



Jornal do Síndico

8.000 exemplares

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

DINHOFFER Serralheria

Grades - Janelas - Portões
Calhas - Mezaninos - Portas de aço
Pantográficas - Escadas caracol
Refomas em geral

PLANTÃO 24 HORAS

99825-1600 / 99902-7063 / 3382-1295



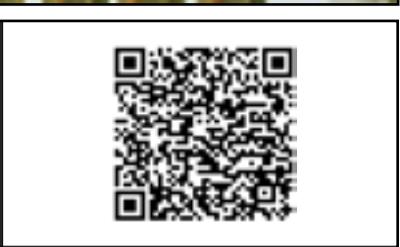
ferreiracalhas CALHAS

Calhas - Rufos - Cantoneiras
Colarinhos - Coifas - Telhados

Profissionais com todos os requisitos de segurança para realização do trabalho, treinamento de capacitação de trabalho em altura NR35.

Adonis 99626-7067
@ferreiracalhas2021 @ferreiracalhas
(41) 3156-0217

Acesse esta edição através deste QR code



O.G.F. PINTURAS LTDA.

Especializada em Manutenção Predial

Orçamento sem compromisso
Curitiba, Região e Litoral

Lavagem e Pintura Predial - Restauração de Fachada
Reposição de Pastilhas
Aplicação de Textura e Grafiato
Impermeabilização - Reformas em Geral

3663-2590 / 41 99645-7488
ogfpinturas@gmail.com

ENGEV G

SOLUÇÕES EM MANUTENÇÃO PREDIAL

- Impermeabilização
- Retrofit de fachada
- Pontos de ancoragem
- Recuperação estrutural
- Laudos técnicos
- Lavagem e pintura predial
- Telhados
- Reformas em geral

+ DE 7 ANOS NO MERCADO

41 99136-5012
41 99129-2553

www.engevg.com.br

MULTINI ENGENHARIA

EMPRESA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

- PONTOS DE ANCORAGEM
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL

Responsável Técnico
LEONARDO MULTINI CREA-PR 146423/D

11 anos de experiência no mercado

41 4104-0035 | 41 99164-8995

contato@multiniengenharia.com
www.multiniengenharia.com

ALLES LIXEIRAS

Lixeiras: Novas e Reformas
Fechaduras - Acessórios e Assistência

(41) 3245-8465
www.alleslixearas.com.br

PROGREDIR

MANUTENÇÃO PREDIAL

- HIGIENIZAÇÃO PREDIAL (Hidrojateamento)
- PINTURA LISA E ESPECIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TRATAMENTO DE ESTRUTURAS
- CALHAS - VEDAÇÕES - ALVENARIA - TELHADOS
- MANUTENÇÃO DE REVESTIMENTOS (pastilhas e pintura)
- LAUDOS TÉCNICOS

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X SEM JUROS!

progredirmanutencaopredial@gmail.com
@progredirmanutencaopredial

IDEAL PAINT SERVIÇOS

MANUTENÇÃO DE FACHADAS
TROCA DE PASTILHAS
LAUDO TÉCNICO
ANCORAGEM DEFINITIVA
PINTURA INTERNA E EXTERNA
TRATAMENTO DE FERRAGENS
IMPERMEABILIZAÇÃO
LAVAGEM COM WAP DE ALTA PRESSÃO
REFORMA EM GERAL
VEDAÇÃO DE JANELAS
LIMPEZA DE PISCINAS

PARCELAS CONFORME CONDIÇÕES DO CLIENTE

(41) 99271- 6869
idealfag@gmail.com

Vetor Engenharia

41 99603-6705
@vetorengenhariacuritiba
www.vetoreng.com
CREA-PR 204049/D

Profissionais com sólida experiência

- Inspeção e Vistoria
- Laudos Técnicos
- Diagnóstico de Patologias
- Projetos
- Gerenciamento e Execução de Obras

R. PARANÁ TELHADOS

- Madeira em cambará legítimo
- Fabricação própria de calhas
- Mão de obra própria com NR 35 NR 18
- Parcelamos até 12 s/ juros ou 48 com juros

Profissionais com mais de 25 anos de experiências em telhados e telhas do mercado

(41) 4141-3213
(41)98466-8888

Lope Services

Há mais de 30 anos no mercado!

Pinturas (internas e externas)
Lavagem e tratamento de fachadas
Vedação e calafetação em trincas e fissuras

(19)98700.3890 | (19)98957.8005

VERSÁTIL

Desinsetização - Desratização - Descupinização
Limpeza de caixa d'água
Lavagem de telhados e toldos
Limpeza de exaustor e coifas
Limpeza e aspiração de forro

Controle de pragas

AGENDE JÁ!
Solicite seu orçamento sem compromisso

FALE CONOSCO (41)99701-7328 | (41)3556-3709 @dedetizadoraversatil

HIDROCANO

98878-4850 | 3329-2005
24 horas
Orçamento sem compromisso

- Limpeza da caixa de gordura
- Inspeção por vídeo
- Revitalização por modo não destrutivo CIPP
- Limpeza de caixa d'água com foco em preventivo com a dengue

Graduação • Pós-Graduação

Presencial ou EAD

MBA | Masters

+Preço Acessível | +Educação de Qualidade Internacional | +Diploma Internacional

IESIC

INTERNACIONAL ENGLISH SCHOOL

NOTA MÁXIMA NO MEC

CERTIFICAÇÃO INTERNACIONAL

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico
A informação da vida

Publicação Mensal da:
MD Publicidade

Rua Cascavel, 420 nº 07, Boqueirão
CEP 81670-180 - Curitiba - Paraná
Tel.: (41) 3029.9802
curitiba@jornaldosindico.com.br

Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:
Nilzete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
André Resende

Assessoria Jurídica:
Dr. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Belo Horizonte/MG - 31 3337.3060
marcio@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214.4972
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
livia@jornaldosindico.com.br

EDITORIAL

Mais uma edição do jornal do síndico com mais informações atualizadas sobre o mercado. Neste mês de agosto trazemos como destaque uma reportagem sobre o perfil do síndico profissional e a importância de se manter atualizado para gestão dos condomínios. Um levantamento aponta que existem mais de 421 mil síndicos profissionais, embora a minoria tenha formação específica.

Outra reportagem de destaque é o número de pessoas morando em condomínios. Segundo dados do IBGE, cresceu a quantidade de condôminos, chegando a 13 milhões de brasileiros. Também trazemos a es-

Nossa Mensagem

estatística com relação à taxa condominial que, no país, pode chegar até a 45% do salário mínimo a depender do condomínio.

Além das novidades sobre o mercado, nosso conteúdo também traz dicas para os síndicos que estão assumindo a função. Na questão da segurança, temos também um texto que aborda a importância do monitoramento feito por câmeras, que também podem auxiliar às autoridades.

No quesito legislação e jurisprudências, abordamos um projeto de lei que prevê mais segurança para as crianças que brincam em áreas comuns dos condomínios, bem como decisões da

justiça que ocasionaram indenização por problemas de conveniência, tanto para o condomínio, quanto para condôminos.

Desejamos a todos os nossos assinantes uma ótima leitura!

