



8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

*A informação dirigida*

Distribuição Gratuita

Ano XXV - Edição 301 - Novembro/24 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

## DINHOFRER Serralheria

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

PLANTÃO 24 HORAS

99825-1600 / 99902-7063 / 3382-1295

# FELIZ DIA DO SÍNDICO

A TODOS OS SÍNDICOS QUE ZELAM PELA TRANSPARÊNCIA, SEGURANÇA, HARMONIA E BOA CONVIVÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS, PARABÉNS!  
30 DE NOVEMBRO - DIA DO SÍNDICO



### FERREIRACALHAS

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  
(41) 3156-0217

@ferreiracalhas2021 @ferreiracalhas

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 Grafito  
Impermeabilização - Reformas em Geral

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

### SOLUÇÕES EM MANUTENÇÃO PREDIAL

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

CREA 84388  
Há mais de 7 anos no mercado

www.engevg.com.br  
41 99136-5012  
41 99129-2553

### 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.alleslixes.com.br

### PROGREDIR MANUTENÇÃO PREDIAL

(41)3076-8879  
(41)99633-5590

- 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

### R. PARANÁ TELHADOS

CREA 78075

- 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

### 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

### GRUPO INTERSEG

Segurança, Portaria, Limpeza

PRECISANDO de SEGURANÇA, PORTARIA ou LIMPEZA?

Conte com uma empresa referência no mercado há mais de 20 anos.

Solicite seu orçamento!  
(41)3346-4423 | 3122-2034 | 99290-5045

comercial@interseg.com  
www.grupointerseg.com

### 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

### VERSATIL DESINFESTADORA

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

### THGPINTURAS

Especialista em Manutenção Predial

- Lavagem e pintura predial
- Lavagem de telhados/vidros e calçada
- Restauração de pastilhas
- Aplicação textura e grafito
- Reformas em geral

(41) 99963-5873  
@thgpinturas041  
thgpinturas30@gmail.com

## ESIC

esic.br  
41 9155-9737

# Vestibular de Verão

## inscrições abertas

## Graduação

Presencial e EAD

CERTIFICAÇÃO INTERNACIONAL

NOTA MÁXIMA NO MEC

## 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

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Para este mês de novembro, trazemos uma reportagem especial em celebração ao Dia do Síndico, comemorado no dia 30 deste mês. Para ilustrar bem os desafios e a importância do papel do síndico na sociedade, conversamos com síndicos que atuam há muitos anos na função, abordando as nuances entre os síndicos que assumem o cargo como moradores, e também os chamados síndicos profissionais.

Outra reportagem que merece destaque traz informações sobre a questão das finanças do condomínio, destacando

## Nossa Mensagem

o papel da auditoria nas contas do prédio para evitar fraudes e prevenir gastos desnecessários. Ainda sobre o tema de gastos, temos dois textos que tratam obras tanto nas fachadas dos prédios, como na adequação de áreas comuns para melhoria da acessibilidade.

Como também já é do conhecimento dos nossos assinantes, em todas as edições trazemos reportagens com situações que são comuns em condomínios e que abordam questões jurídicas. Para a edição de novembro trazemos um texto que detalha como os síndicos devem proceder ao se depararem com convidados incon-

venientes ou que desrespeitam normas da convenção do condomínio.

Ainda na mesma temática, conversamos com um advogado sobre o uso de vagas de estacionamento, que também é um tema recorrente em assembleias e no convívio entre condôminos. O texto aborda a necessidade do regimento interno dos condomínios também se atentarem para o que possa determinar as leis maiores, como é o caso do Código Civil, um dos principais ordenamentos no direito condominial.

Nesta edição você ainda vai encontrar textos com dicas para que os síndicos consigam adotar uma gestão mais

eficiente, com informações sobre o processo de digitalização na administração dos condomínios, e como não poderia deixar de passar, mais uma reportagem trazendo informações sobre o convívio entre condôminos e animais de estimação.

Dedicamos a todos os nossos assinantes uma ótima leitura e um ótimo mês de novembro!

Os editores

## INDICADORES

	Mai 24	Jun 24	Jul 24	Ago 24	Set 24	Out 24
IGP-M (FGV)	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52
INPC (IBGE)	0,46	0,25	0,26	-0,14	0,48	0,61
TR	0,087	0,03	0,07	0,06	0,06	0,09
TJLP (%)	0,54	0,54	0,56	0,56	0,56	0,6
CUB/Pr	0,21	0,26	3,21	0,28	0,48	0,44

## 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 20 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:

- 1) R\$189,59 por dependente;
- 2) R\$1.903,98 por aposentadoria (apenas uma) a quem já completou 65 anos;
- 3) Pensão alimentícia;
- 4) 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 isento
Até R\$2.259,20		R\$169,44
De R\$2.259,21 até 2.826,65	7,5%	R\$381,44
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%	R\$662,77
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$896,00
Acima de R\$4.664,68	27,5%	

## 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](http://www.flprime.com.br) | [flprimeconstrucoes@gmail.com](mailto:flprimeconstrucoes@gmail.com)

# Cuidado com a proteção de dados dos condôminos

O setor condominial tem se expandido ano após ano, aquecido pela verticalização dos grandes centros urbanos. Com isso, o mercado tem se ajustado, com a criação de empresas especializadas em administração de condomínios ou startups. No mesmo movimento de adequação do mercado, novas tecnologias vão sendo implementadas na gestão otimizada dos condomínios, porém, essa perspectiva leva uma nova responsabilidade por parte das empresas: respeito à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Faz parte do trabalho das administradoras e startups o recolhimento e o manejo de dados relativos aos moradores de condomínios, uma vez que essas

informações podem ser usadas para melhorar a gestão, identificando demandas e ajustando a aplicação de recursos. Entretanto, as empresas precisam estar atentas às legislações que estabelecem uma série de deveres no trato dos dados dos condôminos.

