRADORA.COM.BR

MANOEL FERRAZ DE ARRUDA CAMPOS, 565,  
SALA 46 - PIRACICABA/SP





GRUPO  
**BERNARDINELLI**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

# SUA GESTÃO *precisa!*

Sócios com formação e experiência; empresa com atendimento físico e digital; equipe treinada; preços acessíveis; prestação de contas transparente; planejamento eficiente; contato direto com a diretoria; gestão de inadimplência; serviços diversos; conta bancária do condomínio; legalização de condomínios; assembleias; área contábil; comunicação interna; contas a pagar; apuração mensal de receitas e despesas; departamentos fiscal e trabalhista; recrutamento; mediação de conflitos; comunicação visual para campanhas e eventos e muito mais.

**MAIS DE 15 ANOS DE  
TRADIÇÃO E EXPERIÊNCIA!**

- ✓ Atendimento Rápido e Humanizado
- ✓ Planejamento Eficiente
- ✓ Gestão Participativa



TELEFONES FIXO: (19) 3617-7066 OU (19) 3617-7067



CONTATO@GRUPOBERNARDINELLI.COM.BR



WWW.GRUPOBERNARDINELLI.COM.BR



Instagram @GRUPOBERNARDINELLI



# Somos a solução assertiva para você!

- Mão de obra temporária;
- Terceirização de serviços (Portaria, limpeza, recepção, serviços de copa, entre outros);
- Recrutamento e seleção de pessoal;
- Limpezas eventuais.

WHATSAPP



FALE CONOSCO ➤

Rua Joaquim André, 849 – Paulista | Piracicaba – SP



CONTATOS

(19) 3433-0604 | (19) 9 9804-4768



VISITE NOSSO SITE:  
[www.apoiorh.net](http://www.apoiorh.net)



## Armários inteligentes

- ✓ Entregas rápidas e organizadas
- ✓ Diretas, sem intermediários
- ✓ Com segurança total, 24 horas
- ✓ Gestão via aplicativo

**Solução perfeita para recebimento de encomendas em seu condomínio.**

**Entre em contato e descubra as vantagens de ter um Airlocker**



**WhatsApp – (19) 99967-1098**  
**Instagram - @airlockeroficial**





**CASA OLIVETTI**  
EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO

# Protegendo patrimônios contra incêndios há mais de 50 anos.



Ozonio

Há mais de meio século, a **Casa Olivetti** é sinônimo de confiança na venda e manutenção de equipamentos contra incêndio. Combinamos experiência, compromisso e inovação para proteger o que realmente importa. Oferecemos soluções completas, com a credibilidade de quem construiu uma história sólida preservando vidas e patrimônios.

**Consulte para  
saber mais:**

19 3434.3611 | 19 99250.6039  
atendimento@casaolivetti.com.br  
[www.casaolivetti.com.br](http://www.casaolivetti.com.br)

Distribuidor e serviço autorizado:

**KIDDE**



**ÁQUILA**  
FACHADAS PREDIAIS

RECUPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

QUALIDADE EM  
**RECUPERAÇÃO E**  
**PINTURA DE**  
**FACHADAS PREDIAIS**  
**COM PROFISSIONAIS**  
**ESPECIALIZADOS**



HÁ 18 ANOS TRABALHANDO PARA VALORIZAR O  
SEU IMÓVEL E O SEU PATRIMÔNIO!



**DANILO SCHMIDT**  
ENGENHARIA INTELIGENTE

CREA 5069813108-SP

Engenheiro especialista em  
Gestão de Obras em Condomínios:

## SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E PROJETOS

Compartilhe seus desafios com quem  
entende e tenha uma gestão mais  
tranquila e segura.

- ✓ Análise de documentações para obras nas unidades particulares;
- ✓ Fiscalização de obras/reformas para o condomínio;
- ✓ Laudos e consultorias técnicas;
- ✓ Estudo de viabilidade; Técnica/Financeira;
- ✓ Elaboração de edital de concorrência para contratações.



