

## EDIÇÃO N° 14

# Guia do Síndico

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



# E mais um ano se foi, Que venha 2026!

Chegamos à última edição do Guia do Síndico de 2025 — um ano marcado por transformações profundas na gestão condominial, avanços tecnológicos, novos desafios legais e, sobretudo, pela necessidade crescente de profissionalismo. Cada texto desta edição revela, à sua maneira, o quanto o papel do síndico deixou de ser administrativo para se tornar estratégico.

Nesta edição falamos sobre ciclomotores e a corrida pela regularização, um tema que expôs não apenas a modernização dos meios de transporte, mas também a responsabilidade compartilhada entre síndicos, pais e administradores. Abordamos o cerco digital da Receita Federal, que agora enxerga o condomínio como um contribuinte monitorável, exigindo governança fiscal sólida e postura preventiva. Discutimos acessibilidade, lembrando que inclusão não é gentileza: é lei, é cidadania e é respeito à dignidade humana. E analisamos a Reforma do Código Civil que se aproxima, projetando mudanças que vão remodelar assembleias, gestão, locações e a própria estrutura jurídica dos condomínios.

Também trazemos uma reflexão importante sobre segurança, inspirada pelo caso no Rio de Janeiro que ganhou repercussão nacional. Mesmo distante da realidade de Piracicaba e região, o episódio nos lembra que negligenciar governança e comunicação abre espaço para riscos que poderiam ser evitados.

Nesta edição, destacamos ainda uma entrevista inspiradora com um síndico que enxerga o condomínio como empresa e, ao fazer isso, trouxe inovação, modernização e transparência a um prédio histórico — prova viva de que gestão bem-feita transforma comunidades inteiras.

E, claro, celebramos a chegada de novos parceiros: Acesso Condomínios e Lello Condomínios, Megga Corretora de Seguros Condominiais, Penatti Piscinas e PH7 Piscinas, além da Scorpian Combat, Helpmóvel e Obramax, colaboradores que acreditam no compromisso do Guia em levar conteúdo útil, confiável e atualizado aos síndicos da nossa região.

Encerramos 2025 com a certeza de que ninguém administra um condomínio sozinho. É trabalho de equipe, diálogo, técnica e, acima de tudo, visão.

Que 2026 venha com ainda mais profissionalismo, união, governança e preparo.

O Guia seguirá ao seu lado — informando, conectando e fortalecendo a gestão condominial.

Até o próximo ano.

*Rodolfo Pagotto  
Diretor do Guia do Síndico*



# ENCONTRE AQUI O QUE PRECISA:

	<b>ADMINISTRAÇÃO</b>
24,25,26,27	Administração de condomínios
33	Análise de documentos de obras
44	Brindes personalizados
29	Cobertura de férias para porteiros e faxineiras
49	Consultoria condominial
47	Consultoria para empreendimentos de geração de energia
45	Digitalização de Livros de Prestação de Contas
33	Elaboração de edital de concorrência para obras
33	Estudos de viabilidade técnico/financeiro
29	Facilities - Gerenciamento de Serviços
33	Fiscalização de obras
49	Gestor condominial
45	Guarda de documentos
47	Intermediação de venda de ativos de geração de energia
47	Migração para o Mercado Livre Varejista e Atacadista
33	Laudos e consultorias técnicas em engenharia
29	Portaria presencial
29	Processo de seleção de funcionários
52	Seguro Condominial
49	Redução de custos
49	Síndico Profissional
29	Terceirização de serviços de limpeza
29	Terceirização de serviços de portaria e controle de acesso
29	Terceirização de serviços de jardinagem
29	Terceirização de serviços de zeladoria
	<b>GARANTIDORA</b>
49	Garantidora de condomínios
	<b>INFRA-ESTRUTURA</b>
33	Análise de documentos de obras
22,23,32	Automação predial
22,23	Cibersegurança
32	Comandos Elétricos
41	Conversão de sistema de gás
33	Elaboração de edital de concorrência para obras
32	Elétrica Predial
43	Eletromobilidade
34,55	Elevadores
43,47	Energia fotovoltaica
30	Entregas rápidas
35	Hidráulica contra incêndio
47	Implantação de usinas fotovoltaicas
43	Implantação completa para carregadores de veículos elétricos
30	Instalação de armários inteligentes
22,23	Instalação de câmeras
22,23	Instalação de controle de acesso
22,23	Instalação de CFTV
41	Instalação de equipamentos a gás
38	Instalação de iluminação de piscinas
41	Instalação de rede de gás

22,23	Instalação de reconhecimento facial
42	Instalação gratuita de diluidores Unilever
49	montagem de equipamentos de academia
55	modernização de elevadores
22,23	PABX digital
32	Projetos Elétricos
43	Projetos de energia solar
22,23	Portaria virtual
32	Quadro de distribuição
34,55	Reforma de elevadores
32	Sistema de Alarme de Incêndio
43	sistema de armazenamento com baterias (BESS)
43	Sistemas fotovoltaicos
43	Sistemas híbridos com bateria
49	Sistema de proteção de combate a incêndio
32	SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas)
<b>OBRAS E REFORMAS</b>	
32	ARTs Elétricas
33	Estudos de viabilidade técnico/financeiro
33	Fiscalização de obras
31	Hidrojateamento de Fachada
35	Hidráulica contra incêndio
31	Impermeabilização
47	Impermeabilização de reservatório de caixa d'água
47	Impermeabilização para telhados
41	Instalação de aquecedores à gás
43	Instalação de carregador portátil (veículo elétrico)
32	Laudos Elétricos (Termografia, Para-raios, Conformidade NBR5410 e Aterramento)
33	Laudos e consultorias técnicas em engenharia
41	Laudos e vistorias de rede de gás
31	Pintura de Fachada de Predio
41	Projetos de rede e gás
31	Recuperação de Pastilhas
42	Revitalização de pisos, mármores, granitos, pedras e revestimentos
31	Texturização de Fachada Predial
31	Teste de Percussão
<b>PRODUTOS EM GERAL</b>	
35	Abrigos de mangueiras em aço carbono e em aço inox 304
38,39	Acessórios para tratamento de piscinas
41	Aquecedor a gás
38	Aquecedor de piscina
30	Armários inteligentes
38	Bombas para piscina
44	Brindes personalizados
44	Bonés personalizados
43	Carregadores de carros elétricos
44	Cadernos personalizados
44	Canetas personalizadas
40	Copos personalizados
35	Capachos personalizados
40	Canhões fixos e portáteis (combate à incêndio)
40	Canaletas de eva