As principais legislações quando se trata do uso digital das informações de pessoas físicas no Brasil são o Marco Civil da Internet e a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Por isso, quando os condomínios decidirem pela contratação de uma empresa específica, devem estar atentos se atendem aos critérios estabelecidos pelas normas vigentes.

Entre os requisitos que os síndicos ou condôminos devem se atentar é se a

empresa, primeiramente, possui transparência na política de privacidade dos dados. O contrato que será firmado entre o condomínio e a empresa precisa conter cláusulas especificando a responsabilidade com os dados fornecidos pelos condôminos, bem como o esclarecimento do porquê da coleta e do uso dos dados, além da possibilidade dos condôminos editarem ou excluírem as informações.

Por isso, é fundamental que os síndicos ou os moradores tenham um suporte de um assessor jurídico no processo da implementação, uma vez que vão se cercar de cuidados na hora da contratação da empresa. Um advogado especializado vai ajudar na redação de um con-



trato mais adequado, além de contribuir com a elaboração de políticas internas.

O processo de digitalização da gestão dos condomínios é uma tendência

que só se expande e que os síndicos e demais condôminos precisam acompanhar, se mantendo atualizados.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*

Resp. Técnico  
 CREA-PR 153.897  
 CFT 05364859924

Desde 1995

## J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

### SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntas

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

ALME  
 ENGENHARIA  
 tudo que o seu condomínio precisa.

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

# NÃO DEIXE O SEU CONDOMÍNIO FICAR DE PONTA CABEÇA

+55 (41) 99238-3259
 

 @almeengenharia
 

 www.alme.com.br

# Visitantes problemáticos no condomínio: como os síndicos devem proceder?

O uso das áreas comuns do condomínio, sobretudo das áreas de lazer, geralmente também são compartilhadas por pessoas que são convidadas por moradores do prédio. É muito comum esse tipo de situação e, desde que as regras de segurança, como por exemplo a identificação dos convidados, sejam seguidas na portaria. Porém, também não são raras as ocasiões em que alguns visitantes desrespeitam as regras da convenção do condomínio e acabam gerando incômodo ou constrangimento aos demais moradores.

De acordo com o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, a primeira coisa que o síndico deve fazer ao se

deparar com essa situação é notificar o morador responsável pelo visitante. “De acordo com o Código Civil, especialmente no Art. 1.348, é dever do síndico zelar pelo cumprimento das regras. Sendo assim, o proprietário (ou inquilino) é sempre o responsável direto pelos atos de seus visitantes”, explica.

Como o responsável é o condômino, a notificação vai diretamente para ele, porém, o síndico também pode e deve abordar diretamente o visitante para ser informado sobre o descumprimento das regras, desde que feito de maneira respeitosa. Embora o visitante possa ser informado verbalmente, qualquer ação oficial, como advertências ou multas, deve ser direcio-

nada ao proprietário ou inquilino responsável por convidar a pessoa em questão.

“O síndico tem a obrigação de zelar pelo bem-estar de todos os condôminos, e isso inclui assegurar que as normas do condomínio sejam cumpridas por moradores e visitantes. A postura deve ser de diálogo,

buscando sempre resolver a questão de forma pacífica, mas, se necessário, tomando as medidas legais previstas”, acrescenta o advogado.

Contudo, o síndico também pode ficar atento se o convidado, mesmo que livre de qualquer tipo de sanção administrativa, por não residir no condomínio, pode

também desrespeitar alguma lei superior, a depender do tipo de constrangimento que possa ter causado. Em casos assim, o indicado é buscar as autoridades competentes, se o diálogo não for possível ou suficiente.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



**SERTEC**  
ENGENHARIA LTDA  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
www.sertecengenharia.com.br

**(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 \*

**PLANNER**  
ENGENHARIA

CREA - 53692

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



41 - 3014.9002

41 - 999724411



contato@plannerengenharia.com planner.engenharia

**TERNISKI**  
Obras Especiais Ltda  
CREA - PR-152578/D

22 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski

- \* 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

# Apartamentos: cachorros são maioria entre os animais de estimação

O número de animais de estimação que também dividem espaço com seres humanos em condomínios tem aumentado nos últimos anos. Uma pesquisa recente feita por uma startup especializada em gestão condominial revela que a cada 100 apartamentos, 13 têm um animal de estimação. Um outro levantamento feito em 2023 apontou ainda que os cachorros correspondem a cerca de 64% dos bichos de estimação que vivem em prédios.