Entre em contato  
**(19) 99162-7883**

MAIS DE 20 CONDOMÍNIOS  
JÁ ATENDIDOS



Agende uma visita  
sem compromisso:





Experiencia e Técnica  
Sistemas de combate a incêndio



## SEU CONDOMÍNIO REGULARIZADO E SEGURO!

CONFORME NORMAS DO CORPO DE BOMBEIROS SP



## REGULARIZAÇÃO AVCB E CLCB

**Não deixe de se preocupar** com as vidas  
e os bens que estão dentro do seu condomínio  
não negligencie a segurança contra incêndio.

Mais que uma burocracia, o AVCB é uma forma  
de preservar a vida.

- Elaboração de projeto PPCI
- Vistorias para aprovação de AVCB
- Renovações de AVCB



*Sistema de Hidrantes*



*Alarmes de Incêndio*



*Sprinklers e Detectores*



*Projetos de Combate  
a Incêndios*

**Entre em contato conosco e solicite um orçamento**

**Eng. Allyson Ramagnoli**

Telefone

②(19)2042-3552

WhatsApp

② (11)98654-1984

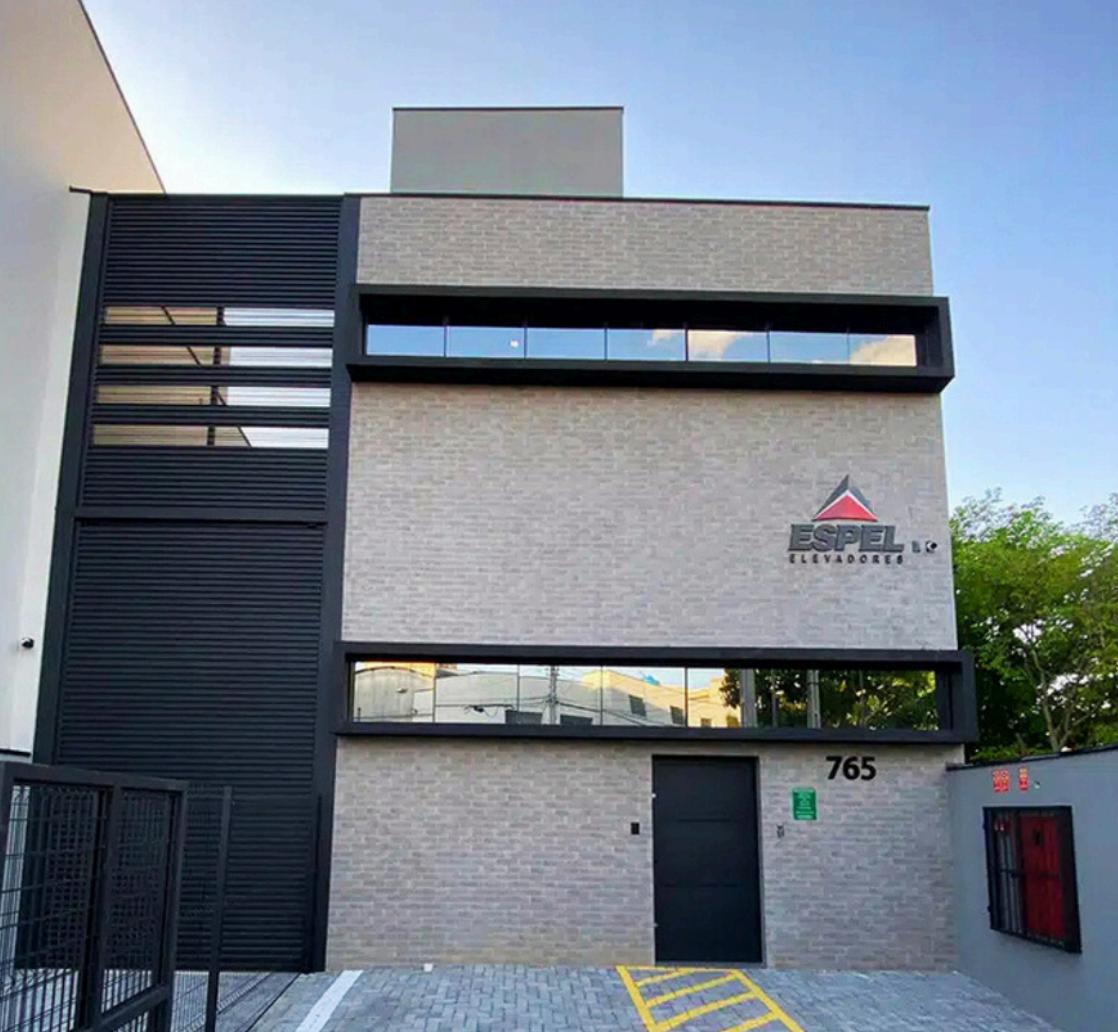


[www.hsserv.com.br](http://www.hsserv.com.br)



[contato@hsserv.com.br](mailto: contato@hsserv.com.br)

**Rua Regente Feijo, 1503 – Alemães – Piracicaba - 13419-290**



**38 anos** de história, inovação e serviço de excelência em elevadores.

DESDE  
1986

Com presença no mercado desde **1986**, a **EspeL Elevadores** é especialista em oferecer soluções completas para elevadores de diversas marcas e modelos. Garantimos elevadores confiáveis com tecnologia avançada e suporte ágil.

## NOSSOS SERVIÇOS

### **MANUTENÇÃO**

Serviços para manter seu elevador sempre em ótimo estado.

### **MODERNIZAÇÃO**

Renove seu elevador para um desempenho otimizado.

### **ATENDIMENTO TÉCNICO**

Utilizamos um software avançado para monitorar elevadores e que fornece relatórios detalhados. Com nossa frota e sistema de comunicação, garantimos atendimento rápido e eficiente.

### **ELEVADORES NOVOS**

A escolha certa para melhorar a mobilidade no seu edifício.



Aponte a tela do seu celular e solicite atendimento pelo nossos canais de comunicação.