Os editores



INDICADORES

	Fev 24	Mar 24	Abr 24	Mai 24	Jun 24	Jul 24
IGP-M (FGV)	-0,52	-0,47	0,31	0,89	0,81	0,61
INPC (IBGE)	0,81	0,19	0,37	0,46	0,25	0,26
TR	0,007	0,03	0,102	0,087	0,03	0,07
TJLP (%)	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54	0,56
CUB/Pr	0,20	0,16	0,14	0,21	0,26	3,21

OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS 8,0% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

Deduções:

- R\$189,59 por dependente;
- R\$1.903,98 por aposentadoria (apenas uma) a quem já completou 65 anos;
- Pensão alimentícia;
- Valor de contribuição pago no mês à Previdência Social.

GPS

20% Sobre a Folha, como parcela do condomínio: 2% (com aplicação do FAP*, cai para 1%), contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo); 4,5% sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, etc);

Salário Família – Até R\$1.425,56 = 48,62 (FAP*: é o FATOR ACIDENTÁRIO DE PREVENÇÃO, que pode variar de 0,5 a 2,00%, para condomínios e sempre 0,5).

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota	A deduzir
Até R\$2.259,20		isento
De R\$2.259,21 até 2.826,65	7,5%	R\$169,44
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%	R\$381,44
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$662,77
Acima de R\$4.664,68	27,5%	R\$896,00

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**

Salário Contribuição	
Até 1.412,00	7,5
De 1.412,01 até 2.666,68	9,0
De 2.666,69 até 4.000,03	12,00
De 4.000,04 até 7.786,02	14,00

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente. A partir desse vencimento, multa de 0,33% ao dia, com limite de 20%, juros 1% + Selic acumulada. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

** Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 7,5%, 15%, 22,5%, 27,5%

FL
PRIME
ENGENHARIA

CREA-PR 33868-D/PR

- ✓ RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- ✓ REFORÇO ESTRUTURAL
- ✓ REPOSIÇÃO DE PASTILHAS
- ✓ LAVAGEM DE FACHADAS
- ✓ RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
- ✓ PINTURAS – TEXTURAS E GRAFIATOS
- ✓ TELHADOS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES GERAIS
- ✓ LAUDOS DE FACHADAS
- ✓ HIDRÁULICA
- ✓ ELÉTRICA

ATENDEMOS CURITIBA E LITORAL

(41) 99973-3362 (41) 4107-2148

www.flprime.com.br | flprimeconstrucoes@gmail.com

3 Dúvidas comuns sobre Assembleia Permanente em Condomínios

Assembleia de condomínio é um momento importante por tratar-se de deliberações que impactam o dia a dia de todos condôminos. A deliberação em assembleia condominial é, em regra, soberana e tem força impositiva. No entanto, a Lei 14.309/22 trouxe importante inovação ao direito condominial no que diz respeito às assembleias.

A referida lei alterou Código Civil e a Lei nº 13.019/14 para “permitir a realização de reuniões e deliberações virtuais pelas organizações da sociedade civil, assim como pelos condomínios edilícios, e para possibilitar a sessão permanente das assembleias condominiais”. Assim, a alteração dos artigos 1.353 e 1354-A do Código Civil trouxe várias vantagens aos condomínios. Entre elas, por exemplo, maior facilidade para deliberações importantes para melhoria do

ambiente condominial, bem como tempo para análise de documentos, de forma mais detalhada, relativos a orçamentos para obras e pastas da prestação de contas, etc...

Porém, apesar do avanço da legislação condominial, o síndico não pode deixar de cumprir outros requisitos legais exigidos. Caso o síndico deixe de observar as normas, a assembleia pode se tornar anulável, gerando prejuízos aos condôminos e ao condomínio. Por se tratar de uma inovação legislativa, surgem muitas dúvidas em síndicos e condôminos. Por isso, neste artigo vamos abordar 3 dúvidas comuns envolvendo assembleias permanentes, embora existam outras.

a) Como realizar a convocação para uma assembleia permanente? Concluída a assembleia que votou pela continuidade dos debates e deliberações em permanentes, os condôminos

presentes na própria assembleia já são convocados para a data e horário da continuação.

Já os condôminos ausentes devem ser novamente convocados, sendo orientados de como e qual meio serão realizadas as deliberações e os votos. A sessão em continuação não depende de quórum mínimo para sua instauração.

b) A Assembleia permanente pode ser convocada apenas para os condôminos votarem? A assembleia permanente ocorre quando uma única reunião não é suficiente para discutir e deliberar as pautas. Logo o objetivo da Lei 14.309/22 não é a utilização de assembleia permanente apenas para os condôminos votarem. Além disso, é necessário haver espaço e tempo hábil para que os condôminos deliberem, expressem suas dúvidas, recla-

mações, opiniões e votos.

c) Como deve ser redigida a ata da assembleia permanente? Veja que não se trata de nova assembleia, mas, apenas uma continuação.

Assim, após a conclusão da assembleia que votou pela conversão dos debates em permanente, o condomínio vai lavrar uma ata parcial. Embora parcial, é definitiva com relação aos assuntos cuja deliberação foi encerrada e sobre os quais não se deliberou pela suspensão, por isso deve ser encaminhada aos condôminos ausentes. Como a assembleia pode ser suspensa por mais de uma vez, lavram-se quantas atas parciais forem necessárias e após a conclusão da assembleia permanente a ata final deverá ser registrada. É possível qualquer condomínio realizar assembleia permanente, observando que não se admite assembleia

aberta por tempo indeterminado. A possibilidade de suspensão das assembleias condominiais foi sempre tema controverso no direito condominial, situação que acabou com a publicação da Lei 14.309/22. Isso porque, a referida lei admite expressamente a possibilidade de assembleia em sessão permanente, contanto que observados os requisitos. Importante: A suspensão da assembleia é declarada pelo presidente da mesa a quem cabe a direção dos trabalhos, porém, a decisão de suspender é da assembleia através da maioria dos condôminos presentes. Portanto, não consta entre os poderes do presidente da mesa decidir ou não pela suspensão da assembleia, cabendo a ele apenas a execução da deliberação.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



Desde 1995

Resp. Técnico
CREA-PR 153.897
CFT 05364859924

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

- Impermeabilização do Terraço
- Selantes para junta de Dilatação
- Passilhas e Rejuntes
- Impermeabilização de Fachadas
- Textura e Grefato
- Pinturas Internas
- Funcionários Registrados e com Treinamento NR35
- Pinturas Externas
- Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos
- Pintura de Pisos de Garagens



- Impermeabilização de Caixa d'água
- Construção e Reforma de Telhados
- Reparos e Reestruturação de Fachadas
- Limpeza de Fachadas
- Textura Projetada
- Pisos/Paver e Outros
- Juntas de Piso
- Pinturas de Demarcação
- Tratamento de Estruturas

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

41 99921-1759 | 41 99921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



CABEÇA

FICAR DE PONTA

NÃO DEIXE O SEU CONDOMÍNIO

Uma empresa especializada em manutenção predial extremamente comprometida com a excelência e transparência que você busca!

11 anos de experiência, mais de 60 obras concluídas nos últimos 5 anos, com o melhor atendimento, os melhores materiais e em até 18x sem juros

ALME ENGENHARIA

tudo que o seu condomínio precisa.