Em seguida, os gatos seguem em segundo na preferência dos moradores de apartamento, com cerca de 27%. Porém, outros bichos também têm ganhado a preferência dos moradores

de edifícios, entre eles as aves, porcos, roedores e até répteis. Entretanto, o cuidado de animais em ambientes como os apartamentos requer bom senso, uma vez que o bicho pode fazer ruídos, barulhos excessivos, ou gerar problemas de convívio e em casos mais graves de saúde.

A mesma plataforma que realizou a pesquisa do número de animais vivendo em condomínios também identificou que cerca de mil reclamações foram registradas em 2023, quase 2,7 reclamações por dia relacionadas às questões com animais, fosse por barulho, sujeira ou convívio nas áreas comuns.

A recomendação para os síndicos, para evitar situações desgastantes para os condôminos que

cuidam de animais, é inserir na convenção do condomínio uma regra para cadastro dos pets. A sugestão é criar uma base de dados de identificação para que, tanto os demais moradores, quanto o próprio síndico, tenha ciência da existência daquele pet no convívio com os demais condôminos. Algumas plataformas

disponibilizam esse serviço de cadastro dos bichinhos de estimação para controle por parte do próprio síndico.

Os condomínios que autorizam a convivência entre humanos e bichos de estimação precisam seguir diretrizes comuns, que podem incluir cadastro de animais, restrições de tamanho e raça, uso de coleira em

áreas comuns, áreas específicas para animais, limpeza das fezes, controle de ruídos, evitando danos e respeitando vizinhos. Cumprir leis locais de vacinação e regulamentação é essencial.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



## HÁ MAIS DE 25 ANOS

O GRUPO EMBRASP ATUA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS, LEVANDO SOLUÇÕES HUMANAS, TECNOLÓGICAS E INTELIGENTES.

(41) 4042-9902 | WWW.EMBRASP.COM.BR



ATUAÇÃO:  
PR, SP E SC.



VIGILÂNCIA PATRIMONIAL	PORTARIA REMOTA	PORTARIA AUTÔNOMA
ZELADORIA	CONT. DE ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS	SISTEMAS PERIMÉTRICOS
MONITORAMENTO 24H	CFTV	INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL
FIBRA ÓPTICA SENSORIZADA	APP EMBRASP COND.	PORTEIRO

# Auditoria: ferramenta para evitar fraudes nas contas do condomínio

As fraudes e os desvios de recursos das contas dos condomínios podem ser mais comuns do que parece. Em alguns casos, condomínios mal administrados não refletem necessariamente a incapacidade do gestor, podem também ser consequência de um síndico que se aproveita da condição para extrair benefícios indevidos, usando em benefício próprio os recursos do condomínio.

O auditor Elias Oliveira comenta que um condomínio que não adota práticas de governança e controle de gastos, que não estabelece um regime de compliance, transparência nos gastos, fornece uma condição favorável para as fraudes e os desvios de recursos. A primeira recomendação nesse sentido é a realização

de auditorias preventivas.

“Casos de fraudes em condomínio geralmente acontecem em contexto em que há falta de auditoria, controles internos, um conselho fiscal não atuante e com baixa participação dos moradores e falta de transparência nas contas, tornando-os mais vulneráveis. Por isso, a realização de auditorias periódicas e a transparência na gestão financeira são essenciais para garantir que os recursos do condomínio estejam sendo usados corretamente, evitando eventuais desvios de recursos”, acrescenta.

Ainda conforme o auditor fiscal, é possível perceber alguns sinais na gestão que podem indicar suspeitas de fraude. Ele explica que gestões mal intenciona-

das geralmente dificultam o acesso a documentos e valores movimentados com os recursos do condomínio.

“Inconsistências nos dados geralmente indicam tentativas de ocultar informações e dificultar o acesso a balancetes e orçamentos. Práticas como pagamentos fictícios, contratos superfaturados com empresas ligadas à gestão, manipulação parcial de contas, uso recorrente dos mesmos fornecedores sem revisão e a movimentação de recursos em contas pessoais ou contas pool sem controle adequado são comuns”, detalha Elias.

Por isso, para evitar esse tipo de irregularidade, é essencial que o condomínio faça auditorias frequentemente, com um regime de transparência

ativa, com um conselho fiscal atuante na gestão dos síndicos, além de uma comunicação ativa e objetiva com os demais condôminos em relação aos gastos e recursos do condomínio.

“Para verificar possíveis irregularidades nas contas do condomínio, moradores e o conselho devem adotar medidas práticas como revisar mensalmente os balancetes, solicitar notas fiscais e recibos que compro-

vem os pagamentos e observar se há padrões repetitivos de gastos sem justificativa. Também é recomendável contratar auditorias independentes, monitorar as contas bancárias e participar ativamente das assembleias, questionando discrepâncias. Essas ações aumentam a transparência e ajudam a identificar desvios nas finanças do condomínio”, explica.

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

ENIAT

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

Construções - Reformas

Projetos - Pinturas em geral

Limpeza de fachadas

Lavagem com hidrojateamento

Parcelamos sua obra!

11 anos de experiência no mercado

41 99937-5113

41 99981-5027

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

# Acessibilidade: como as reformas ajudam idosos e pessoas com deficiência

Os condomínios, quando são construídos, precisam se adequar a uma vasta legislação que garanta acessibilidade aos moradores, sobretudo aos idosos e às pessoas com deficiência (PCD). Entretanto, nos condomínios mais antigos, algumas dessas adequações não estão totalmente de acordo com a legislação e, em alguns casos, é preciso que uma reforma estrutural seja feita para garantir a acessibilidade de todos os moradores, independente da condição.