34	Comercialização de elevadores novos
38,39	Cloro para piscinas
35	Chave storz
44	Chaveiro personalizados
39	Controladores de Cloro e PH
54	Elétrica
34	Elevadores novos
20,21,49	Equipamentos de academia
35	Esguichos
35,49	Extintor de incêndio
54	Ferramentas
54	Ferragens
38	Filtros para piscina
37	Fragâncias de ambiente
44	Garrafas térmicas personalizadas
54	Hidráulica
42	Instalação gratuita de diluidores Unilever
35	Líquido gerador de espuma
54	Louças sanitárias
41	Mangueira de gás
35,49	Mangueira de incêndio
54	Marcenaria
54	Materiais de construção
55	Peças para elevadores e plataformas
20,21,49	Peças para equipamentos de academia
54	Pisos e revestimentos
54	Portas e janelas
40	Protetores de elevadores
40	Protetores de para-choque
40	Protetores de piso
38	Sauna
49	Sinalização de combate contra incêndio
49	Sinalização de segurança
35	Sprinklers
40	Tapetes personalizados
40	Tapetes sanitizantes
54	Tintas

## **SERVIÇOS EM GERAL**

37	Aromatização de ambientes
20,21	Assessoria esportiva
49	Ajustes em equipamentos de academia
42	Consultoria de limpeza para sua equipe
46	Controle e Prevenção de Escorpiões
47	Controle de pragas
42	Cuidado completo para áreas sociais e piscinas
37	Decoração perfumada
47	Descupinização
47	Desentupimento
47	Desinsetização
47	Desratização
42	Forneceimento em comodato de papeleiras e saboneteiras
46	Gestão de Pragas: Escorpiões

47	Hidrojateamento
47	Higienização de caixa d' água
34	Instalação de elevadores novos
36	Jardinagem
31	Limpeza de fachada
47	Limpeza de caixa d' água
47	Limpeza de caixa de gordura
47	Limpeza de calhas e coifas
39	Manutenção de bombas de piscina
34,55	Manutenção corretiva de elevadores
20,21,49	Manutenção corretiva de equipamentos de academia
20,21,49	Manutenção de equipamentos de academia
55	Manutenção de elevadores
35,49	Manutenção de extintores
31	Manutenção de fachada
35,49	Manutenção de mangueiras de incêndio
32	Manutenção de painéis elétricos
32	Manutenção preventiva - elétrica
34,55	Manutenção preventiva de elevadores
20,21,49	Manutenção preventiva de equipamentos de academia
43	Manutenção preventiva de sistemas fotovoltaicos
37	Marketing olfativo
43	Monitoramento técnico de sistemas fotovoltaicos
36	Paisagismo
22,23	Portaria virtual
46	Programa de Monitoramento de Escorpiões
44	Projetos de personalização
43	Retrofit de sistemas fotovoltaicos
22,23	Reconhecimento facial
46	Segurança contra Escorpiões
41	Teste de estanqueidade
49	Teste hidrostático
39	Tratamento de piscinas
42	Treinamento técnico para equipe de limpeza
39	Troca de areia de filtro de piscinas
38	Troca de vinil de piscina

## EXPEDIENTE

DIRETOR EXECUTIVO **Rodolfo Pagotto** COMERCIAL **Rodolfo Pagotto e Ana Paula**  
 TEXTOS **Rodolfo Pagotto** COLABORADORES DESTA EDIÇÃO **Márcio Augusto de Souza**  
**Jurandir José Damer** REVISÃO **Francisco Pagotto** DIAGRAMAÇÃO E 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.*

# Ciclomotores em condomínios: o avanço da mobilidade e o desafio da regularização



A tecnologia avança em grandes passos, os meios de transporte não ficaram de fora, os veículos movidos a eletricidade já são uma realidade cada vez mais crescente na sociedade, a facilidade de se locomover e a economia gerada são cada vez mais um atrativo para as pessoas.

Com esses avanços tecnológicos, os condomínios e associações não ficaram de fora e a crescente quantidade de motos elétricas e seus condutores menores de idade, sem habilitação, preocupam os Síndicos e Administradores.

O aumento da demanda por esses veículos, especialmente ciclomotores, gerou uma necessidade de adequação das normas vigentes, e os proprietários destes veículos precisam regularizar até o final de 2025.

É inegável que essas motocicletas ajudam as pessoas a se movimentar de forma mais rápida pelas cidades, tornando o tempo de deslocamento entre pontos distintos muito mais ligeiro. No entanto esses veículos permaneceram muito tempo sem uma regulamentação específica.

Na onda da modernidade elétrica, muitos moradores de condomínios e associações compraram para uso próprio ou para presentear seus filhos, na maioria das vezes menores de idade, para que pudessem utilizar as motocicletas para se locomoverem pelas dependências dos espaços dos condomínios e associações, infringindo claramente a lei e acobertados pelas cancelas das localidades.

Infelizmente existiram muitas informações erradas a respeito do assunto, pessoas dizendo que esses veículos não precisavam de Carteira de Habilitação justamente por não existir uma regulamentação, mas agora existe e o prazo está no final.

**A partir de 1º de janeiro de 2026**, emplacamento, habilitação e uso de capacete serão necessários e obrigatórios para condução dos ciclomotores. Mas o que são ciclomotores? São veículos de 2 ou 3 rodas, elétricos ou a combustão, com até 4 kw de potência ou 50cc com velocidade máxima de 50km\h.

Os condutores deverão obrigatoriamente ser maiores de idade, portadores de habilitação categoria A ou possuidores de ACC (Autorização para Conduzir Ciclomotores) não podendo os mesmos transitar por ciclovias e ciclofaixas.

Mas o que isso pode prejudicar meu condomínio ou associação?

Para os condomínios que possuem ruas privadas as mesmas se equiparam a vias terrestres para fins de trânsito, ou seja, **as normas vigentes, obrigações e punições são as mesmas definidas pelo CTB e resoluções**, devendo o condomínio aplicar sanções existentes em seus estatutos ou definir medidas em assembleias para conter possíveis irregularidades, lembrando que possíveis multas são com objetivo administrativo, podendo ser balizados na legislação e com valores definidos em assembleia.