 +55 (41) 99238-3259
  @almeengenharia
  www.alme.com.br

Jornal do Síndico completa 35 anos de vida

Pois é, o Jornal do Síndico completa 35 anos de sua existência, não foi fácil chegarmos até aqui, perdemos pessoas importantes em nossa rede de franquias, onde estão em outro plano o Aroldo, criador e fundador do Jornal do Síndico, o Edilauro de nossa franquia em Fortaleza e o Mário de nossa franquia na Baixada Santista, passamos por uma terrível pandemia na qual perdemos amigos e parentes e nos trouxe consequências terríveis, realmente não foi fácil, mas chegamos aqui aos 35 anos de vida de cabeça

erguida enfrentando todas as dificuldades que o mercado nos apresenta, chegamos com o pensamento positivo, e, estamos entrando na era digital, estamos a cada dia buscando o melhor para nossos leitores e para nossos anunciantes, levando o que há de melhor em informação e conteúdo do setor condominial.

Estar entre as melhores franquias do Brasil há 21 anos (Guia Melhores Franquias do Brasil/Pequenas Empresas Grandes Negócios Serasa Experian/Editora Globo) é fruto do nosso compromisso e da nossa responsabilidade em relação ao mer-

cado e aos nossos leitores, afinal 35 anos não são 35 dias. Atuando em várias cidades do país o Jornal do Síndico faz sua história com a dedicação exemplar dos seus colaboradores que não medem esforços para sempre prestar o melhor serviço.

Hoje com muita garra e muita luta estamos nos reinventando, revendo estratégias e mudando conceitos, estamos nos atualizando para você que é nosso leitor fiel e para você que é o nosso anunciante, pois sem vocês não estaríamos aqui agora. Completar 35 anos de vida não é apenas um ano é uma vitória.

Parabéns ao Jornal do Síndico, parabéns a todos que fazem parte da nossa história.

Átilla Gadelha Marcelo
Franqueador Master
Jornal do Síndico



Distribuição **GARANTIDA** e **GRATUITA**
em Curitiba e Região Metropolitana!



Anuncie!

3029-9802



(41) 3343-6275

- Lavagem de fachadas
- Pintura de fachadas
- Reposição de pastilhas
- Substituição de reboco antigo
- Revestimentos acrílicos
- Vedação de janelas
- Impermeabilização com manta asfáltica
- Telhados

* Parcelamento direto com a empresa *



Construções - Reformas
Projetos - Pinturas em geral
Limpeza de fachadas
Lavagem com hidrojateamento

Parcelamos sua obra!

41 99937-5113

41 99981-5027

11 anos de
experiência
no mercado



- * Empresa especializada em construção e reforma de telhados.
- * Pintura lisa, textura, grafiato e massa projetada.
- * Reposição e revestimentos de pastilhas e cerâmicas.
- * Impermeabilização com manta asfáltica e véu de vidro.
- * Calafetação de esquadrias de janelas e junta de dilatação.
- * Manutenção e limpeza de pele de vidro.

PARCELAMOS SUA OBRA

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9 9956-6246

terniski@gmail.com - www.terniski.com.br

Financiamento condominial: quando é viável e quando deve ser evitado?

As obras nos condomínios são uma constante. Sejam para melhorias das áreas comuns ou para reformas estruturais necessárias. Não importa a forma, a questão é que obra em condomínio requer investimento (ou gasto). Para executar existem duas alternativas, uso de reserva de caixa, feita a partir da cobrança de taxas extras ao condôminos, ou o financiamento condominial, opção do mercado financeiro que tem se tornado mais popular com o advento dos bancos digitais.

Porém, os síndicos devem avaliar com cautela antes de apresentar à assembleia as opções para custear as obras no condomínio. Felipe Ramelli, síndico de um condomínio em João Pessoa, relatou que fez uma pesquisa

junto às instituições financeiras para saber mais sobre as taxas de juros de cada uma delas para o financiamento de uma reforma estrutural no prédio que havia sido iniciada em março deste ano. Ele relata que a ideia de financiar o serviço partiu dele após muitos meses de cobrança de taxa extra. “A gente está fazendo essa reforma desde março com a cobrança de taxa extra. Quando chegou setembro, a gente percebeu que a obra precisaria continuar em outras áreas. Sabendo disso, levei as duas opções para assembleia: a permanência da taxa extra por mais tempo ou a possibilidade de financiamento condominial. Mas o que ficou decidido em assembleia foi a paralisação das obras para que

a gente fizesse uma nova reserva de caixa”, comentou.

Ainda de acordo com Felipe Ramelli, a sequência da obra foi orçada em R\$ 60 mil, valor que seria financiado junto a uma instituição financeira no esquema de cooperativa. Essa quantia ensejaria um acréscimo de R\$ 22 mil sobre o valor financiado a título de juros. “Neste caso, a assembleia preferiu parar a obra por um tempo, para a gente continuar arrecadando, fazendo um caixa, para fugir dos juros. E caso for, ainda assim, necessário fazer um financiamento, fazer de um valor menor”, explicou.

A menor taxa de juros encontrada pelo síndico para modalidade de financiamento condominial foi de 1,8% ao mês. Felipe Ramelli comentou que a única

garantia pedida pelo banco foi a aplicação de uma quantia na própria instituição como um fundo de reserva. “Para conseguir o financiamento é preciso ter um valor em caixa, que você deposita numa aplicação deles e essa aplicação fica retida até o fim do financiamento. O valor dessa aplicação equivale, em média, a cinco ou quatro vezes o valor da parcela. Quando acaba o financiamento, você resgata essa aplicação”, completou. No caso dos bancos digitais, a burocracia é menor, não precisa de fundo de reserva, nem de fiador. A única cobrança como garantia são os boletos, que se não forem pagos, cerca de 30% da arrecadação do condomínio fica retida até que a dívida seja quitada.

A dica que o síndico

co deixou é que o financiamento condominial seja utilizado, prioritariamente, em casos emergenciais, por conta da taxa de juros ou das garantias para concessão do empréstimo. “Se fosse uma obra emergencial, nós condôminos teríamos que pagar logo, então teríamos que recorrer ao financiamento. Como a gente tem um pouco de tempo ainda, para levantar esse dinheiro, fazer um caixa mais reforçado e conseguir pagar o fornecedor do serviço. Até porque, no caso de levantar o dinheiro, teríamos mais condições de barganhar desconto por ser pago à vista”, concluiu.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



SÍNDICO, PENSOU EM BONS NEGÓCIOS? VEM QUE NA ANDRA TEM!

Encontre tudo o que seu condomínio precisa
em materiais elétricos e iluminação



*OFERTAS VÁLIDAS PARA O ESTADO DO PARANÁ, ATÉ 30 DE SETEMBRO DE 2024
OU ENQUANTO DURAR O ESTOQUE. SUJEITO A ALTERAÇÕES.

VISITE UMA DAS NOSSAS UNIDADES

📍 AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA, 2056 | LIGUE (41) 3030 7126

📍 RUA JOÃO BETTEGA, 4801 | LIGUE (41) 3778 7000

🇧🇷 Empresa 100% brasileira | www.andra.com.br

*Parcelamento exclusivo para condomínios em até 10x NO BOLETO / (1+9 parcelas mínimas de R\$ 200,00) ou pague com Visa/Mastercard em até 6x sem juros. Consulte outras opções.



Taxa condominial no Brasil pode chegar até 45% do salário mínimo, aponta pesquisa

Uma pesquisa feita por uma startup especializada em plataforma para gestão de condomínios, mostrou que a média da taxa condominial no Brasil é de R\$ 634,24 — sendo o menor valor partir de R\$ 72,00, e o maior podendo chegar até mais de R\$6.000,00 —, o que equivale a 45% do salário mínimo (R\$ 1.412,00). A sondagem foi realizada com 3.330 condomínios de todos os estados brasileiros.