O síndico profissional, Júlio Guimarães, que atua na região da Grande São Paulo, explica que costuma adotar uma política nos condomínios em que ele administra onde todas as áreas consideradas comuns precisam estar adequadas aos critérios

de acessibilidade. “Toda e qualquer reforma que for feita, seja para criação de uma área nova, seja para melhoria, precisam levar em consideração toda a legislação de acessibilidade”, explica.

Ainda de acordo com Júlio Guimarães, os condomínios mais antigos não são obrigados a reformar suas áreas para atender a legislação que garante acessibilidade, tendo em vista que a construção antecede o período em que alguma lei específica sobre o tema tenha entrado em vigor. No entanto, caso haja a necessidade a partir da demanda de algum morador, ou da própria assembleia, os síndicos devem considerar as normas vigentes.

Entre elas estão o Decreto Federal nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004,

a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a Lei Federal nº 13.146, de 06 de julho de 2015 (LBI), ANBT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e a ABNT NBR 16.537/2016 Acessibilidade, Sinalização tátil no piso, Diretrizes para elaboração de projetos e instalação).

“Estamos falando de reformas, porém, os síndicos dos condomínios mais antigos podem fazer pequenas adequações que vão ajudar os moradores idosos ou PCD. Por exemplo, as portas automatizadas de vidro em lugar das antigas com mola. Além disso, a manutenção preventiva de corrimão, de escadaria, iluminação de incêndio, posicionamento de

sensores de iluminação, bem como a suavização e sinalização de degraus”, comenta.

A principal dica que o síndico profissional traz é de que o condomínio, no caso de alguma reforma para ajuste de acessibilidade, avale a necessidade de contratação de uma empresa especializada nesse tipo de obra, uma vez que é preciso estar atento a uma vasta legislação para adequação. No caso de Júlio Guimarães, ele precisou recentemente realizar uma obra de acessibilidade em um dos condomínios administrados a pedido de um morador que é PCD.

“Essa pessoa em cadeira de rodas exigiu que o acesso da calçada até hall de entrada e da piscina fossem facilitados para ele. Após a assembleia, fizemos



a contratação de uma empresa especializada. Instalamos corrimão na rampa, suavização da calçada, e toda troca do acesso à piscina de raia, colocando uma rampa no lugar da escada. Também instalamos um elevador de acesso à piscina. Esse foi um caso que tivemos que adequar por uma questão de acessibilidade”, arremata.

*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

# 10 Dicas para síndicos: Como tornar o condomínio mais eficiente

## 1. Comunicação Clara e Eficaz

A comunicação é a base de uma boa gestão condominial. Utilize grupos em aplicativos de mensagens e e-mails para manter os moradores informados sobre decisões, reuniões e eventos. Isso garante que todos estejam atualizados e se sintam parte do processo.

## 2. Transparência nas Contas

Apresentar relatórios financeiros de forma clara e acessível é fundamental. Realize reuniões periódicas para discutir as finanças do condomínio, permitindo que os moradores expressem suas opiniões e preocupações.

## 3. Práticas Sustentáveis

Incentivar a reciclagem e a economia de recursos é essencial. Promova campanhas educativas sobre sustentabilidade e considere a criação de uma horta comunitária, que pode unir os moradores em torno de um objetivo comum.

## 4. Manutenção Preventiva

Invista em serviços de manutenção regular para as áreas comuns. Um calendário de manutenção preventiva pode evitar problemas maiores e garantir um ambiente seguro e agradável para todos.

## 5. Atividades Sociais e Recreativas

Organize eventos e atividades para os moradores, como festas, jogos e workshops. Essas iniciativas fortalecem os laços entre os condôminos e promovem um espírito de comunidade.

## 6. Uso da Tecnologia

Aproveite ferramentas de gestão online para facilitar o controle de despesas e agendamentos. Aplicativos que permitem o registro de ocorrências e sugestões podem tornar a administração mais ágil e eficiente.

## 7. Educação sobre Comportamento Coletivo

Promova campanhas internas que incentivem o respeito às normas do condomínio e a convivência harmoniosa. A conscientização sobre o comportamento coletivo é essencial para um ambiente agradável.

## 8. Criação de Comissões

Formar comissões de moradores para tratar de assuntos específicos, como segurança, eventos e manutenção, pode aumentar a participação e o engajamento da comunidade na gestão do condomínio.

## 9. Incentivo à Participação nas Reuniões

Estimule a presença dos moradores nas reuniões condominiais, tornando-as mais atrativas com a inclusão de temas relevantes e a possibilidade de interação. Isso ajuda a criar um ambiente participativo.

## 10. Feedback Contínuo

Estabeleça um canal de feedback onde os moradores possam expressar suas opiniões e sugestões sobre a gestão do condomínio. Ouvir a comunidade é fundamental para implementar melhorias e garantir a satisfação de todos.

Ao adotar essas dicas, os síndicos podem não apenas melhorar a administração do condomínio, mas também criar um espaço mais harmonioso e eficiente para todos os moradores.