Especializado em jardinagem de condomínios,  
empresas e indústrias

19.97122-3187

## EQUIPE ESPECIALIZADA



SEU CONDOMÍNIO  
BEM CUIDADO

Colaboradores capacitados  
para o exercício da função.

Rodrigo Loreto - gestor de qualidade - Sumaré-SP

David dos Santos - gestor de qualidade - Piracicaba- SP

Melissa Mattus - administrativo

*"Contamos com mais de 30 colaboradores devidamente treinados. Estamos habilitados e capacitados a atender condomínios horizontais de 300 a 700 unidades. Se o seu condomínio precisa de uma prestação de serviço organizada e eficiente, nós podemos te atender! Entre em contato, agendaremos uma visita para conhecer seu condomínio e analisar a particularidade do seu atendimento."*

**Filipe Mattus - gestor da AZIMUTE manutenção de condomínios Ltda**

## O QUE DIZEM NOSSOS CLIENTES

*Atuando como síndico profissional nos condomínios Piazza di Milano e Condomínio Parque Paradiso que é o maior condomínio da cidade de Piracicaba com 1.344 unidades enfrentamos diversos desafios para manter uma gestão plena e satisfatória para todos os condôminos, entre esses desafios está a garantia de preservação dos espaços verdes do condomínio e nesse empreendimento grandioso como o Parque Paradiso contamos com a Azimute empresa que atende as expectativas e consegue executar um excelente trabalho cuidando da jardinagem do nosso condomínio oferecendo um ótimo conhecimento técnico alinhado com bons equipamentos para realizar todas as tarefas necessárias nesse seguimento.*

*Douglas Olivo - síndico profissional - condomínios Parque Paradiso e Piazza di Milano.*



*"É um prazer dizer que a Sow ministra treinamentos para esta empresa exemplar"*  
*Cecilia - Sow Gestão em SST e Eng.*

# A PRIMEIRA IMPRESSÃO CHEGA PELO OLFATO



Conheça o poder *invisível* da fragrância nos condomínios

O Marketing Olfativo transforma áreas comuns, como recepções, academias e salões de festas, em ambientes que proporcionam conforto e bem-estar aos moradores.