De acordo com o estudo, a disparidade entre as menores e maiores taxas condominiais se deve a uma série de variáveis que vão desde a localização, de acordo com cada município e bairro, aos diferentes tipos de serviços ofertados pelos condomínios. O setor está em crescimento e acompanha a

tendência de urbanização e múltiplos estilos de vida. Em uma mesma cidade, as pessoas encontram condomínios maiores com áreas de lazer, salão de festas, piscinas, coworkings e muitas outras opções. Da mesma forma, encontram prédios com poucos moradores e menos — ou nenhuma — comodidades.

“Os próprios moradores, em reuniões e convenções, também fazem escolhas que impactam na taxa. Vemos que o que mais pesa nas contas são as folhas de pagamentos para funcionários fixos, como porteiros e zeladores. Se é algo que o condomínio não pode mais arcar, alternativas são criadas, como uso da tecnologia para liberação de entrada e saída de convidados ou recebimento de entregas, plane-

jamento de manutenções pontuais e reparos previstos, tudo já contabilizado”, comenta Léo Mack, cofundador e COO da uCondo.

Léo Mack também aponta que a taxa condominial ainda teve aumento notável em 2023. Segundo o IPCA divulgado pelo IBGE, a inflação afetou consideravelmente o custo do condomínio, que aumentou 6,74%, um impacto diante de outros custos também, como a taxa de água e esgoto, que subiu 10,08% e entra também na conta dos condôminos.

Nesse cenário, não é surpresa, portanto, que os dados da Serasa de fevereiro de 2024 indiquem 72 milhões de brasileiros em situação de inadimplência. Quando o assunto é pagamento de taxas condominiais, a inadimplên-



cia, ou seja, aqueles que não pagaram as taxas condominiais nas datas previstas, atingiu um índice recorde e fechou 2023 com 24,04%, de acordo com a base de dados da uCondo. Sem dinheiro para pagar todas as contas, os brasileiros acabam quitando as mais básicas e urgentes, e a do condomínio se torna uma dívida, virando uma “bola de neve”.

O COO da

uCondo também explica que, quando há moradores sem pagar a taxa condominial, todos os condôminos arcam com isso, o que também influencia no valor mensal condominial. “As contas precisam fechar e quando a inadimplência aumenta, a taxa sobe para suprir essas falhas no balanço”, reforça.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

DESDE 1993

K2 CONDOMÍNIOS

Assessoria e Gestão Profissional de Condomínios

- Cobrança e execuções de cotas condominiais
- Assessoria contábil
- Serviços de apoio para condomínios

41 3013-6812 | 41 99681-2999

k2condominios.com

contato@k2condominios.com

PLANNER ENGENHARIA

CREA - 53692

- PINTURAS - LAVAGEM PREDIAL
- RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TELHADOS - COBERTURAS
- PONTOS DE ANCORAGEM
- LAUDOS - PERÍCIAS

Desde 1974

41 - 3014.9002

41 - 999724411

contato@plannerengenharia.com

ACQUATEC

Soluções em Calhas e Telhados

Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.com

Veja os cinco erros mais comuns cometidos por síndicos

É muito comum no momento em que um síndico assume o condomínio de cometer algum equívoco por falta de conhecimento. O maior desafio neste caso é se preparar, buscar informações, especialização, conversar com outros síndicos. A especialista Jéssica Ader listou os principais erros cometidos pelos síndicos ao assumirem a função.

Falta de atenção à previsão orçamentária

Não observar a previsão orçamentária vigente é arriscado para a gestão condominial. O orçamento é crucial para a saúde financeira do condomínio, determinando recursos para despesas e investimentos. Ignorá-lo pode levar a déficits, aumen-

to de taxas e problemas legais. Seguir o orçamento é obrigatório por lei, e extrapolar sem aprovação pode resultar em processos judiciais. Convocar uma assembleia para alterações no orçamento garante transparência e participação dos condôminos, evitando conflitos.

Desconhecimento da convenção e regimento interno

Todo síndico precisa ler a convenção e o regimento interno completos, pois ele precisa ter pleno conhecimento do que é permitido e do que não é no condomínio. A convenção e o regimento interno estabelecem as regras, direitos e deveres dos condôminos, além de definir os procedimentos administrativos e as normas

de convivência no local.

Não estudar para ser síndico

Não se desenvolver e estudar para atuar como síndico é arriscado e pode acarretar em diversos problemas. A falta de conhecimento e de habilidades adequadas pode levar a decisões equivocadas e erros na gestão do condomínio, resultando em insatisfação dos condôminos, conflitos e até mesmo processos legais.

Não realizar as manutenções

Garantir a segurança, o conforto e o bom funcionamento do condomínio é fundamental. Não realizar as manutenções exigidas pelas NRs em condomínios pode acarretar diversos

perigos, tanto para os moradores quanto para os trabalhadores envolvidos. Isso inclui riscos de acidentes, deterioração das instalações, comprometimento da segurança estrutural do prédio e até mesmo problemas de saúde devido à falta de higiene e condições inadequadas de moradia e trabalho.

Desorganização na resposta às demandas

Sem organizar a forma de atendimento, você se vê constantemente respondendo a mensagens aleatórias, desviando a atenção do que realmente importa, além de ter que conciliar suas responsabilidades no trabalho e na vida pessoal, especialmente se for um síndico morador. Os problemas nos



condomínios são quase diários e, quando percebe, eles se acumulam em uma bola de neve, juntamente com diversas manutenções obrigatórias atrasadas. Portanto, a organização se torna essencial para equilibrar todas as demandas e ainda atender às necessidades dos moradores.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

CYMACO
ENGENHARIA

42 ANOS DE EXPERIÊNCIA
em manutenção predial

RETROFIT DE FACHADAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL
CONFEÇÃO DE LAUDOS
INSTALAÇÃO DE PONTOS DE ANCORAGEM
REFORMAS EM GERAL

ENTRE EM CONTATO:

41 98753 1051

41 99653 1755

41 3206 8601

WWW.CYMACO.COM.BR



SECRESKI

CREA-PR: 82881

Engenharia

- MANUTENÇÃO PREDIAL
- TRABALHOS EM ALTURA
- TELHADOS e COBERTURAS
- LAUDOS TECNICOS
- REFORMAS EM GERAL
- FACHADA PREDIAL: RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO, PINTURA, MAPEAMENTO
- REJUNTAMENTO e LAVAGEM



CONSTRUÇÃO
DE SONHOS

WWW.SECRESKI.COM.BR



(41) 99848-1727 (41) 98424-3000

Como lidar com a poluição sonora no condomínio

Ficar em casa pode significar, para muita gente um momento de descanso e fuga da agitação da rotina. Mas imagine quando, bem na hora do sossego, aquele barulho que incomodava na rua, começa a soar da parede ao lado. O ruído é um dos casos mais clássicos de conflitos em condomínios, e mais que um simples incômodo seu excesso pode levar a problemas de saúde. Por isso, se o vizinho está insistindo na infração, não tem jeito: o síndico precisa entrar em cena.

O registro da ocorrência junto ao administrador é o primeiro passo nesse tipo de situação. A partir daí, o síndico pode encaminhar uma advertência ao apartamento que desrespeitou as regras de poluição sonora. No caso de reincidência, o síndico deve aplicar a multa prevista no regimento inter-

no do condomínio, que não pode ultrapassar os limites previstos no Código Civil. O recomendado é que a reclamação seja feita já nas primeiras ocasiões, evitando que o ato se torne recorrente.