**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



**DO SUBSOLO À**  
**COBERTURA**

— — — — —

**CREA-PR 54845**

**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**



## Para além da estética: reforma nas fachadas dos condomínios

A preservação das fachadas dos edifícios é uma questão crucial que vai além da estética, envolvendo diretamente a segurança e o bem-estar da comunidade. A falta de cuidados adequados pode gerar uma série de riscos significativos tanto para os moradores, que transitam diariamente pelas áreas comuns, quanto para pedestres e veículos nas proximidades.

Fachadas mal cuidadas não apenas comprometem a beleza urbana, mas também podem apresentar perigos, como a queda de parte dos revestimentos. Além disso, a ausência de manutenção pode resultar em infiltrações, que deterioram a estrutura dos edifícios e favorecem o surgimento de problemas de saúde relacionados à umi-

dade, como mofo e bolor.

A moradora de um edifício residencial em João Pessoa, Artemiza Maia, acabou presenciando o desprendimento de parte da pastilha do revestimento do condomínio. Por sorte, com o incidente, ninguém ficou ferido. “Meu filho foi abrir a janela do quarto, que estava um pouco emperada, e quando finalmente abriu, parte da pastilha do revestimento caiu e atingiu uma janela do apartamento de um andar abaixo. A janela quebrou, mas ninguém se machucou”, relata.

Do ponto de vista estético, as fachadas sujas e mal conservadas prejudicam a qualidade de vida dos cidadãos e a imagem das cidades. Essa situação pode impactar negativamente a

valorização imobiliária, dando um aspecto de condomínio que não está sendo bem cuidado. Especialistas recomendam que as fachadas sejam higienizadas a cada três anos, devido à exposição constante a condições climáticas adversas e poluição.

A contratação de empresas especializadas em manutenção de fachadas é uma forma dos síndicos não precisarem gastar posteriormente com obras corretivas, tendo em vista que as intervenções preventivas tendem a ter um

custo menor. Investir em um cronograma regular de cuidados não é apenas uma necessidade técnica, mas um compromisso com a segurança e o bem-estar dos moradores.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



**Ather**  
Engenharia

**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

**WCA**<sup>15 ANOS</sup>  
ENGENHARIA

**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**

# Vagas de estacionamento: conflito entre o regimento interno e o Código Civil

Um dos temas que são recorrentes motivos de discussões entre condôminos e até mesmo o próprio síndico é a vaga do estacionamento do condomínio. Seja pela ocupação indevida de outra vaga, seja pelo não cumprimento do que foi acordado em assembleia e presente no regimento interno, as discussões sobre as vagas sempre aparecem nos debates entre os moradores. Porém, há casos em que os próprios síndicos podem cometer um erro em relação ao uso das vagas, que é quando o regimento interno não está de acordo com ordenamentos maiores, como é o caso do Código Civil.

Um exemplo disso é

um caso onde um morador de um condomínio usa a vaga de estacionamento a qual tem direito para guardar dois veículos, um carro e uma motocicleta. Pode ser que em alguns casos, o regimento interno do condomínio proíba esse tipo de conduta por parte do condômino, mesmo que os dois veículos estejam dentro da demarcação dos limites da vaga.

Entretanto, por mais que esteja amparado pela convenção do prédio, a notificação ao morador que desrespeitar essa norma pode ser considerada abusiva. É o que explica o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro. Segundo ele, o Código Civil, que é

a principal lei para reger as questões relativas ao direito condominial, permite em seu artigo 1.336 o direito de propriedade da vaga de forma regular, desde que respeitadas as disposições legais e a finalidade do bem comum.

“A situação mencionada envolve a interpretação das regras internas do condomínio em comparação com o Código Civil. Embora o regimento interno tenha um papel importante na regulação da convivência, ele não pode sobrepor-se à legislação federal, como o Código Civil, que é a “lei maior” e prevalece em caso de conflito”, explica.

A orientação que o advogado dá aos condômi-

nos que, eventualmente, forem notificados por esse tipo de caso é de, primeiramente, buscar o diálogo com o síndico, esclarecendo que os veículos estão dentro dos limites da vaga, sem gerar transtornos aos demais moradores. Outro caminho é se informar melhor sobre a convenção do condomínio, estudando os dispositivos legais que estabelecem as regras para as vagas de estacionamento.

Em última instância, em caso de não resolução da situação, o condômino deve buscar uma consultoria jurídica. “Caso o diálogo não resolva, o morador pode consultar um advogado para verificar se o Có-

digo Civil resguarda seu direito, propondo uma solução amigável. Manter o diálogo respeitoso é essencial para evitar conflitos desnecessários e buscar uma solução justa e legal”, acrescenta. Ainda de acordo com advogado especialista em direito condominial, o tamanho das vagas de estacionamento dos condomínios devem seguir a norma ABNT NBR 12721.

*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

# Dia do Síndico: mudanças, desafios e satisfação na prestação do serviço

O trabalho do síndico tem se valorizado com o passar dos anos, sobretudo com o processo de verticalização das cidades. Com o aumento do número de pessoas vivendo em condomínios, principalmente nos grandes centros urbanos, aumenta também a necessidade de mais síndicos atuando na área, seja de forma profissional, ou como o chamado síndico morador. A estimativa mais recente, de 2023, aponta que existam mais de 420 mil síndicos atuando no Brasil.