Já para as associações, cujas ruas são públicas, é interessante uma conscientização por parte dos associados em realizar a regularização de seu ciclomotor junto ao Detran, que não permitam aos filhos menores de idade a condução dos veículos e em caso de insistência, a associação poderá valer-se de denúncia aos órgãos competentes, indicando a irregularidade, solicitando que venham até o local e assim o associado infrator possa ser penalizado dentro das possibilidades legais existentes.

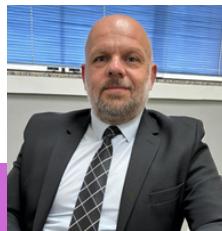
Importante ressaltar que é dever do Síndico manter a ordem e respeito para com as leis vigentes no interior dos condomínios e aos Presidentes das Associações o dever de orientar os moradores para que compartilhem das regras existentes no âmbito nacional.

É muito interessante que os Síndicos e Presidentes evidenciem que os possíveis acidentes causados nas dependências de ambos serão tratados pela legislação em vigor, passível de responsabilização dos genitores que permitiram o acesso de menores aos veículos ou na ausência de habilitação/ ACC, ou seja, aos olhos da lei não estão protegidos por estarem em um local privativo.

De forma a auxiliar os responsáveis pelos condomínios e associações, a resolução que define as regras é a 996 do Contran datada de 15 de junho de 2023, nela está especificado os ciclomotores que necessitam de regularização e no art. 14 § 1º, I, informa o prazo para regularização de 1º de novembro de 2023 até 31 de dezembro de 2025.

Por fim, as regras para as bicicletas elétricas, patinetes e monociclos que atingem o máximo de 32km/h permanecem inalteradas.

No caso de descumprimento de associados e condôminos é de suma importância a denúncia aos órgãos fiscalizadores através de protocolo, para que fique registrada a solicitação de averiguação, ressaltando assim toda e qualquer responsabilidade.



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



## A Receita agora mira condomínios residenciais

*E o risco real não é “virar empresa”, mas ser tratado como contribuinte omisso em malha digital.*

A pauta está quente, e não é “terrorismo fiscal”: condomínios residenciais entraram na régua de risco da Receita Federal. Não porque “viraram empresas”. Não porque mudou a natureza jurídica. Mas porque as bases e trilhas digitais (eSocial, EFD-Reinf, DCTFWeb, Pix, NF-e, NF-Se, DARF numerado e cruzamentos federativos) entregaram uma visibilidade que antes o Fisco não tinha.

E a Receita faz o óbvio: se tem dado, ela cruza.

Vamos aos fatos, sem eufemismo: condomínios não são empresas. A jurisprudência já assentou (TRF-3) que não se pode impor ao condomínio escrituração empresarial típica. Porém, a falta de personalidade empresarial não elimina as obrigações acessórias (que são outro plano normativo). Essa distinção é crucial — e é o que está pegando síndicos de surpresa.

O que explodiu o risco não foi lei nova. Foi a qualidade da prova. Hoje, a Receita tem duas camadas:

1. Evento (eSocial + Reinf)
2. Consolidação e débito (DCTFWeb)

Em 2023 e 2024, a Receita teve tempo de maturar triagens. Agora em 2025, a curva de auto de infração tende a subir com foco em atraso/omissão formal sem dolo. O Fisco pouco se importa se o síndico é voluntário, profissional, condômino, ou pessoa física prestando serviço de gestão. Importa se há fato gerador e obrigação acessória.

O condomínio tem empregados? Tem folha? Tem prestadores? Tem serviços com retenção? Se a resposta for “sim” (quase sempre é), o prédio caiu dentro do funil.

E aí vem a pergunta que nenhum síndico gosta de ouvir:

“Você tem evidência, trilha e integridade de dados para provar que cumpriu prazo, base e fato?”

No mundo pré-eSocial, “a gente mandou pro contador” era narrativa suficiente. No pós-DCTFWeb, isso não é mais defesa.

O ponto cego da maioria dos prédios - O risco não está no fato de que o condomínio é simples. O risco está na cadeia delegada: administradora, contabilidade, DP/folha, sistemas, preposto do síndico, assinatura digital, protocolos de entrega, parametrização de códigos e bases.

O condomínio paga — e confia. Mas não audita.

E a Receita está punindo o que ela consegue provar: atraso, omissão, inconsistência, divergência, ausência de trilha, ausência de totalização.

Outro ponto crítico: receitas atípicas – Locação de espaço para antenas, cessões de espaços, franquias de serviços, locações esporádicas. Aqui, o que importa não é “qual foi o arranjo do condomínio”, mas se há inconsistência típica: recurso entrando + cadastro frágil + sem trilha de destinatário final. A Receita olha e enxerga padrão de omissão de receita. E isso dói no bolso.

O que administradoras e síndicos profissionais precisam implementar não é “boa vontade”. É governança fiscal mínima:

- parametrização uniforme de códigos e bases de retenção,,
- evidência de revisão de eventos antes do fechamento
- segregação bancária absoluta (dinheiro do condomínio não “passa” dentro do caixa da administradora),
- nota fiscal sempre, e com vínculo de evidência,
- controle de receitas atípicas com rastreabilidade até o condômino beneficiário,
- DCTFWeb SEMPRE após eSocial/Reinf (ordem operacional correta),
- auditoria interna trimestral de obrigações acessórias,
- inventário de riscos com plano de tratamento,

O que muda a partir de agora - Mudou o nível de risco reputacional.

Nos próximos ciclos, teremos reportagens e cases com nome de condomínio exposto em imprensa. A Receita já entendeu o “case pedagógico” da mídia: colocar um condomínio de classe média no jornal e mostrar que “não tem empresa, mas tem obrigação”. Isso gera medo social — e o medo gera conformidade — e conformidade aumenta arrecadação.

O condomínio não virou empresa. Mas virou alvo perfeito - Porque tem folha (fato gerador claro); Tem retenção (fato gerador claro); E agora tem base digital consolidada (prova clara).

Não existe “defesa de surpresa tecnológica”. Existe dever de cuidado.

Em 2025, condomínio que não fez a lição mínima — governança fiscal — está em exposição.

E governança fiscal é uma função que não pode mais ser terceirizada sem controle: síndico responde se houver infração dolosa ou excesso de poderes.

Quem vai sobreviver bem à nova era tributária digital? Os que assumirem que condomínio residencial é hoje ativo fiscal monitorável. E se comportarem como tal.

E quem vai sofrer? Quem continuar tratando a Receita como se estivéssemos em 2015.