Foi o que fez Tereza Alves, que mora no mesmo condomínio há 20 anos. “Moro em uma área muito procurada por estudantes pela proximidade com a universidade e por isso temos problemas constantes com barulho. A rotatividade nos apartamentos é constante e sempre que novos moradores chegam, temos alguns problemas até conscientizá-los sobre o barulho, principalmente quando decidem fazer festas de final de semana. Na primeira ocorrência relato ao síndico para que a solução venha o mais rápido possível”, contou. A intervenção é pre-

vista em Lei, já que o Código Civil determina, em seu artigo 1.336, que é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. É preciso, no entanto, estar ciente dos limites de poluição sonora considerados legais, o que muda de acordo com cada cidade e pode ser verificado de acordo com a Lei Orgânica do Município ou de seu Código de Postura.

Como referência, podemos citar o previsto na Norma Brasileira (NBR) 10.151/2000, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). De acordo com esta normatização, o ruído em áreas residenciais não pode ultrapassar os 55 decibéis para o período di-

urno, das 7h às 20 horas, e 50 decibéis para o período noturno, das 20h às 7 horas.

Se os ruídos ultrapassarem constantemente os 180 decibéis, é preciso se preocupar ainda com os problemas que ele pode causar à saúde. De acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS) a exposição frequente a sons muito altos podem levar a casos de estresse ou mesmo de aumento de pressão, já que o som produz efeitos sobre o sistema cardiovascular. A situação é ainda mais grave quando há histórico de hipertensão.

Para evitar os efeitos danosos deste tipo de exposição, especialistas recomendam o uso de protetores auriculares, que diminuem o impacto das ondas sonoras sobre os ouvidos. O equipamento pode ser encontrado facilmente em farmácias e



está disponível em uma variedade de opções, que vão dos mais econômicos, feitos de espuma, até aqueles que são feitos sob medidas e garante o encaixe ideal no canal auditivo do usuário.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



ARTE MAGGIORE

- ▶ Levantamento Arquitetônico
- ▶ Aprovação na Prefeitura
- ▶ Projetos de Restauro
- ▶ Execução de Obras
- ▶ Laudos Técnicos

CAU PJ16041-5

@arte_maggiore_it
artemaggiore.com.br

 **41 99765-4566**
projetos@artemaggiore.com.br

FUJITECH SOLUÇÕES HIDRÁULICAS
E CAÇA VAZAMENTOS

- Detecção de vazamento com Geofone Eletrônico em piscinas, residências, comércio e indústria
- Detecção de infiltração com medidor de umidade e Câmera Termográfica
- Desentupimento de tubulações por hidrojetamento
- Roto-router, Flexmil (aparelho inovador)
- Vídeo inspeção com câmeras com emissor de sinal 512Hz e receptor de sinal 512Hz, localização precisa até 3,0 metros de profundidade e até 100 metros de comprimento
- Mapeamento de tubulações de água potável e de esgoto
- Especializado em PEX, PPR, CPVC, cobre e galvanizado
- Detecção de vazamento de gás
- Desentupimento de drenos de condicionadores de ar

 **99145-3366 | 99185-4701**

 www.japinharsolve.com.br

 roberto.kitamura  Fujitec Soluções Hidráulicas

Laudo técnico ajuda na identificação de falhas

Pensar e executar a reforma de um prédio quase sempre é motivo de preocupação para síndicos e administradores. Qualquer serviço mal executado ou com falhas de planejamento certamente resultará em reclamações frequentes dos condôminos.

Para evitar essa dor de cabeça, o laudo técnico de vistoria predial é uma ferramenta fundamental que contribuirá para que as necessidades sejam devidamente identificadas e medidas preventivas sejam tomadas a fim de evitar maiores problemas no futuro.

O laudo técnico de vistoria deve ser entendido como uma inspeção para avaliar diversos aspectos da edificação, como segurança, estado de conservação, vida útil, estruturas de concreto armado, instalações elétricas e hidrossanitárias, entre

outros. Ao longo do tempo, os prédios tendem a apresentar falhas que, em alguns casos, podem exigir alto custo de reparação e apresentar riscos para os moradores.

Se identificado com antecedência, por meio do laudo técnico, tais problemas podem ser evitados. E minimizar os danos torna-se imprescindível, uma vez que administradores e síndicos podem ser responsabilizados civil e até criminalmente por eventuais falhas, seja por negligência ou omissão.

As obras que forem apontadas no laudo técnico como necessárias para a manutenção da edificação deverão ser prévia e obrigatoriamente licenciadas à Prefeitura Municipal, e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado.

As vistorias en-

volvem uma equipe multidisciplinar, sendo necessário, no mínimo, a avaliação de profissionais da engenharia civil e da engenharia elétrica, ambos com formação plena. Todos os detalhes devem ser observados, pois qualquer problema aparentemente simples pode evoluir e causar maiores transtornos aos moradores.

Com base no laudo, o proprietário ou administrador tem condições de solicitar orçamentos específicos às empresas especializadas para a execução das medidas propostas, bem como comparar valores, pois os serviços serão previamente estabelecidos no documento técnico.

A perícia deve ser neutra e apontar para a viabilidade dos orçamentos apresentados. Com o laudo em mãos, o síndico tem uma análise técnica da situação da



edificação, podendo refutar reclamações e cobranças dos condôminos. É importante ainda ficar atento às legislações estaduais que podem indicar orientações e de

veres referentes à realização do laudo técnico de vistoria.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



**A ESCOLHA CERTA PARA
SUA OBRA E REFORMA**

- SISTEMA DE ANCORAGEM
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- MANUTENÇÃO PREDIAL
- PINTURA (GERAL e EPÓXI)
- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- PISOS E QUADRAS
- PROJETO ARQUITETÔNICO
- MANUTENÇÃO HIDR. e ELETR.

**EMPRESA ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS**

☎ (41) 4106-7558

contato@atherengenharia.com.br

www.atherengenharia.com.br



**PARCELAMOS SUA
OBRA EM ATÉ 24X**

*sujeito a aprovação de crédito

Restaurações de fachada - Telhados

Impermeabilizações

Manutenções em geral - Reformas

(41)3015-7300 | 99195-1173

www.wcaengenharia.com.br
atendimento2@wcaconstrucoes.com.br

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer

Importância da especialização e estudo para se tornar síndico

Um levantamento feito pela Associação Brasileira de Síndicos Profissionais (Abrassp) apontou que o Brasil tem aproximadamente 421 mil síndicos profissionais, sendo que desses, 21,8 mil têm especialização específica para a função. A mesma pesquisa também mostra que a maioria dos síndicos profissionais (46%) tem entre 46 e 60 anos e 19% tem 61 anos ou mais. Portanto, um mercado com grande potencial de crescimento para as novas gerações.

Entretanto, o mercado para trabalhar como síndico não é regulamentado, ou seja, qualquer pessoa, independente da formação. De acordo com o síndico profissional Júlio Guimarães, algumas empresas oferecem

cursos de formação para síndico, porém, esses cursos ajudam na formação, mas não são homologados. O mais importante, diante disso, é permanecer atualizado e buscar novas informações para se manter atualizado.

“É comum encontrar nas redes sociais muitos síndicos profissionais que oferecem cursos de formação, mas que se você for observar os condomínios administrados por esses síndicos vai perceber que estão em situação complicada, com a questão das finanças precárias. Em outros casos, pessoas que não têm necessariamente a formação específica, consegue administrar bem melhor os condomínios, porém é importante a profissionalização”, comentou.