Entretanto, é importante lembrar que essa função, embora tenha ganhado mais destaque recentemente com o aumento do número de condomínios, não é recente. Muitos síndicos atuam há décadas no cuidado de condomínios, dos moradores e dos funcionários do empreendimento. Wilson Trindade, por exemplo, foi síndico durante 23 anos em um edifício residencial em Belo Horizonte. Ele conta que durante o período, passou por muitas mudanças, lidou com muita responsabilidade, mas lembra que foi um trabalho gratificante.

“Durante o período em que fui síndico no prédio, fiz muitas reformas,

ampliação de salão, construção de novas áreas, tudo com a ajuda dos moradores. Sempre tive apoio, de uma maneira geral, para cuidar do bem-estar deles. Claro, como síndico, a gente tem que lidar eventualmente com questões de convívio, desentendimentos, mas sempre ocorrendo tudo bem. Tanto foi bom o trabalho que ainda tenho uma ótima relação com todos no prédio onde moro e fui síndico”, explica.

Além do síndico amador ou morador, como foi o caso de Wilson Trindade, é crescente também o cenário onde há a profissionalização da função. O trabalho do síndico de maneira geral é lidar também com muitos trâmites burocráticos, fato que exige em alguns momentos dedicação exclusiva. Nesses casos, tem se tornado comum os condomínios que contratam administradoras ou especificamente síndicos que atuam como profissionais na gestão dos condomínios.

Roger Próspero, que é síndico profissional em São Paulo, comenta que é um entusiasta da “nova” profissão. Ele conta que começou a atuar há cerca de 14 anos como síndico morador, em um condomínio com mais de

200 unidades, onde ainda é síndico, tendo sido reeleito por sete vezes consecutivas.

“Quanto mais bons profissionais, melhor para o setor, para o mercado condominial, para as gestões. É interessante citar que cerca de 15% dos síndicos são profissionais neste mercado no país, então ainda tem muito mercado, ainda faltam bons profissionais. Acredito que estamos passando por uma chegada de bons profissionais, mas há uma demanda crescente que segue exigindo cada vez mais”, avalia.

Ainda de acordo com o síndico profissional, mesmo antes de se profissionalizar, Roger Próspero relata que precisou se informar sobre o trabalho, sempre prezando pela formação, pelo estudo para aperfeiçoar a gestão. “Desde o início, consegui montar uma associação de síndicos da minha região, dos quais ainda temos contato, para trocar ideias, informações, recomendar bons prestadores de serviços. Também investi em formação, em cursos, porque acredito que é assim que um síndico deve proceder”, acrescenta Roger.

Ele comenta ainda que, embora tenha investido em cursos, a profissão ainda

não é regulamentada e os cursos, neste cenário, não têm validade no sentido de serem considerados como um MBA (Master in Business Administration), muito embora tenha a modulação e a duração de uma especialização.

“O síndico para estar preparado precisa ter em perspectiva um conhecimento multidisciplinar: tem que entender de direito trabalhista, cível, de engenharia hidráulica, de gestão de pessoas. É um desafio tremendo para um síndico atuar em alta performance, porque é um trabalho multidisciplinar. Por isso, um bom síndico continua se informando e se atualizando de forma permanente, além de se cerca de bons profissionais”, comenta.

Roger Próspero arremata que, além do cuidado com a informação e a formação, o síndico também é um grande cuidador, uma pessoa que precisa estar atento às necessidades dos moradores, uma vez que cada família, cada unidade, vai apresentar suas demandas específicas e vai ser preciso que o síndico tenha bom senso e boa vontade para administrar essas questões.

“Enquanto síndico, a gente tem que entender essas variadas necessidades

e atender de forma mais burocr



manizada, da melhor forma. Isso sem falar na responsabilidade de cuidar do patrimônio das pessoas, que muitas vezes lutaram muito para conquistar aquele imóvel. Então é sempre manter a manutenção, usar de planejamento, para evitar gastos extras e, principalmente, evitar a desvalorização do imóvel dos moradores”, conclui Roger Próspero.

O síndico, em sua função, por se tratar de um cargo eletivo, acaba sendo também o gestor onde grande parte da população tem acesso mais fácil, seja para tratar de questões de convívio com outros moradores, na comunidade que se organiza em condomínios, seja para lidar até mesmo com questões particulares. “É um trabalho nobre, de muita responsabilidade, mas que ajuda na construção da noção de cidadania”, arremata o síndico.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie! 3029-9802



# 3 Regras de Ouro para evitar problemas no Salão de Festas do Condomínio

Viver em condomínios está se tornando cada vez mais comum. A legislação estabelece regras básicas essenciais para o bom funcionamento do ambiente condominial. E embora o Código Civil preveja, no âmbito da função social da posse e da propriedade, a proteção da convivência coletiva, a relação entre o direito de propriedade e as regras de convivência nos condomínios muitas vezes é conflituosa.

Por isso, para garantir a harmonia entre todos, é necessário a criação de regras internas de convívio social adequadas ao perfil do condomínio, garantindo relações saudáveis de vizinhança. É imprescindível o síndico atentar para que as regras sejam claras e objetivas, permitindo o entendimento por todos os condôminos, moradores e funcionários. O artigo 1.336 do Código Civil dispõe rol exemplificativo referente aos deveres dos condôminos, desse modo, a convenção ou o regimento interno podem prever outras regras a fim de promover a boa convivência entre os condôminos, desde que não ultrapassem os limites da lei. Quando se trata de um espaço de uso

comum e os envolvidos possuem interesses distintos é necessário regras de utilização e de boa convivência.