É hora de checar se a administradora contratada está atenta e cumprindo corretamente com as obrigações fiscais, e caso seu condomínio esteja fazendo autogestão, cuidado, aconselho procurar uma empresa especializada.

Dr. Jurandir José Damer- OAB/SP 215.636  
Sócio da Damer Sociedade de Advogados Ltda,  
atua na área do direito condominal há mais de 20 anos  
Telefone: 19 99153-1475      Instagram: @dameradvogados





# PLANEJAMENTO DE COMPRAS E SERVIÇOS:

## ECONOMIZAR COMEÇA ANTES DE GASTAR

*Uma das formas mais eficazes de reduzir despesas no condomínio não está apenas em cortar custos, mas sim em planejar melhor como eles acontecem. Muitas vezes, contratações de serviços e compras de materiais são feitas de forma reativa – ou seja, só quando o problema aparece. Isso tende a gerar urgência, pressa e, consequentemente, preços mais altos.*

*Uma boa estratégia é implementar um planejamento anual de compras e serviços, mapeando o que o condomínio precisa ao longo do ano. Itens como lâmpadas, produtos de limpeza, manutenção de bombas, elevadores, impermeabilizações e jardinagem, por exemplo, podem ser previstos no orçamento e negociados com mais calma.*

*Além disso, vale considerar a compra por lote ou compartilhada com outros condomínios da região. Muitas empresas oferecem descontos significativos quando sabem que atenderão mais de um cliente. Administradoras, síndicos profissionais e até grupos de síndicos em redes sociais podem facilitar esse contato.*

*Outro ponto importante é revisar contratos vigentes antes do vencimento. Ao entrar em contato com o fornecedor com antecedência, o síndico ganha espaço para negociar reajustes, comparar propostas e até buscar alternativas mais vantajosas – sem o risco de contratar algo às pressas.*

*Criar um calendário anual de manutenção também ajuda a evitar gastos emergenciais, que são sempre mais caros. Quando o condomínio cuida preventivamente, evita surpresas e prolonga a vida útil dos equipamentos.*

*Economizar não é apenas gastar menos, é gastar melhor. Planejamento e negociação são aliados essenciais da boa gestão condominial.*



# ACESSIBILIDADE: Seu condomínio está realmente preparado para receber PCDs?



A rotina dos condomínios evoluiu, os padrões de convivência mudaram e as exigências legais se tornaram mais claras. Mas uma pergunta permanece — e muitas vezes incomoda: como anda a infraestrutura do seu condomínio para receber pessoas com deficiência (PCDs)? Será que ela atende ao que a legislação exige? E, talvez ainda mais importante, será que atende ao que a dignidade humana demanda?

A resposta, em muitos casos, não é confortável.

Apesar da Lei Brasileira de Inclusão (Lei 13.146/2015) e de diversas normas técnicas da ABNT, como a NBR 9050, estabelecerem diretrizes claras, muitos condomínios ainda ignoram a acessibilidade. Não por falta de informação — mas por falta de prioridade.

Mesmo em condomínios de médio e alto padrão, não é raro encontrar rampas fora de inclinação, pisos táteis instalados de maneira errada, corrimãos ausentes, calçadas irregulares, portas estreitas, ausência de banheiros acessíveis nas áreas comuns e vagas especiais desrespeitadas.

E quando algum morador PCD surge, muitas vezes a reação é improviso: correção às pressas, adaptações pontuais, promessas em assembleia que nunca saem do papel. Mas acessibilidade não é “extra”, não é favor e não é custo supérfluo. É obrigação legal — e, sobretudo, uma demonstração de respeito à coletividade.

O síndico precisa refletir:

- O condomínio possui rotas acessíveis reais ou apenas “decorativas”?
- As entradas permitem circulação segura para cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida?
- Existe comunicação acessível? Sinalização adequada? Iluminação correta?
- Os elevadores atendem aos padrões exigidos?
- Os funcionários são orientados a lidar com moradores PCDs?

A legislação é clara: condomínios devem garantir acessibilidade nas áreas comuns sempre que realizarem reformas, ampliações ou quando houver necessidade de promover inclusão. Alterações estruturais voltadas à acessibilidade não podem ser barradas injustamente pela assembleia, pois representam direito assegurado.

A pergunta que fica para você, síndico, é direta: se amanhã um novo morador PCD se mudar para seu condomínio, você está pronto para recebê-lo? Ou ficará refém do improviso e da burocracia?

***Acessibilidade não se faz apenas com obras — se faz com visão, planejamento e responsabilidade social.***

E condomínios que se antecipam não apenas cumprem a lei: promovem convivência, valorizam seus imóveis e demonstram maturidade administrativa. ***Porque inclusão não se discute — se pratica.***

Rodolfo T.C. Pagotto  
Diretor do Guia do Síndico



## Reforma do Código Civil trará mudanças importantes para os condomínios

Após mais de duas décadas sem grandes revisões, o **Código Civil Brasileiro** está prestes a passar por uma ampla atualização. O projeto de lei nº **4/2025**, em tramitação no **Senado Federal**, deve modernizar regras que afetam diretamente a **vida e a administração dos condomínios**. A previsão é que as mudanças sejam votadas em 2026, com entrada em vigor a partir de 2027.

A proposta busca **adaptação à realidade atual**, marcada pela digitalização da gestão, novas formas de moradia e desafios crescentes de convivência. Síndicos e administradoras precisam acompanhar de perto, pois o impacto será prático — desde assembleias e cobranças até o uso de áreas comuns.

Um dos principais avanços é o reconhecimento do condomínio como pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ próprio. Isso permitirá mais autonomia para contratar serviços, abrir contas bancárias e responder legalmente por suas obrigações — um passo que trará mais segurança administrativa e jurídica. Outro ponto aguardado é a **regulamentação do síndico profissional** e da pessoa jurídica síndica, garantindo respaldo legal para uma função que se tornou essencial, especialmente em condomínios de grande porte.

A proposta também enfrenta temas polêmicos, como as locações de temporada via plataformas digitais, a exemplo do Airbnb. A nova redação exigirá autorização expressa na convenção ou aprovação em assembleia para que esse tipo de locação ocorra, equilibrando o direito de propriedade com a segurança e o sossego dos moradores.