E nós da Presença Real com mais de 20 anos de experiência atendendo grandes marcas, agora atendemos condomínios em Piracicaba também!

Conosco você obtém:

- Aromatização manual ou automática, adaptada para qualquer ambiente;
- Fragrâncias exclusivas que refletem a essência do seu condomínio;
- Atendimento personalizado: Analisamos seu espaço e seu público ideal para definir a fragrância perfeita.

**Eleve o padrão do seu condomínio com uma experiência olfativa única!**

Av. Dr. Edgard Conceição 463,  
Bairro Paulista - Piracicaba/sp



# SÍNDICO, NA FLEMING TEMOS O QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA

Confira!



## GARAGEM ✓

Protetores E.V.A  
Fazemos instalação

## ESCADAS e RAMPAS ✓

Fita antiderrapante e  
autoadesivas  
Fazemos aplicação



## PLAYGROUNDS ✓

Piso emborrachado  
VENDA E INSTALAÇÃO



## ELEVADORES ✓

Protetores e tapetes  
feitos sob medida  
(Acompanha bolsa  
de armazenamento)



## PARQUINHOS ✓

Grama Sintética  
VENDA E INSTALAÇÃO  
Ideal para parquinhos  
e áreas infantis

## ACADEMIA ✓

Piso emborrachado  
tipo moeda



## ENTRADAS ✓

Capachos em vinil  
emborrachado e  
também em carpete  
PERSONALIZADO ou  
LISO

## SAUNA e PISCINA ✓

Piso emborrachado  
ideal para estes  
ambientes



FlemingTapetes



FlemingTapetesPersonalizados



19- 9 8143-2339



19- 3422-2881



# TESTE DE ESTANQUEIDADE LAUDO E ART

**O TESTE DE ESTANQUEIDADE TEM  
OBRIGATORIEDADE ANUAL.**

E tem como objetivo manter a infraestrutura e instalações a gás do seu condomínio ou comércio em segurança.

**DECRETO ESTADUAL N° 63.911/18**



## QUER SABER MAIS?

Entre em contato ou siga nossas redes sociais:

(19) 3402-6087

(19) 99209-2465

@cvtgasengeng

CVT Gás Engenharia

**CVT GÁS**  
ENGENHARIA  
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

TESTE DE ESTANQUEIDADE, LAUDO E ART

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM REDES DE GÁS

AQUECEDORES A GÁS

CHURRASQUEIRAS A GÁS

INDIVIDUALIZAÇÃO DE GÁS

INFRAESTRUTURA REDE DE GÁS PREDIAL,

RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL

E HOSPITALAR



★★★★★  
SOMOS 5 ESTRELAS NO GOOGLE



**Síndico, chega de desperdício e improvisos!**

**A Linpas leva economia, padronização e eficiência até você.**



**✓ Instalação gratuita de diluidores Unilever**

**✓ Fornecimento em comodato de papeleiras e saboneteiras**

**✓ Produtos de limpeza profissionais e acessíveis**

**✓ Revitalização de pisos, mármores, granitos, pedras e revestimentos**

**✓ Cuidado completo para áreas sociais e piscinas**

**✓ Atendimento rápido em Piracicaba e região**

**✓ Treinamento técnico e consultoria de limpeza para sua equipe**

**Agende sua avaliação com nosso especialista:**



**(19) 98446-2486**

**📞 (19) 2106-8222** **✉️ @linpaspiracicaba**  
**📍 Av. Madre Maria Teodora, 261 - Piracicaba**

**Mais performance em LIMPEZA e ECONOMIA para o seu Condomínio**



Energia inteligente para o seu condomínio



Photons  
Energia

Tecnologia, economia  
e sustentabilidade com  
quem entende.