## As 3 Regras de Ouro para uso do Salão de Festas

Cada vez mais, novos empreendimentos oferecem diversas áreas de uso comum, como salões de festas, espaços gourmet e churrasqueiras. Estas áreas são compartilhadas e não pertencem a nenhuma unidade específica. As normas para efetivo funcionamento das áreas comuns do condomínio devem estar incluídas, preferencialmente, no Regimento Interno.

No salão de festas, é fundamental ter normas para que todos os condôminos possam utilizar o espaço sem dúvidas sobre as regras. Isso se torna necessário, pois o comportamento das pessoas muda com o tempo. Assim, cada condomínio deve definir regras de convivência para o uso do salão, levando em conta o perfil, as prioridades e as necessidades. Portanto, adotar boas práticas para o uso do salão de festas é essencial para a administração do condomínio evitar

conflitos desnecessários. Assim, ao falarmos sobre boas práticas no salão de festas as 3 Regras de Ouro são:

### Prática 1 - Agendamento, Cancelamento e Limpeza

Para fazer uso do salão de festas do condomínio é imprescindível regras quanto ao agendamento, cancelamento e limpeza. É importante o condomínio estipular prazo para a reserva prévia, bem como para o cancelamento, evitando embates e/ou reservas na mesma data. Além disso, é importante o condômino ter ciência que, ao reservar o salão de festas, deverá informar sobre as pessoas ou empresas prestadoras de serviços como por exemplo, buffet, entre outras. As regras quanto à limpeza também devem ser objetivas, como, por exemplo, pagar taxa ou entregar o ambiente limpo.

### Prática 2 - Respeitar o Horário de Silêncio

É comum haver reclamações de condôminos quando os eventos realizados no salão de festas extrapolam o horário permitido no

Regimento Interno. Assim, é importante o condômino informar-se previamente qual o “horário de silêncio” estabelecido no condomínio para uso do salão de festas. Embora, na prática, seja muito utilizado o horário até as 22 horas há muitos Regimentos Internos que, por exemplo, através de deliberação em assembleia, permitem o uso até as 00 horas. Vai ter música ao vivo no evento? Muitos condomínios proíbem esta prática, logo, atenção às regras de utilização.

### Prática 3 - O Uso e os Danos ao Condomínio

A construção do salão de festas do condomínio deve considerar o fim e a forma de como o local é utilizado, sob pena de tornar-se inadequado para os fins a que se destina. Quando da utilização do salão de festas é necessário ter cuidado tanto com a estrutura quanto com os itens e utensílios, se houver. Na prática, evitar a ocorrência de acidentes é impossível, no entanto, o condômino é responsável por qualquer irregularidade, dano ou prejuízo ocasionado no local. Portanto, é essen-

cial haver vistoria do local antes e depois do evento, bem como o condômino assinar termo de responsabilidade para garantir que os danos sejam ressarcidos. Quando efetivamente comprovado o desrespeito às normas de utilização do salão de festas, é cabível aplicação de penalidade, desde que prevista na convenção ou regimento interno, observada a transgressão e intensidade.

A convivência em condomínio deve ser sempre pautada pelo respeito mútuo e boa-fé da vizinhança, necessitando de sensatez e concessões cotidianas em prol da harmonia da coletividade condominial. Reunir-se com amigos e familiares é muito bom e para que o evento ocorra da melhor forma possível, é importante os condôminos terem clareza quanto às regras de utilização do salão de festas do condomínio.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*

**Manutenção predial - Elétrica - Hidráulica - Pintura Serralheria**

**Portões - Engenharia Civil - Dedetização - Limpeza de caixa d'água**

**Material de limpeza - Material elétrico e hidráulico**

**Anuncie aqui!**

**3029-9802**



**Jornal do Síndico**  
A Associação Profissional

# Vestibular de Verão da ESIC Internacional estão com inscrições abertas!

A ESIC Internacional está com inscrições abertas para o Vestibular de Verão 2025, oferecendo a chance de ingressar em cursos de Bacharelado em Administração, Negócios Internacionais, Tecnologia em Gestão Comercial e Tecnologia em Negócios Digitais, com opções de ensino presencial ou EAD. Os cursos são reconhecidos pelo MEC com nota máxima e contam com a inovadora Metodologia Peer Instruction de Harvard. Para quem busca estudar fora do Brasil, a ESIC Internacional oferece módulos regulares na Europa e na China, proporcionando uma experiência única e enriquecedora. Diferenciais que fazem a ESIC Internacional se destacar em relação a outras faculdades:

- Entre as 20 melhores escolas de negócios do mundo: Com presença em rankings internacionais de prestígio como Forbes, Bloomberg e QS TOP Universities, a ESIC oferece uma formação de excelência.
- Diploma Internacional: A certificação da ESIC é reconhecida globalmente, facilitando o reconhecimento e validação em diversos países.
- Módulos Internacionais: Acesso a programas de estudo na Europa e China, expandindo sua visão global.
- Metodologia Inovadora: Utilizamos a plataforma Canvas, a mesma de instituições como MIT e Stanford, além da Transformative Learning e avaliações práticas mensais.
- Ensino Presencial e EAD: Flexibilidade para estudar no formato que melhor

se adapta ao seu estilo de vida. Provas e Inscrições Simplificadas O processo seletivo é simples e flexível, com provas que podem ser realizadas presencialmente ou online, agendadas conforme sua disponibilidade. Também é possível utilizar sua nota do ENEM (dos últimos três anos) para substituir a prova. Uma entrevista pessoal será agendada para conhecer melhor suas expectativas e seu plano de carreira.