No campo financeiro, a multa por inadimplência pode subir de 2% para até 10%, e ficam proibidos os descontos por pontualidade, considerados discriminatórios por decisões recentes. Já o tratamento do condômino antissocial será mais firme: o texto prevê a possibilidade de expulsão judicial, com aprovação de 2/3 dos condôminos, quando houver prejuízo comprovado à coletividade.

Também haverá novidades quanto ao uso das áreas comuns. O texto propõe permitir o aluguel temporário de espaços menores, como vagas de garagem e depósitos, desde que autorizado por maioria simples em assembleia. Além disso, o projeto pode receber emendas que tratem de carregadores para veículos elétricos, subcondomínios e mediação de conflitos, temas cada vez mais presentes na vida condominial moderna.

Para os especialistas, a reforma é uma oportunidade de fortalecer a gestão e reduzir inseguranças jurídicas. Síndicos e administradoras devem aproveitar o momento para revisar regimentos internos e convenções, preparando-se para o novo cenário.

Acesse a matéria completa do SíndicoNet pelo QR Code e entenda em detalhes como a atualização do Código Civil vai transformar o dia a dia dos condomínios.



## O preço da tranquilidade: quando a violência impõe suas próprias regras



Recentemente, em um edifício da zona norte do Rio de Janeiro, o síndico convocou assembleia extraordinária para deliberar sobre o pagamento de uma “taxa de segurança” no valor de R\$ 1.800 mensais a um grupo de traficantes da comunidade vizinha. A iniciativa chamou atenção porque demonstra o grau extremo a que a administração condominial pode chegar quando o Estado falha em garantir proteção.

Embora o episódio pareça distante para a realidade de muitos condomínios do interior — como em Piracicaba e região — ele não deixa de funcionar como sinal de alerta: se organizações criminosas conseguem impor condições em certos edifícios, o síndico deve estar preparado para resguardos preventivos.

No caso citado, o crime organizado extrapola a simples coação: exige, deliberadamente, que o condomínio delibere sobre a taxa em assembleia. É um mecanismo de legitimação, uma estratégia para operar sob a aparência de “decisão coletiva”. E isso exige que o síndico tenha estrutura — jurídica e administrativa — para negar práticas ilegais e proteger a comunidade.

Para regiões como Piracicaba, o tema não se traduz necessariamente em “taxa ao tráfico”, mas pode se manifestar em formas mais sutis: extorsão de prestadores terceirizados, ocupação irregular de áreas comuns ou pressões para uso irregular de espaços. O síndico precisa ver isso como risco real, mesmo que não seja visível à primeira vista.

A reflexão essencial está no papel que o síndico exerce: ele gera confiança, zela pela legalidade, representa o condomínio em juízo e fora dele. Quando o gestor falha em estruturar convênios, convenção ou regimento interno que proíbam práticas como cobrança indireta de moradores ou ocupação de vagas para fins lucrativos, abre-se brecha para que grupos se aproveitem da vulnerabilidade.

Em última análise, este caso serve como chamado à ação: atualize convenção, fortaleça a segurança física, estreite laços com órgãos públicos, envolva moradores em comunicação consciente. Mesmo que seu condomínio nunca enfrente tal crise, a antecipação transforma risco em governança eficaz.

Porque, no fim, o síndico não é polícia — mas não pode negligenciar que a segurança coletiva começa na administração responsável.

*Rodolfo T. C. Pagotto  
Diretor do Guia do Síndico*

# CUIDADOS COM AS CRIANÇAS NAS FÉRIAS

## ORIENTAÇÕES RÁPIDAS PARA SÍNDICOS E MORADORES

### MOVIMENTO MAIOR NAS ÁREAS COMUNS

Nas férias, aumenta a circulação de crianças.

ORGANIZAÇÃO e PREVENÇÃO evitam acidentes e garantem convivência tranquila.

#### 1. Segurança nas áreas comuns

##### Parquinhos e brinquedotecas

- Verificar brinquedos diariamente.
- Evitar peças quebradas e pisos soltos.
- Crianças menores sempre acompanhadas.



##### Piscinas

- Regras visíveis e fáceis de entender.
- Crianças nunca devem entrar desacompanhadas.
- Conferir bombas, ralos e grades.



##### Garagens

- Proibir brincadeiras na garagem.
- Motoristas devem redobrar atenção.



#### 2. Convivência e Regras Internas

- Definir horários para brincadeiras em quadras e salões.
- Orientar sobre uso de bolas, patinetes e bicicletas.
- Lembrar que áreas comuns são compartilhadas.



#### 3. Comunicação Preventiva

- Enviar aviso especial de "Regras de Férias".
- Fixar comunicados em elevadores e quadras.
- Usar WhatsApp ou aplicativo para alertas rápidos.



#### 4. Responsabilidade dos Pais

- Supervisão constante das crianças.
- Respeito a áreas proibidas: salas técnicas, casa de bombas e locais fechados.
- Ensinar limites e regras do condomínio.



#### 5. Ações do Síndico

- Revisar iluminação, câmeras e manutenção de áreas infantis.
- Reforçar regras do Regulamento Interno.
- Criar mural com orientações de férias.
- Avaliar monitoria temporária, caso haja grande movimentação.





...O SÍNDICO COBRADOR



...O MORADOR DE VENDEDOR



...OMENINO QUE NIGUÉM  
TIEMPACIÉNCIA COM ELE



...A MORADORA "LEGAL"



...O MORADOR CHAMINÉ

## ENTREVISTA

### Síndico do Condomínio Jamaica Cauré Portugal



*O Síndico que enxergou o Condomínio como uma Empresa — e fez dar certo.*

Cauré é o tipo de síndico que transforma desafios em aprendizado. Ao assumir o Jamaica, um prédio de 23 andares e mais de meio século de história, encontrou uma estrutura desgastada e finanças frágeis. Três anos depois, colhe resultados de uma gestão focada em controle, inovação e diálogo. Nesta entrevista, ele conta como aplicou princípios empresariais para valorizar o patrimônio e unir os moradores.

**Para começarmos, conte um pouco sobre você: qual sua área de atuação profissional e como essa experiência influenciou sua forma de administrar o condomínio?**

Sou biólogo, doutor em Ciência de Alimentos, pesquisador e empreendedor na área de Biotecnologia. Trabalhei em projetos de pesquisa no Brasil e no exterior, incluindo seis anos na Espanha, e gerenciei equipes e projetos que exigem planejamento rigoroso e visão estratégica. Acredito que essa trajetória tenha contribuído muito e me ajudado a unir método e criatividade: planejar, mensurar resultados e perseguir melhoria contínua, sem perder o foco no fator humano. Vejo o condomínio como um organismo em que técnica, empatia e propósito precisam conviver. Essa combinação orienta minha gestão, que alia rigor técnico e escuta ativa para transformar problemas em oportunidades.