+20 de  
anos

Especialista em soluções  
completas para Condomínios

**Seu condomínio está preparado  
para o futuro da energia?**

A Photons Energia te ajuda a  
alcançar mais autonomia, eficiência  
com soluções em energia sustentável  
e projetos personalizados.



Eletrobomobilidade

## Nossos serviços

- ✓ Projetos de energia solar
- ✓ Sistemas fotovoltaicos
- Eletromobilidade:
- ✓ Infraestrutura completa para carregamento de veículos elétricos
- ✓ Sistemas de armazenamento com baterias (BESS)
- ✓ Monitoramento técnico e manutenção preventiva
- ✓ Retrofit e manutenção de sistemas existentes
- ✓ Sistemas híbridos com baterias

Aponte a câmera e  
Confira + serviços

**Entre em contato conosco**

📞 (19) 3435-7393

📞 (19) 99926-9393

🌐 [www.photonsenergia.com.br](http://www.photonsenergia.com.br)

📍 Atendemos Piracicaba e toda a região



sistemas de  
armazenamento  
com baterias (BESS),

# BRINDES PERSONALIZADOS QUE VALORIZAM SEU CONDOMÍNIO!



[www.soumaisbrasilbrindes.com.br](http://www.soumaisbrasilbrindes.com.br)

📞 (19) 98181-0040

# Reducir a conta de energia nunca foi tão fácil



**LEGAL**  
ENERGIA

## NOSSAS SOLUÇÕES

A Legal Energia se dedica a oferecer soluções em energia elétrica, com o objetivo de gerar valor para o seu condomínio.



### Energia por Assinatura

Focada em condomínios de baixa tensão (Não possuem transformador), esta é uma solução sem investimento inicial, rápida e com descontos de até 20%.



### Mercado Livre de Energia

Focada em condomínios de alta tensão, esta é a solução certa para o cliente que deseja obter descontos de até 30%, sem a necessidade de investimentos iniciais.



### Painel Solar Fotovoltaico

Ofercemos suporte especializado desde estudos de viabilidade financeira até a negociação com fornecedores. Trabalhamos com estudos híbridos (Solar + Mercado Livre).

## QUEM SOMOS

A **Legal Energia** é uma empresa especializada em soluções para **energia elétrica**, com ênfase na **transparência, confiança e independência** para oferecer projetos **personalizados** aos clientes.

## POR QUE A LEGAL ENERGIA?

Com uma vasta **experiência** no setor de energia elétrica, contamos com uma **equipe altamente qualificada e multidisciplinar**, estamos prontos para atender às suas **necessidades** de forma **personalizada**.

## ENTRE EM CONTATO



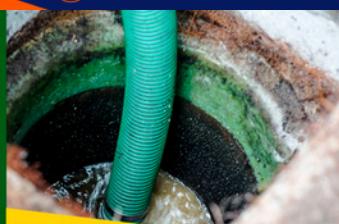
(19) 9 9823-5373



[www.legalenergia.com.br](http://www.legalenergia.com.br)

### SEU CONDOMÍNIO PRECISA DE?

- ✓ Dedetização
- ✓ Desratização
- ✓ Descupinização
- ✓ Desentupimento
- ✓ Limpeza de caixa de gordura
- ✓ Hidrojateamento
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Limpeza de caixa d'água



Surgiu um imprevisto  
ou um problema, pode  
nos chamar a qualquer  
momento!

FALE CONOSCO

19-3371-5910

CHAMA A GENTE

19-97407-4425

+ de 100 condomínios  
atendidos

PROFISSIONALISMO e  
GARANTIA DO SERVIÇO



**CAMINHO LIVRE**

[www.caminholivrepircacaba.com.br](http://www.caminholivrepircacaba.com.br)

ENTRE EM CONTATO  
E SOLICITE UMA  
AVALIAÇÃO!

(19) 99425-9779  
(19) 98197-0121



ASSISTÊNCIA TÉCNICA  
ESPECIALIZADA EM  
MONTAGEM, REPAROS E  
MANUTENÇÃO PREVENTIVA  
E CORRETIVA DE  
APARELHOS DE GINÁSTICA.