## Cursos Disponíveis:

- **Administração** (4 anos – Presencial e EAD): Forma profissionais completos para atuarem em nível estratégico, com uma visão global.
- **Negócios Internacionais** (4 anos – Presencial e EAD): Desenvolva habilidades em comércio exterior, marke-

ting e logística internacional.

- **Gestão Comercial** (2 anos – Presencial e EAD): Foco na análise de mercados globais e emergentes.
- **Negócios Digitais** (2 anos – EAD): Capacita para o e-commerce, digitalização de negócios e inovação no setor digital.

Inscreva-se já e comece seu futuro com um diploma de prestígio internacional! As aulas iniciam em fevereiro de 2025. Não perca a chance de fazer parte de uma das instituições mais reconhecidas globalmente no ensino de negócios!

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!



Orçamentos e Compras



Previsão Orçamentária



Recursos Humanos



Prestação de Contas



Assessoria ao Síndico



Apoio em Emergências



Gestão Financeira



Mediação de Conflitos

gruporuggi.com.br

(41) 3524-1779

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E AUTOMAÇÃO



**TOMADAS - ILUMINAÇÃO  
ALARMES - CERCA ELÉTRICA  
PARA-RAIOS - ENERGIA SOLAR  
PORTÃO ELETRÔNICO**

(41) 99602-6594 (44) 98802-1427  
www.agma.eng.br  
alysson@agma.eng.br @agma\_11

## MANUTENÇÃO PREDIAL



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

## 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



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

## 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 www.testil.com.br  
99157-4177 contato@testil.com.br  
Delvício Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

## ANCORAGEM

## ANCORAGEM PREDIAL

### Laudos & Perícias

41-999724411

NBR-16.325 CREA - 124372 PR | 169703-1 SC

## DEDETIZAÇÃO

### DESINSETIZAÇÃO DESCUPINIZAÇÃO DES RATIZAÇÃO LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

Todos os serviços acompanham Laudo, conforme exigência da Vigilância Sanitária

(41)98474-0635 | 98457-0383  
dedetizadoracwb@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

## CARVALHO ENGENHARIA

Inspeção 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

CREA-PR 153697 Desde 1996  
CFT 05364859924

## 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

## PLANNER

CREA - 53692

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

Desde 1974

3014-9002 | 99972-4411

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

CREA 60434

**Pinturas Dias**  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS  
TEXTURA - GRAFIATO**

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



**3 2 0 9 - 7 7 4 0**  
**9 8 8 3 8 - 5 1 7 2**  
**9 9 9 2 9 - 9 2 1 6**

**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**

ADINALDO 9 9925-3699  
CLEIDE 9 9955-6497  
SAMIR 9 8433-3545  
www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

**PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA**

**SACO LIXO**  
www.casadosacodelixo.com.br  
(41) 3044-3939 (41) 99118-2305

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

Entrega grátis para compras acima de R\$ 100,00 (Curitiba e RMC no raio de 21km)  
Solicite a tabela com nossos preços para condomínios.  
Compre em nossa loja online, use o cupom JORNAL e receba desconto.

**SOLDA - SERRALHERIA - MARIDO DE ALUGUEL**



**Serviços de Serralheria**  
Grades - Coberturas - Portões  
Pantográfica - Janelas  
**Marido de Aluguel**  
Pisos - Pintura - Construção  
Elétrica - Hidráulica  
Reformas em geral

☎ 41 99553-1931

**TAPETES E CAPACHOS**

**Exclusive**  
Pisos e Tapetes Personalizados  
Deixe o seu condomínio  
ainda **mais bonito** com  
nossos pisos e tapetes  
personalizados!

(41) 99201-6050



**Temos tudo para seu condomínio!**

**Limpeza - Higiene  
Descartáveis**

Fazemos entrega  
(consulte condições)

**WIP DISTRIBUIDORA**

limpeza e embalagens

(41) 99840-5561  
3203-8424

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

**SÍNDICO 5 ESTRELAS**  
Sindicato5estrelas.com

Síndico  
Reginaldo Guimarães

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

**O resultado que sua  
empresa precisa está aqui!**

**Anuncie!**



**3029-9802**

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

**A solução em suas mãos!!**



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



**jornaldosindico.com.br**

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



**ANUNCIE:**

**3029-9802**

**Anuncie  
aqui!**



**3029-9802**

**jornaldosindico.com.br**



# Vestibular de Verão

## inscrições abertas

 [esic.br](http://esic.br)

 41 9155-9737

# Graduação

Presencial e EAD



**Bacharelado em  
Administração**

**Bacharelado em  
Negócios Internacionais**

**Tecnologia em  
Gestão Comercial**

**Tecnologia em  
Negócios Digitais (EAD)**