**Como se deu a sua entrada na sindicatura? Foi algo planejado ou surgiu como uma necessidade dentro do condomínio?**

Minha entrada foi espontânea, como costuma acontecer: um ano após me mudar para o Jamaica percebi a gravidade dos problemas, que incluíam taxa condominial alta, estrutura precária e caixa reduzido; foi quando resolvi me envolver. Assumi o desafio aprendendo na prática, participando de cursos e eventos, com leitura, troca de experiências e formação contínua. Não foi só vontade, foi preparação: queria atuar com propriedade, eficiência e humanidade. Ser síndico, para mim, virou um projeto de aprendizado e transformação coletiva.

**Você está há cerca de três anos à frente do Condomínio Jamaica. Olhando para esse período, qual foi o maior desafio inicial que encontrou ao assumir a gestão?**

O maior desafio foi recuperar o equilíbrio financeiro. Herdamos um fundo de reserva quase inexistente, manutenções pendentes e gastos dispersos. Priorizei controle rigoroso de despesas, transparência e planejamento. Com diálogo e decisões técnicas, conseguimos restaurar o fundo de reserva e retomar manutenções essenciais. Esse processo exigiu disciplina, cortes inteligentes e, sobretudo, a construção de confiança com os moradores, condições que permitiram iniciar projetos de modernização sem comprometer o caixa.

**Você costuma mencionar que enxerga o condomínio como uma empresa. Na prática, o que isso significa? Quais princípios empresariais você traz para a administração condominial?**

Enxergar o condomínio como empresa é adotar uma mentalidade profissional: metas claras, indicadores, controle orçamentário e planejamento de curto e longo prazo. Mas a analogia não elimina o aspecto comunitário; cada morador deve sempre ser parte interessada e também colaborador do projeto. Tento traçar decisões com base em análise técnica, sempre integrando transparência, corresponsabilidade e inovação. Essa postura ajuda a tomar decisões mais eficientes, atrair parcerias qualificadas e transformar recursos em serviços que valorizam o patrimônio e a convivência.

**O Condomínio Jamaica é um prédio histórico para Piracicaba, com mais de 50 anos e, por muito tempo, foi o mais alto da cidade, com 23 andares. Quais desafios específicos essa estrutura mais antiga traz para a sua gestão?**

Administrar um prédio erguido na segunda metade dos anos 1970 é cuidar de um patrimônio, com responsabilidade e respeito à história. São 23 andares habitados, sistemas antigos e demandas de modernização urgentes. O condomínio passou por um período de decadência, e herdamos problemas de grande porte. Hoje avançamos em modernização elétrica para permitir ar-condicionado, regularização do AVCB, atualização do para-raios, individualização da água e manutenção preventiva contínua. Além de reparar, precisamos reinventar: formar parcerias técnicas confiáveis, repensar segurança diante de novas tecnologias e dos efeitos das mudanças climáticas, e buscar soluções criativas que conciliem preservação e eficiência. Vejo o Jamaica num processo de reerguimento, pronto para voltar a brilhar.

**Poderia citar algumas melhorias ou mudanças implantadas durante sua gestão que tiveram impacto positivo no dia a dia dos moradores?**

As intervenções foram pensadas para melhorar conforto, segurança e rotina. Automatizamos a portaria, mantendo atendimento presencial parcial, implantamos câmeras inteligentes e atualizamos monitoramento. Criamos mini-mercado e academia, oferecendo serviços que agregam bem-estar. Profissionalizamos limpeza e manutenção com parcerias qualificadas, e implementamos um aplicativo de gestão para solicitações de obra, chamados de manutenção e comunicação formal. Avançamos na individualização da água, no plano elétrico para ar-condicionado, na regularização do AVCB e na restauração do fundo de reserva.

Tudo foi feito por etapas, com planejamento financeiro e diálogo, para gerar resultados visíveis sem sacrificar as contas do condomínio.

**Como você organiza a comunicação com os condôminos? Qual sua estratégia para manter transparência e evitar ruídos internos?**

Organizamos a comunicação em canais distintos e com regras claras. Mantemos um grupo de WhatsApp exclusivamente para avisos oficiais, para que informações importantes cheguem sem ruído ou dispersão. Há também um grupo “Utilidades”, com regras, voltado ao diálogo entre moradores, trocas de serviços e convivência comunitária. O aplicativo de gestão registra ocorrências, solicitações e interação direta com portaria e administração. Tudo isso traz agilidade e transparência, mas não substitui a presença física. Faço questão de estar acessível, ouvir pessoalmente e atender demandas. Comunicação eficaz é tecnologia com disponibilidade, informação clara e respeito ao tempo das pessoas.

**Muitos condomínios enfrentam problemas com inadimplência. Quais medidas de gestão você adota para manter o equilíbrio financeiro do condomínio?**

Nossa inadimplência é hoje praticamente zero, resultado de uma política equilibrada entre diálogo e rigor. Primeiro buscamos entender cada caso, ouvir e negociar soluções viáveis. Só depois seguimos formalidades quando necessário, sempre registrando os procedimentos. A administradora é parceira constante, auxiliando no acompanhamento jurídico e nas estratégias de recuperação. Paralelamente, investimos em transparência sobre como os recursos são aplicados, fortalecendo o sentimento de pertencimento. Quando os moradores veem o progresso e a seriedade da gestão, o compromisso com as obrigações aumenta naturalmente.

**A rotina do síndico muitas vezes é intensa e pouco vista pelos moradores. O que você considera que eles deveriam saber sobre o trabalho realizado “por trás” da gestão?**

O que aparece em assembleias é só a ponta do iceberg. Por trás há planejamento, análise de contratos, gestão de equipes, acompanhamento de obras, conformidade legal, segurança e mediação de conflitos. Exige atenção a detalhes, tomada de decisões e equilíbrio entre técnica e sensibilidade. Mesmo sendo morador, atuo com profissionalismo e estudo contínuo, participando de cursos e eventos para tomar decisões embasadas. Estar presente, ouvir e liderar com transparência gera confiança e resultados melhores para todos.

