



SINDICOND

SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS

Faça a leitura
do QR Code
com o App
Sindicond Digital



ASSISTA AO 1º JORNAL INFORMATIVO E INTERATIVO DO SINDICATO PATRONAL DOS CONDOMÍNIOS NO ESTADO DE SÃO PAULO ANO MMXXVI

PROIBIDO JOGAR EM VIAS PÚBLICAS
PAPEL RECICLÁVEL
TIRAGEM DE 200.000
DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

CARROS ELÉTRICOS NOS CONDOMÍNIOS: O QUE MUDA COM A LEI Nº 18.403

A instalação de carregadores para veículos elétricos nas garagens privativas sempre foi um dos maiores focos de conflito nas assembleias de condomínios em todo o estado de São Paulo. Alguns edifícios proibiam a instalação, alguns por receio elétrico, ou simplesmente pela falta de precedentes. No entanto, a Lei nº 18.403, sancionada em fevereiro de 2026, encerrou essa discussão de forma definitiva: o condômino possui o direito de instalar a estação de recarga em sua vaga privativa, e o condomínio não pode proibir comodidade a instalação sem uma justificativa técnica comprovada. A recusa sem fundamentação técnica e documentada configura uma prática ilegal, permitindo que o condômino apresente representação junto aos órgãos públicos competentes. Contudo, a nova legislação estabelece requisitos rigorosos que devem ser observados antes de qualquer intervenção. A instalação deve ser realizada obrigatoriamente por um profissional habilitado, com a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).



É dever do condômino comunicar formalmente a administração antes de iniciar qualquer obra. Para os empreendimentos com projetos aprovados após a vigência da lei, já existe a exigência de prever uma capacidade elétrica mínima de suporte a recargas. Para os síndicos e síndicas, o momento exige proatividade. Recomenda-se realizar um levantamento da capacidade elétrica atual do edifício e consultar um engenheiro especializado. O Brasil emplacou cerca de mais de 220 mil veículos elétricos em 2025, e a demanda por recargas domésticas continuará crescendo. Preparar o condomínio antecipadamente é a melhor estratégia para administrar essa transição com segurança e evitar conflitos.

COMO BAIXAR: O APP SINDICOND DIGITAL É GRATUITO PARA iOS E Android

Passo 1: Para iOS baixe na App Store
Para Android, utilize o Google Play



Passo 2: Procure o App **Sindicond Digital**

Apple



Android



Passo 3: Depois de baixar, habilite sua
câmera para ter acesso ao leitor de QR
CODE





REFORMA TRIBUTÁRIA

IMPACTOS REAIS NO ORÇAMENTO CONDOMINIAL

Existe uma percepção equivocada circulando entre síndicos e administradoras de que os condomínios estão fora do alcance da Reforma Tributária, por não venderem serviços nem emitirem nota fiscal. Essa leitura é perigosa. O impacto financeiro é real e afetará diretamente os custos de manutenção dos edifícios no estado de São Paulo. A transição para o novo sistema, baseado no Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e na Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), já teve início em 2026 e se estenderá até 2033. O novo modelo substitui tributos tradicionais como ISS, ICMS, PIS e Cofins. As empresas prestadoras de serviços essenciais para os condomínios, como portaria, limpeza, manutenção, jardinagem e segurança, passarão a operar sob uma nova carga tributária. Qualquer variação de custo enfrentada por esses fornecedores tenderá a ser repassada aos contratos vigentes. Portanto, o que muda não é a cota condominial em si, mas o custo operacional para manter o edifício funcionando adequadamente. Esse fator precisa ser incorporado ao planejamento orçamentário imediatamente.

O Sindicond alerta que o cenário exige ação preventiva. Síndicos e síndicas devem revisar os contratos de prestação de serviços com vigência além de 2026, verificando a existência de cláusulas de reajuste vinculadas a mudanças na legislação tributária.



É fundamental solicitar à administradora uma projeção detalhada do impacto tributário nos contratos atuais, com atenção especial às portarias e aos serviços terceirizados. Além disso, o orçamento de 2027 e dos anos subsequentes deve incluir uma margem de segurança para absorver os possíveis reajustes. Mapear esses efeitos agora garantirá uma posição financeira muito mais confortável.