No caso do próprio Júlio Guimarães, ele explica que não tem formação específica, mas que sempre buscou se informar e, principalmente, se dedicar exclusivamente ao trabalho. Ele explica que aprendeu a linguagem empresarial trabalhando com logística em uma multinacional, tem formação em História e estava fazendo um mestrado em História Econômica quando decidiu ingressar na carreira de síndico profissional, abrindo a própria empresa de administração de condomínios.

“O que eu precisei fazer de maneira muito intensa foi me especializar no aparato jurídico que tange os condomínios, a parte de comunicação também é algo que já veio junto comigo. Então

na minha empresa, cheguei até lá quase sem funcionários, então tinha que tocar a equipe de vendas e a equipe de logística”, comentou.

Outro aspecto que vai ajudar os síndicos profissionais no exercício da função é se cercar de outros bons profissionais, buscar empresas especializadas no setor. O importante neste setor é sempre se manter atualizado e buscar participar de eventos e debates que aumentem a capacidade do síndico profissional na sua gestão.

“Talvez o mais importante de tudo é se manter conectado com a massa condominial que ele administra, com os condôminos, para ele poder sempre estar alinhado com as expectativas, porque cada condomínio é uma mi-



cro sociedade diferente. Às vezes pode estar na mesma rua, no mesmo bairro, e ter demandas completamente opostas. E aí o Síndico tem que estar alinhado e ter essa percepção, entender que não são só processos, são seres humanos”, finalizou.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

Planejamento de longo prazo soa desafiador?

Deixe-nos criar um plano sólido para o futuro do seu condomínio.

Trabalhamos lado a lado com síndicos para tornar a gestão fácil e eficiente!

Traga seu **CONDOMÍNIO** para quem sabe **ADMINISTRAR**.


Gestão Financeira


Previsão Orçamentária


Mediação de Conflitos


Assessoria ao Síndico


Orçamentos e Compras


Recursos Humanos


Prestação de Contas


Apoio em Emergências

Garanta 10% de desconto nos 3 primeiros meses!

 **ESCANEE**
Para solicitar uma proposta!



Solicite uma proposta para o seu condomínio!

 (41) 3524-1779


grupo
Ruggi
Administradora de Condomínios

Administradora de Condomínios

Telas protetoras de janela: permitidas ou proibidas?

A resposta para a pergunta que intitula este texto é: depende. Não existe na legislação brasileira um consenso sobre a permissão ou proibição das telas de proteção colocadas em aberturas como janelas e varandas. O que norteia essa discussão é, portanto, a Convenção do condomínio e cada um possui a sua, logo, as regras são variáveis e devem ser consultadas antes de uma possível instalação.

O que se sabe é quem muitos regimentos internos vetam a instalação de telas com a justificativa de que esses equipamentos alteram a fachada dos prédios, o que vem a ser um ato ilegal. Outros, mais flexíveis, permitem a existência delas, desde que sigam um padrão de cor, formato e instalação já estabelecidos de modo

a causar a menor alteração possível. Por fim, há os condomínios que são omissos quanto a essa questão e seus moradores ficam livres para optar pelo que lhes convier.

Uma decisão judicial proferida no Distrito Federal levou esse tema aos noticiários: uma moradora de Brasília foi obrigada a retirar as telas de proteção instaladas nas janelas do apartamento dela, na Asa Sul. É fundamental conhecer os argumentos das partes para se ter uma ideia do contexto geral do caso.

De um lado está a moradora Mairá Campos, que comprou o apartamento há um ano, e justifica a colocação de redes de proteção para evitar a queda de três crianças e três cachorros do terceiro andar. A mesma já havia sido informada que só era permitida a colocação

de grades maiores, o que ela recusou afirmando que esse tipo de trama só protege de invasões, mas não de quedas. A ação, em desacordo com as normas do condomínio, provocou a aplicação de multas mensais no valor de R\$ 400.

O caso foi parar na Justiça, com a moradora requerendo a anulação das multas expedidas, bem como que o condomínio ficasse impedido de expedir novas multas. O condomínio, por sua vez, alegou que as telas de segurança não são proibidas, mas por convenção dos moradores, o padrão de segurança definido para o prédio é a colocação de telas e grades internas.

A decisão em juízo foi favorável ao condomínio, determinando a remoção das telas instaladas pela moradora. Segundo a juíza



Margareth Becker, as redes desrespeitam as regras internas do condomínio definidas em assembleia de que ninguém pode alterar o desenho da fachada sozinho. Por isso, precisariam ser removidas.

O desfecho foi motivo de polêmicas na mídia e nas redes sociais, sendo inclusive tema de posicionamento da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que por meio do presidente da

Comissão de Defesa da Criança, Herbert Cunha, manifestou discordância, afirmando que a criança precisa ter a segurança garantida de forma integral e que, segundo ele, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) se sobrepõe às regras do condomínio.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



DO SUBSOLO À COBERTURA

CREA-PR 54845

RECONSTRUÇÕES ENGENHARIA

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS;
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL;
IMPERMEABILIZAÇÃO;
REFORMAS E REPAROS;
MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL.



SIGA NOSSO INSTAGRAM @reconstrucoes.pr

 41 3045-9597 |  41 9 9959-2282



41 98719-9686
41 98892-1881
Cardoso

Michelly Brandão de Araújo
Engenheira Civil
CREA: 5070948578

- Lavagem e revestimento de fachada
- Troca de fachada
- Lavagem, pintura e recuperação de estrutura
- Reforma e restauração de caixa de gordura
- Restauração e impermeabilização de caixa d'água
- Colocação de manta
- Impermeabilização de calhas
- Troca de telhado
- Serviços de corda em fachada

Entenda a condenação subsidiária em serviços terceirizados e proteja seu condomínio

No corrido universo dos condomínios, a terceirização de serviços como manutenção, limpeza e segurança é uma prática comum que promete eficiência e economia. Porém, por trás dessa estratégia eficaz, esconde-se um risco significado que pode comprometer a saúde financeira do seu condomínio, e pior, sem qualquer aviso prévio, a condenação subsidiária. Entender o tamanho desse risco e a sua gravidade é a chave para que síndicos e administradoras protejam os seus condomínios, pois a falta desse conhecimento pode resultar em custos inesperados e problemas legais. No texto de hoje, vamos explorar o que é a condenação subsidiária, como ela pode impactar o seu condomínio e as melhores práticas para evitá-la, garantindo uma gestão mais segura e eficiente.

O que é Condenação Subsidiária?

A condenação subsidiária é um mecanismo legal que busca responsabilizar o condomínio ou o tomador dos serviços, pelos débitos trabalhistas e previdenciários não honrados pela empresa terceirizada, basicamente, significa que se uma empresa contratada não cumprir com suas obrigações legais, o condomínio pode

ser chamado a cobrir essas despesas, esse processo ocorre quando o trabalhador busca a Justiça do Trabalho e a empresa não possui recursos financeiros para pagar as dívidas, o que infelizmente é extremamente comum.

E por que o seu condomínio deve se preocupar com isso?

Quando o seu condomínio decide fazer a contratação de um serviço terceirizado, basicamente se busca por duas coisas, corte de custo e garantia de que o serviço vai ser prestado, independente da nova contratação de um colaborador pelo condomínio, sem ter o trabalho diário com Recursos Humanos e Departamento Pessoal, fato é, que existe uma previsão orçamentária para aquela contratação, seja de forma mensal ou anual.