**Para finalizar, que conselho você deixaria para quem está começando agora como síndico – seja morador, profissional ou alguém que foi “convocado” pela necessidade?**

Aceite o papel com curiosidade e responsabilidade. Estude, troque experiências e mantenha mente aberta. Combine empatia com firmeza, trate as pessoas com respeito e administre com clareza técnica. Não tenha medo de inovar: questione velhas práticas, use tecnologia e forme parcerias confiáveis. A liderança condoninal é, sobretudo, um exercício de construção coletiva; quando se alinha diálogo, transparência e propósito, o condomínio deixa de ser apenas um edifício e vira um lugar melhor para viver.

**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, semi-transparent watermark of a modern residential complex with multiple apartment buildings and a paved walkway is visible in the background.

# 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



# Uma verdadeira revolução na **gestão condominial**



19 2534-2915

19 99318-6494

RCA@RCAADMINISTRADORA.COM.BR

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





REMESA E  
RETORNOS  
BANCÁRIOS



PLANO DE  
CONTAS



GESTÃO DE  
DESPESAS  
RECORRENTES



GESTÃO DE  
INADIMPLÊNCIA,  
ACORDOS E  
PROCESSOS



PASTA DE  
PRESTAÇÃO DE  
CONTAS ONLINE



PREVISÃO  
ORÇAMENTÁRIA



# Transforme seu condomínio com a **Lello!**

Mais que administrar condomínios, cuidamos da vida em comum. Com um time de especialistas, apps intuitivos e a confiança de quem entende de gente.



Traga o seu condomínio para a Lello e garanta condições exclusivas.\*

**50%**

de desconto em até 4 taxas

**1 CURSO**

de formação de síndicos profissionais e gestores condominiais

**35%**

de desconto em todos os cursos do Sindiconet



Solicite sua  
proposta

 [@lellocondominios](https://www.instagram.com/lellocondominios)  [lellocondominios.com.br](https://lellocondominios.com.br)

\*Confira o regulamento completo em nosso site.



Gestão eficiente

## Deixe a parte difícil com a gente.

Gestão completa  
para uma vida em  
condomínio mais  
tranquila.

- Atendimento personalizado
- Pasta de prestação de contas digital
- Análise contábil e fiscal
- Gestão da inadimplência
- Acompanhamento e pós venda
- Demonstrativo linkável
- Sem conta Pool



Endereço

Av. Dr. Paulo de  
Moraes, 2145 - Paulista.



Telefone  
19 3402-3332

# Área Protegida para CONDOMÍNIOS

Uma camada de proteção  
essencial para sua família!



**Helpmóvel®**  
Socorro Médico

Proteção Médica para **Urgências e Emergências** 24 horas  
dentro do seu condomínio.

Quer seu condomínio  
protegido?  
19 3404 6404  
[www.helpmovel.com.br](http://www.helpmovel.com.br)

**V** GRUPO  
VITALMED





# 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**





RECUPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

QUALIDADE E VALORIZAÇÃO  
PARA O SEU PATRIMÔNIO



## EXPERIÊNCIA

A Áquila Fachadas Prediais, atua na prestação de serviços de manutenção predial há mais de 15 anos e tem se destacado na prestação de serviços de alto nível, com a utilização de mão-de-obra especializada, materiais de qualidade e com preços dos mais competitivos do mercado.

## SEGURANÇA

Nossa equipe é composta por profissionais experientes e qualificados, equipados com EPIs adequados, seguindo rigorosamente todas as normas regulamentadoras de segurança do trabalho.

## RECUPERAÇÃO DE FACHADA

Todo tipos de revestimento, pintura, pastilhas, concreto aparente, entre outros.

## IMPERMEABILIZAÇÃO

Caixas d'água, fachadas prediais, lajes e piscinas

## LIMPEZA

Fachadas de pastilhas e vidros

✉ [orcamento@aquilafachadasprediais.com.br](mailto:orcamento@aquilafachadasprediais.com.br)

✉ [@aquilafachadasprediais](mailto:@aquilafachadasprediais)

📞 19 9.8710-1676

📞 11 9.8020-0525

📞 19 3648-7969



J.P. Morgan





**MELEGA**  
SOLUÇÕES ELÉTRICAS

## NOSSOS SERVIÇOS

- Painéis Elétricos
- Automação para Condomínios
- Projetos Elétricos
- SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas)
- Sistema de Alarme de Incêndio
- Quadros de Distribuição
- Manutenção Preventiva
- Comandos Elétricos
- Laudos Elétricos (Termografia, Para-raios, Conformidade NBR5410 e Aterramento)
- Elétrica Predial
- ARTs Elétricas



FALE CONOSCO

📞 (19) 95321-8625 Administrativo

📞 (19) 98370-9501 Engenheiro

✉️ @melega.s.eletrica

**DANIEL MELEGA**

Engenheiro Responsável  
CREA 5071504684



**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:



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.





**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**



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

*"Atuo na administração de condomínios horizontais há 8 anos e, durante esse tempo, encontrei inúmeros desafios, como segurança, controle de encomendas, fiscalização de obras e, especialmente, a jardinagem. Esta última é fundamental, pois contribui diretamente para a redução da proliferação de animais nocivos, como aranhas, escorpiões, baratas e ratos, garantindo um ambiente mais seguro e saudável para os moradores.*

*Desde a contratação da Azimute para os serviços de jardinagem, observei uma melhora significativa na manutenção de toda a área verde, incluindo terrenos, tratamento das gramas e podas. O conhecimento técnico da equipe, aliado ao uso de equipamentos de qualidade, tem feito toda a diferença na conservação e valorização do condomínio."*

Matheus Christofeletti Mandro - Gerente Administrativo



VILLA D' ÁQUILA



*"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



# A PENATTI

faz tudo para sua piscina  
e você só aproveita!

## PENATTI

Há mais de 30 anos, sendo referência em soluções completas para o lazer e bem-estar em casa. Com atendimento especializado, entrega rápida e suporte completo do início ao fim.

### TRATAMENTO

Cloro, acessórios, produtos químicos, bombas e filtros, para água sempre cristalina

### SERVIÇOS

Troca de vinil com acabamento de alto padrão e instalação rápida.

### LAZER

Aquecedores, saunas e iluminação para transformar sua casa em um espaço de relaxamento.