EQUIPAMENTO  
CONTRA INCÊNDIOS

Venda e manutenção de  
extintores e equipamentos de  
combate a incêndios.



O MELHOR

RESULTADO DO EXERCÍCIO,  
COMEÇA COM O MELHOR  
DESEMPENHO DO APARELHO.

**SÍNDICA PROFISSIONAL  
GESTORA CONDOMINIAL**

**KELLY COSTA**



PIRACICABA E REGIÃO

19-97410-4958 kellycosta1619@gmail.com

@costakellyregina



GARANTIMOS A  
SOLUÇÃO EFICAZ  
CONTRA INADIMPLÊNCIA  
PARA O SEU CONDOMÍNIO

Segurança e tranquilidade

Custo ajustado à realidade  
do condomínio

Tecnologia e praticidade

Acesse nossas  
redes sociais



ENTRE EM CONTATO CONOSCO

Jurandir José Damer  
Diretor Executivo

19 2532.2442

19 99153.1475

jurandir@garantecond.com.br



**Guia do  
Síndico**  
@oguiadosindico 



@azimute.\_



@caminholivre



**CASA OLIVETTI**  
EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO

[casaolivetti.com.br](http://casaolivetti.com.br)



DANILÓ SCHMIDT  
ENGENHARIA INTELIGENTE

[@dsengenhariainteligente](http://dsengenhariainteligente.com.br)



[@espelelevadores](http://espel.com.br)



[@flemingtapetes](http://flemingtapetes.com.br)



[@legalenergia](http://legalenergia.com.br)



[@linpaspiracicaba](http://linpas.com.br)



[@muveequipamentos](http://muve.com.br)



19-9942.59779



[@rcaadministradora](http://rcaadministradora.com.br)



[safeportariavirtual.com.br](http://safeportariavirtual.com.br)

# AOS @NOSSOS PARCEIROS, OBRIGADO!

**Airlocker®**



@airlockeroficial



@apoiorhpiracicaba

@aquilafachadasprediais

*Café com Síndico®*



@cafe.sindico

@cvtgasengeng

digicomdigitalizacao.com.br



@garantecond

@grupobernardinelli



hsserv.com.br

Photons Energia



@photons.energia

proequipamentosltda.com.br



@presencareal.oficial

**SÍNDICA PROFISSIONAL  
GESTORA CONDOMINIAL  
KELLY COSTA**

@costakellyregina



19-98181-0040



@tke.brasil



「 SOMOS LÍDERES  
GLOBAIS EM  
TECNOLOGIA E  
INOVAÇÃO. »



Nossa área de manutenção acumula a experiência de manter mais de 100.000 equipamentos em toda a América Latina, juntamente com o acesso a uma rede mundial de tecnologia para equipamentos multimarca. Quer se trate de um novo sistema de última geração ou de um antigo já existente, manteremos o seu elevador, escada ou esteira rolante funcionando com segurança e eficiência.

## **Veja alguns dos benefícios de contratar os serviços da Assistência Técnica TK Elevator:**

- MAX: monitoramento remoto, geramos dados em tempo real sobre o uso, funcionamento e vida útil dos componentes do seu elevador;
- App exclusivo TKE Digital: solicite atendimento de forma prática e rápida;
- Atendimento via WhatsApp;
- Mais de 500 veículos de frota própria combinados com aplicativo para otimização de atendimento;
- Seguro de Responsabilidade Civil;
- Estoque de peças multimarca;
- Técnicos capacitados em todas as marcas de equipamentos.



Aponte a tela do seu celular e solicite atendimento pelo nosso WhatsApp.

[www.tkelevator.com.br](http://www.tkelevator.com.br)

# MOVE BEYOND

**O futuro chegou  
em Piracicaba**

**Hospital Unimed  
inova em cirurgias  
Robótica e a Laser**



ANS - nº 31572-9

**Unimed**   
Piracicaba