Porém, quando a empresa contratada apenas alega arcar com todos os seus custos inerentes a uma contratação e não o faz, basicamente, o condomínio terá o pior dos dois mundos, o condomínio já arcou com aquele custo de contratação, pagando a empresa terceirizada e terá que arcar novamente, porém com uma série de novos encargos, multas e correções, por não ter feito a devida fiscalização durante a contratação e considerando

os prazos prescricionais o condomínio pode ser chamado para arcar com esse custo daqui 2 anos ou 5 anos, a depender da saúde financeira da empresa terceirizada.

Imagine receber uma notificação de que seu condomínio deve arcar com uma dívida trabalhista de uma empresa terceirizada que você contratou, já pagou e muitas vezes não tem mais qualquer relação comercial. Além de inesperado, esse tipo de situação pode gerar custos significativos e transtornos administrativos. Portanto, compreender e implementar práticas que minimizem esse risco é vital para a boa administração condominial.

Dicas Práticas para Evitar a Condenação Subsidiária

Escolha Consciente dos Fornecedores: Faça uma pesquisa minuciosa sobre a reputação e a regularidade das empresas que você pretende contratar, já conversamos por aqui sobre Due diligence e a sua importância. Verifique se elas estão em dia com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Essa etapa é crucial para evitar problemas futuros. **Elabore Contratos Detalhados e Protegidos:** Inclua cláusulas específicas em seus contratos de prestação de serviços que garantam

que a empresa terceirizada é responsável pelas suas obrigações trabalhistas e o seu direito de regresso, caso o seu condomínio tenha que arcar com algum valor na Justiça do Trabalho, é importante garantir, contratualmente que o seu condomínio poderá cobrar judicialmente a empresa terceirizada. Estabeleça também cláusulas que prevejam penalidades para casos de não cumprimento. **Fiscalize e Monitore Regularmente:** Realize inspeções e auditorias periódicas para assegurar que a empresa terceirizada está cumprindo com suas obrigações. O acompanhamento constante ajuda a identificar problemas antes que se tornem maiores, lembre-se sempre o custo da manutenção e fiscalização, sempre será menor que o da condenação, principalmente considerando a sua imprevisibilidade. **Consultoria Jurídica Especializada:** Contar com o suporte de um advogado especializado em direito do trabalho pode fazer toda a diferença. Esse profissional pode ajudar a criar contratos sólidos e fornecer orientações sobre melhores práticas para proteção jurídica no dia-a-dia, muitas vezes durante a fiscalização é possível fazer acordos e negociações comerciais que obriguem, a tempo, a empresa

terceirizada de honrar com as suas responsabilidades, sem gerar qualquer exposição ao seu condomínio no futuro.

Engaje-se e Proteja Seu Condomínio

Proteger seu condomínio dos riscos associados à terceirização é um compromisso crucial para garantir a saúde financeira e a tranquilidade na administração. A condenação subsidiária, embora muitas vezes subestimada, pode gerar custos imprevistos e transtornos significativos. Ao adotar práticas de seleção criteriosa, elaboração de contratos robustos, fiscalização constante e consulta a especialistas jurídicos, você não apenas minimiza esses riscos, mas também fortalece a gestão do seu condomínio. Lembre-se: a prevenção é sempre mais eficaz e econômica do que a resolução de problemas futuros. Esteja sempre atento e informado para assegurar que sua administração permaneça segura e eficiente. Se você ainda tiver dúvidas ou precisar de orientação adicional, não hesite em buscar apoio profissional. Uma gestão bem-informada é a chave para o sucesso e a sustentabilidade do seu condomínio.

O autor é advogado condominialista

Anuncie aqui!



3029-9802

jornaldosindico.com.br

Brasil desponta como o país mais qualificado da América Latina e do Caribe Educação e Desenvolvimento são a chave para o sucesso dos profissionais brasileiros do mercado global

Enquanto o mercado de trabalho lida com uma rápida evolução da tecnologia, os profissionais correm contra o tempo para acompanhar as novas competências do meio corporativo. Os brasileiros, porém, já entraram no ritmo das mudanças. De acordo com relatório divulgado em junho de 2024, pela plataforma de aprendizagem online Coursera, o Brasil é o país mais qualificado da América Latina e do Caribe, principalmente em habilidades digitais, e ocupa o 19º lugar em termos de proficiência mundial em competências. Além disso, na competência de Ciência de Dados, o Brasil alcançou a pontuação mais alta na América Latina e no Caribe e a 17ª no mundo, mostrando que os brasileiros estão cada vez mais preocupados em se desenvolver e se especializar. Segundo o consultor de carreira e negócios da ESIC, Alexandre Weiler, os dados do relatório da Coursera são

um testemunho da dedicação e do empenho dos profissionais brasileiros em se manterem atualizados com as mais recentes tecnologias e tendências do mercado. “Ser o país mais qualificado da América Latina e do Caribe, especialmente em habilidades digitais, mostra que nossos profissionais estão prontos para enfrentar os desafios de um mercado de trabalho cada vez mais digitalizado e globalizado”, afirma.

Apesar do olhar voltado para o digital, a pesquisa indica que os brasileiros também procuram uma combinação de competências humanas, como colaboração, adaptabilidade, negociação e análise de pessoas. “A combinação de competências é essencial, pois as habilidades humanas complementam as digitais, criando profissionais mais completos e preparados para enfrentar diversas situações no ambiente de trabalho. O cenário atual mostra que estamos no caminho certo,

mas é importante continuar incentivando a busca por novas competências e tecnologias, preparando nossa força de trabalho para os desafios e oportunidades do futuro”, explica o consultor. Mercado externo e interno

A capacitação se mostra importante em um cenário profissional que exige novas habilidades, é o que aponta uma pesquisa do ManpowerGroup, realizada em 2023, sobre a escassez de talentos, que descobriu que 80% dos empregadores do Brasil encontram dificuldades para recrutar os funcionários que precisam. Enquanto isso, outra pesquisa realizada no mesmo ano pelo LinkedIn mostrou que 85% dos profissionais brasileiros estão confiantes para inserir a IA em seus fluxos de trabalho. “Essas pesquisas mostram que os empregadores no Brasil têm dificuldades para encontrar talentos qualificados, destacando a importância de investimentos contínuos em educação e

desenvolvimento. Por outro lado, a confiança dos profissionais brasileiros em incorporar IA em seus fluxos de trabalho é um indicativo positivo de que estamos no caminho certo para enfrentar essas lacunas de competências”, afirma Weiler.

Nesse panorama, Weiler reforça sobre a importância da educação e do desenvolvimento contínuo para os profissionais brasileiros, que não só se destacam no mercado interno, mas também são valorizados no exterior. “Profissionais qualificados em habilidades digitais encontram oportunidades em empresas globais, contribuindo para a inovação e crescimento dessas organizações. A busca constante por aperfeiçoamento e novas competências coloca os brasileiros em posição de destaque, prontos para enfrentar os desafios do mercado de trabalho do futuro”, explica.

A qualificação dos profissionais brasileiros em habilidades digitais não é

apenas uma vantagem competitiva no cenário internacional, mas também um fator importante para o desenvolvimento e crescimento do mercado interno. “Empresas brasileiras que adotam tecnologias avançadas e contam com profissionais qualificados, conseguem inovar mais rapidamente, aumentar sua eficiência operacional e oferecer produtos e serviços de maior qualidade. Nesse contexto, a educação e o desenvolvimento contínuo dos profissionais brasileiros são essenciais não apenas para o sucesso no mercado global, mas também para o fortalecimento do mercado interno. Ao investir em qualificação, estamos construindo uma base sólida para um futuro próspero e sustentável, onde a inovação e a competitividade impulsionam o crescimento econômico e melhoram a qualidade de vida de toda a sociedade”, finaliza Weiler.