**Apresente este guia ao entrar em contato e descubra os descontos exclusivos que preparamos para você, não perca esta oportunidade.**



(19) 99820-7640



@penattipiscinas  
penattipiscinas.com



Av. Dr. Paulo de Moraes, 678  
Piracicaba



# TRATAMENTO DE PISCINAS



## Equilíbrio Químico Limpeza Física

Troca de Areia  
Venda de Produtos  
Manutenção de Bombas  
Controladores de Cl e pH



(19) 99699-0658

@tratamento.ph7piscinas

# 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



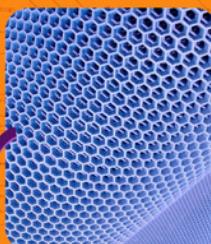
## ENTRADAS ✓

Capachos em vinil  
emborrachado e  
também em carpete  
PERSONALIZADO ou  
LISO



## ACADEMIA ✓

Piso emborrachado  
tipo moeda



## 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  
existente
- ✓ Sistemas híbridos com baterias

**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

**Aponte a câmera e  
Confira + serviços**



sistemas de  
armazenamento  
com baterias (BESS),

# BRINDES PERSONALIZADOS QUE VALORIZAM SEU CONDOMÍNIO!



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

📞 (19) 98181-0040

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)



GRUPO DE CAÇA  
**SCORPION  
COMBAT**

**EMPRESA PIONEIRA NO COMBATE A  
ESCORPIÕES ATRAVÉS DE CAÇA E MANEJO  
SEM USO DE PRODUTOS QUÍMICOS**

NÓS OS ENCONTRAMOS  
PARA QUE VOCÊ NÃO  
OS ENCONTRE!



**QUER SABER COMO  
PODEMOS ELIMINAR  
OS ESCORPIÕES DO  
SEU CONDOMÍNIO?**



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

 (12) 99606-3034

 (11) 97397-6782

# 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



**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.

Faça já uma cotação por Whats-app!

📞 (19) 98355-0113     📞 (19) 3407-3932  
proequipamento@hotmail.com

Olá, sou  
Kelly Costa,  
SÍNDICA  
PROFISSIONAL



- Síndica profissional há mais de 5 anos
- Formação especializada em cursos de síndico profissional
- Experiência em mediação de conflitos

@costakellyregina  
19-97410-4958



**GARANTE COND** garantidora de condomínios

**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



Jurandir José Damer  
Diretor Executivo

📞 19 2532.2442  
📞 19 99153.1475  
✉ jurandir@garantecond.com.br

ENTRE EM CONTATO CONOSCO



87 700 10k



Guia do  
Síndico  
@oguiadosindico 

**Airlocker®**

 **APOIO**  
FACILITIES

@airlockeroficial

@apoiorhpiracicaba

 **ÁQUILA**  
FACHADAS PREDIAIS  
RECUPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

 **AZIMUTE**

@azimute.\_

  
**MEGGA**  
CORRETORA DE SEGUROS

 **DANILo SCHMIDT**  
ENGENHARIA INTELIGENTE

  
**ESPEL**  
ELEVADORES

  
**FLEMING**  
Tapetes Personalizados

(19) 99170-1470

@dsengenhariainteligente

@espelelevadores

@flemingtapetes

  
**Linpas**  
O SHOPPING DA LIMPEZA

 **MELEGA**  
SOLUÇÕES ELÉTRICAS

 **MUVE**

  
**OBRAMAX**  
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

@linpaspiracicaba

@melega.s.eletrica

@muveequipamentos

@obramaxatacado

 **PRESença  
REAL**

@presencareal.oficial

  
**RF**  
FIT SERVICE

19-9942.59779

  
**RCA**

@rcaadministradora

 **Safe**  
Portaria Virtual

safeportariavirtual.com.br

# AOS @NOSSOS PARCEIROS, OBRIGADO!



@acessocondominios



@caminholivre



casaolivetti.com.br



@cvtgasengeng



digicomdigitalizacao.com.br



@garantecond



@helpmovel



@lellocondomínios



@legalenergia



@penattipiscinas



@limpeza.ph7piscinas



@photons.energia



proequipamentosltda.com.br

**SÍNDICA PROFISSIONAL  
GESTORA CONDOMINIAL  
KELLY COSTA**

@costakellyregina



@soubrasilbrindes



(12) 99606-3034



@tke.brasil



**MEGGA**  
CORRETORA DE SEGUROS

# SEGURO DE CONDOMÍNIO



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



(19) 99170-1470 (17) 99609-6090



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

**OBRAMAX**

ATACADO DE CONSTRUÇÃO

# SUPER FEIRA



## »»» PROMOÇÃO ««« ROLETA PREMIADA

CONCORRA A  
**R\$375 MIL**  
EM PRÊMIOS\*

É FÁCIL  
PARTICIPAR!

Nas **COMPRAS** acima de **R\$400,00**, você ganha **1 CHANCE** para girar a roleta!

Dobre suas chances comprando produtos de marcas participantes.

Gire a **ROLETA** na **LOJA** ou no **SITE**:  
[roletapremiadaobramax.com.br](http://roletapremiadaobramax.com.br)

► PROMOÇÃO ROLETA PREMIADA DE 13/11/2025 A 14/12/2025.  
PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO ATÉ 21/12/2025

► \*OS VALORES CORRESPONDEM A VALES-COMPRAS.  
CERTIFICADO DE AUTORIZAÇÃO SPA/MF Nº 05.046052/2025

### MARCAS PARTICIPANTES:

**AVANT**  
luz pra você**Bariri PVC****Bognar****BOTAFOGO****Cimento Campeão****cersan****DECA****DEWALT****DRYKO**  
imprensaletas**elgin****eucatex****FORTLEV****HTH****Iquine****IRWIN****KERA KOLL****FIBRANTE**  
LUXTELHAS**Makita****MC**  
CONSTRUÇÃO & GESTÃO**mgm****MGM****multiperfil****CIMENTO NACIONAL****quartzolit****sika****Sil****silvana**  
ASSA ABLOY**SOPRANO****Suvinil****TIGRE****VEDACIT****Viapol****VOTORANTIM**  
cimentos**Weg****WESCO****SIGA A OBRAMAX:****/OBRAMAXATACADO****PIRACICABA**Av. Irmã Maria Felicíssima, 201  
Santa Rita - Piracicaba/SPSegunda a Sábado: 7h às 21h  
Domingos: 9h às 17h - Feriados: 8h às 20h

VENDA PESSOA JURÍDICA

**(19) 3003-3400****OBRAMAX**

ATACADO DE CONSTRUÇÃO