Acesse o site do Sindicond em: www.sindicond.com.br ou envie um e-mail para: juridico@sindicond.com.br



**Desenvolvemos
aplicativos e sistemas
personalizados**



**Síndico, sua conta de luz
pode ser menor.**

Economize **até 30%** com energia
inteligente para o seu condomínio

***Sem investimento, obras ou burocracias**



WhatsApp: (11) 98985-5050
www.targetenergia.com.br
contato@targetenergia.com.br



INADIMPLÊNCIA

DESAFIOS E LIMITES LEGAIS DA COBRANÇA

O atraso no pagamento da taxa condominial é um problema crônico e oneroso. Em 2026, a conjuntura econômica, marcada pela Copa do Mundo, ano eleitoral e a implementação da reforma tributária, cria um cenário altamente desfavorável para a inadimplência. Famílias com o orçamento pressionado pela inflação e ajustes de tarifas tendem a postergar contas menos urgentes, afetando diretamente a arrecadação dos condomínios no estado de São Paulo. O desafio para o síndico agrava-se quando a cobrança é realizada de forma incorreta. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) redefiniu recentemente os limites legais da cobrança condominial. Ficou estabelecido que apenas os honorários sucumbenciais,

fixados pelo juiz ao final de um eventual processo, podem ser exigidos do condômino inadimplente na planilha de débito. Logo, os honorários contratuais, pagos então pelo condomínio ao escritório de advocacia, pertencem à uma relação entre o condomínio e o advogado, não podendo ser transferidos para o presente devedor. Portanto, a inclusão desse valor transforma um claro procedimento legítimo numa grande irregularidade processual. O artigo 1.336 do Código Civil é taxativo: a cobrança deve limitar-se à multa de até 2%, juros, correção monetária e o valor principal. Qualquer acréscimo fora dessa lista exige fundamento específico e pode resultar na anulação de toda a cobrança. Uma atenção é para

a fração ideal. O STJ reafirmou a legalidade da cobrança diferenciada para unidades com maior fração do terreno, desde que prevista na convenção. O Sindicond recomenda a revisão imediata dos modelos de planilha de inadimplência e a atualização das respectivas convenções, estabelecendo uma política de cobrança clara e aprovada em assembleia.

 **saraiva**
corretora de seguros

Imprevistos acontecem. O **seguro condominial** é a proteção que garante mais tranquilidade para **síndicos, moradores e patrimônio.**

 **REDE Certi**
SOLUÇÕES DIGITAIS CONSTRUÍDAS COM CONFIANÇA

CERTIFICADO DIGITAL PARA CONDOMÍNIOS.
Descontos exclusivos parceiros **SINDICOND**





RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

O DEVER DE FISCALIZAÇÃO

O papel do síndico vai muito além da simples administração financeira e da convocação de assembleias. A legislação atribui ao gestor o dever fundamental de zelar pela segurança, conservação e pelo estrito cumprimento das normas internas do condomínio. Essa ampla responsabilidade frequentemente gera dúvidas sobre os limites do dever de fiscalização nas rotinas diárias dos edifícios no estado de São Paulo. É importante esclarecer que o síndico não possui a atribuição de fiscalizar a vida privada dos moradores. No entanto, ele tem a obrigação legal de agir sempre que uma conduta individual colocar em risco a coletividade, ameaçar o patrimônio comum ou descumprir as regras estabelecidas na convenção e no regimento interno. Situações como obras irregulares, uso inadequado das áreas comuns, alterações não autorizadas na fachada ou atividades que gerem riscos à segurança de todos exigem uma atuação imediata e firme por parte da gestão. A omissão diante de irregularidades conhecidas gera responsabilidade civil para o condomínio e, potencialmente, para o próprio síndico. Quando o gestor tem ciência de um problema e deixa de agir, ele assume o risco.



Por essa razão, é imperativo que todas as ações sejam rigorosamente documentadas. As notificações aos infratores devem ser formais e fundamentadas nas normas vigentes. Decisões de maior relevância ou impacto devem passar pelo crivo da assembleia, garantindo o respaldo dos condôminos. Uma gestão transparente, pautada na legalidade e na comunicação eficiente, protege o patrimônio do condomínio e resguarda o síndico de responsabilizações futuras.



VIDAS REAIS

Benefícios de Assistência à Saúde
Instituídos pela Convenção Coletiva de Trabalho (CCT)

Os benefícios de assistência à saúde e odontológica do Vidas Reais estão disponíveis para todos os empregados da categoria em diversas bases territoriais do Estado de São Paulo.

Sem custo extra para o empregado
Utilização ilimitada dos serviços

*Consulte o que está incluso entrando em contato

WhatsApp: (11) 95554-6623
WhatsApp: (11) 97322-6623
WhatsApp: (11) 91431-6623





Garantia de direitos sociais com segurança e tranquilidade

A BenSocial atua na gestão de benefícios de assistência à vida previstos nas Convenções Coletivas de Trabalho, oferecendo suporte completo para trabalhadores na garantia de importantes direitos sociais.

Benefícios disponíveis:

Inclusão sem limite de idade | Inclusão sem restrições por condição de saúde. Cobertura para empregados afastados | Sem restrição de causa de morte para pagamento dos benefícios | Atendimento ágil, eficiente e humanizado. Consulte a Convenção Coletiva da sua região e descubra quais benefícios estão disponíveis para você.

Site: www.inovabensocial.com.br | E-mail: contato@bensocial.com.br | WhatsApp: (19) 98123-5525