Esic



As grandes chances são para quem aparece!

AQUI É ASSIM:

+ 8 mil síndicos

+ PDF do JS na íntegra

+ edições mensais

Vai pegar ou deixar passar?

Anuncie: 3029-9802

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Classsínclico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Síndico fuja de problemas na gestão!

A Ruggi proporciona todo o suporte administrativo que o condomínio necessita para uma gestão transparente, planejada e descomplicada!

Solicite sua proposta pelo QR CODE



Garanta 10% de desconto nos 3 primeiros meses!



gruporuggi.com.br

(41) 3524-1779

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



41 3779.8057

41 9.9644.9575

www.concrete.eng.br

Diagnóstico de problemas construtivos em edificações com utilização de ensaios e posterior emissão de laudo técnico

MANUTENÇÃO PREDIAL



Engenharia e Excelência em Manutenção Predial

DESDE / 2011

CREA/PR-76277

RECOMPOSIÇÃO DE REVESTIMENTOS CERÂMICOS
LAVAGEM DE FACHADAS E PINTURAS
LAUDOS TÉCNICOS E VISTORIAS
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES

(41) 4122-0046 - 99653-6631



www.presservice.com.br
presservicemanutencaopredial@gmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL



AlphaEnge

- Recuperação de pisos e calçadas
- Pinturas e demarcação de garagem
- Adequação de caixa de gordura
- Impermeabilização de terraço e Lages
- Serviços de pedreiro (muro, reboco...).

41 98494-3059

orcamentos.alphaserralheria@gmail.com

GARANTIDORA E COBRANÇAS

Com a ATUAÇÃO tudo que você IDEALIZA no condomínio ACONTECE!

- Garantia 100% da Receita
- Cobrança Administrativa
- Adiantamento para Obras
- Parcelamento em até 18x no cartão
- Serviços Online



Av. República Argentina, 2403 - Sala 91
3329-3808 | 99225-8863
www.atuacaogarantidora.com.br



encartes

folders,
panfletos
ou cartões de visita
da sua empresa

no **Jornal do Síndico**

Ligue e confira!
3029-9802

CARVALHO ENGENHARIA
CREA-83493D CREA-98894D

Inspecção de obras
Laudos e perícias - Lavagem predial
Pintura lisa/textura/grafiato
Colocação e remoção de pastilhas
Calafetação de esquadrias de janelas
Junta de dilatação - Impermeabilização
Instalação de ponto de ancoragem

41 991542343
ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

ccarvalhoengenharia@bol.com.br

PLANNER ENGENHARIA
CREA - 53692

- Pintura Predial
- Reposição de Pastilhas
- Lavagem Predial
- Impermeabilizações
- Vedações de Janelas
- Telhados e Coberturas
- Pontos de Ancoragem
- Laudos e Perícias

3014-9002 | 99972-4411

jornaldosindico.com.br

MONTANINI PINTURAS
35 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM REVITALIZAÇÃO PREDIAL

ENTRE EM CONTATO:
41 99938 8300

- RETROFIT DE FACHADAS
PINTURA PREDIAL
- LAVAGEM E CONSERVAÇÃO
IMPERMEABILIZAÇÃO
- INSTALAÇÃO DE PONTOS
DE ANCORAGEM
- MANUTENÇÃO PREDIAL
REFORMAS EM GERAL

www.montaninipinturas.com

TESTIL
Há 23 anos atendendo Curitiba
Telhados - Lavagens, reformas e pinturas
Impermeabilizações - Hidráulicas
Laudos técnico e projetos
Engº Civil Orimar Crocetti de Freitas

3276-9808 / 3345-0946
99157-4177
www.testil.com.br
contato@testil.com.br
Delvício Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

CREA-PR 153697
CFT 05364859924 Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
Especializada em Condomínios

- ✓ TELHADOS EM GERAL
- ✓ LAVAGEM E REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ✓ PINTURAS
- ✓ TEXTURA & GRAFIATO
- ✓ PISOS EM GERAL

PARCELAMOS SUA OBRA

3206-2944 / 99921-1759
batistaconstrucao@gmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA 60434

Pinturas Dias
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS
TEXTURA - GRAFIATO**

**Construção, Reformas, Telhados
Aplicação de Manta Asfáltica**



**3 209-7740
9 8838-5172
9 9929-9216**

www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até
24 vezes sem juros.

PORTA CORTA FOGO

CERTA BRASIL
Especializada na Instalação e Manutenção de:
Portas Corta-fogo
Saídas de emergência
Barras Anti-pânico
Acessórios (todas as marcas)
Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291

PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA

Entrega grátis para compras acima de R\$ 100,00 (Curitiba e RMC no raio de 21km)

- Adesivos para lixeira
- Acessórios para limpeza
- Produtos de higiene
- Produtos de limpeza
- Sacos para lixo

SACO LIXO
www.sacoli.com.br
Entre em contato pelo WhatsApp e solicite a tabela com nossos preços para condomínios.
Ou compre facilmente em nossa loja online, use o cupom JORNAL e receba desconto.



Temos tudo para seu condomínio!
**Limpeza - Higiene
Descartáveis**

WIP DISTRIBUIDORA
limpeza e embalagens
**(41) 99840-5561
3203-8424**



SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO 5 ESTRELAS
Sindicato5estrelas.com

Ser um síndico certificado 5 estrelas
é ter capacidade de gestão e
conhecimentos comprovados!
Ser síndico é atuar na promoção da:



Solicite uma proposta!

(41) 99921-2105 | 3524-1779

TAPETES E CAPACHOS

Exclusive
Deixe o seu condomínio ainda
mais bonito com nossos pisos
e tapetes personalizados!

A solução em suas mãos!!



**Anuncie!
LIGUE AGORA:
3029-9802**



Existe uma forma mais eficaz
para que sua empresa
seja **VISTA!**



**ANUNCIE:
3029-9802**

WH
SERVIÇOS DE FACHADA



Pinturas em geral
Lavagem predial
Lavagem de telhados
Lavagem de calçadas
Lavagem de cobertura de vidros
Lavagem de vidros em geral

(41) 99812-6355

O.G.F.
PINTURAS LTDA.
Especializada em Manutenção Predial

- Lavagem e Pintura Predial
- Restauração de Fachada
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura e Grafiato
- Impermeabilização
- Reformas em Geral

Orçamento sem compromisso
Curitiba, Região e Litoral

**3663-2590 / 99645-7488
ogfpinturas@gmail.com**

jornaldosindico.com.br

**Anuncie
aqui!**



3029-9802

jornaldosindico.com.br

CERTIFICAÇÃO INTERNACIONAL

VESTIBULAR DE
INVERNO
MATRÍCULAS
ABERTAS

PREÇOS
ACESSÍVEIS

PROFESSORES
DIRETORES

PARCERIAS COM
AGÊNCIAS DE RH
E HEADHUNTERS

QUALIDADE
EUROPEIA

BOLSAS DE
ATÉ 100%

GRADUAÇÃO
PÓS-GRADUAÇÃO

CONVÊNIO
COM EMPRESAS



0800 41 3742 | 41 99155-9732 | esic.br