

**TERNISKI**  
OBRAS ESPECIAIS

Parcelamos sua obra em até 30 vezes

CREA - PR 152578/D

**ESPECIALIZADA EM TELHADOS**  
ESTRUTURA EM AÇO GALVANIZADO  
ESTRUTURA EM MADEIRA  
TEMOS VÁRIOS MODELOS DE TELHAS

(41) 3024-5240 | 9 9956-6246  
terniski@gmail.com

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XXV - Edição 304 - Fevereiro/25 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

**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



**Acesse esta edição**

através deste

QR code

**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

**Leal Clean**  
PRODUTOS DE LIMPEZA

Produtos de alta performance e alto rendimento  
Limpador Universal: limpa pisos cerâmicos, porcelanato, vinílico, vidros, espelhos, pias e vasos sanitários, box de banheiro, forno, fogão (é desengordurante).  
Concentrado. Para Casas e Empresas.

(41) 98844.3470  
www.lealclean.com.br @lealcleancuritiba

**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

**SOLUÇÕES EM MANUTENÇÃO PREDIAL**

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

**ENGEVG ENGENHARIA**  
CREA 84388  
Há mais de 7 anos no mercado

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

EMPRESA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

**MULTINI ENGENHARIA**  
Empresa credenciada em CREA-PR 115875

- 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 E SERVIÇOS

Lixeiras:  
Novas e Reformas  
Fechaduras - Acessórios e Assistência

(41) 3245-8465  
www.alleslixeriras.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  
Até aqui nos ajudou o Senhor

**SACOS DE LIXO DIRETO DA FÁBRICA**

- CONDOMÍNIOS
- INDÚSTRIA
- ESCOLAS
- COMERCIAL

(41) 98486-8933

**FEPACK**  
EMBALAGENS PLÁSTICAS

www.fepackembalagens.com

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

**Vetor engenharia**

Profissionais com sólida experiência

- Inspecção Predial e Laudos Técnicos
- Projetos e Gerenciamento
- Retrofit e Revitalização de Fachadas
- Reformas em Geral
- Lavagem e Pintura Predial
- Telhados e Coberturas

**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

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
A informação da área

**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

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

# Nossa Mensagem

## EDITORIAL

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Sejam bem-vindos ao mês de fevereiro de 2025! Preparamos para nossos leitores e assinantes mais um conteúdo atualizado sobre tudo que envolve a rotina e as implicações do convívio nos condomínios, bem como dicas e orientações para os síndicos que também costumam se informar por meio do nosso material.

Temos algumas reportagens em destaque. O mês de fevereiro, no nosso contexto condominial, é marcado pelo dia do zelador (11), pensando nisso trouxemos um texto que mostra um pouco da rotina desse trabalho que é tão importante para o bem-estar do condomínio

e dos condôminos.

Ainda levando em consideração o mês de fevereiro, preparamos uma reportagem que mostra um pouco dos cuidados que alguns condomínios têm para o período carnavalesco, que em 2025 acontecerá no início de março. Início de ano no Brasil também é marcado pelo verão, pensando nisso também trazemos uma reportagem sobre a manutenção dos climatizadores.

No âmbito jurídico, temos uma reportagem que fala sobre a descaracterização da finalidade das vagas da garagem e as consequências legais desse descumprimento. Temos também uma reportagem sobre auditoria nas con-

tas dos condomínios, com dicas de uma auditoria para que os condôminos aprendam a identificar eventuais fraudes.

Ainda temos mais dois destaques que envolvem o controle de acesso ao condomínio, a primeira reportagem sobre os prós e os contras de adotar um procedimento de controle de entrega e encomendas e compras na portaria dos prédios,

e a segunda sobre os requisitos de segurança para acesso de entregadores de aplicativos de comida ao condomínio.

Desejamos a todos uma ótima leitura e um belo início de ano!

Os editores



## INDICADORES

	Ago 24	Set 24	Out 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25
IGP-M (FGV)	0,29	0,62	1,52	1,3	0,94	0,27
INPC (IBGE)	-0,14	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00
TR	0,06	0,06	0,09	0,06	0,08	0,16
TJLP (%)	0,56	0,56	0,6	0,6	0,6	0,64
CUB/Pr	0,28	0,48	0,44	0,21	0,20	0,28

### 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
Até R\$2.259,20	
De R\$2.259,21 até 2.826,65	7,5%
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%
Acima de R\$4.664,68	27,5%

### CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**	
Salário Contribuição	
Até 1.518,00	7,5
De 1.518,01 até 2.793,88	9,0
De 2.793,89 até 4.190,83	12,00
De 4.190,84 até 8.157,41	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%

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

# Instalação de pontos de recarga para carros elétricos em condomínios

Os carros elétricos ou os chamados híbridos já estão se tornando mais populares no cotidiano de muitos brasileiros. Seja por questões ecológicas, ou por economia com o gasto de combustíveis, a realidade é que esse tipo de veículo já se tornou habitual nas cidades. Com essa mudança também surge a necessidade de muitos condomínios se adaptarem para oferecer o serviço de recarga de veículos elétricos para moradores que optam por essa modalidade.

Alguns dos condomínios mais recentes, a depender do padrão, já contam com pontos de recarga de veículos elétricos, porém, a grande maioria dos condomínios não contam com esse serviço, gerando uma nova demanda: a instalação de novos pontos. Entretanto, o processo de adaptação das vagas da garagem para se

tornar um ponto de reabastecimento não é tão simples, pois além de envolver o abastecimento de energia do condomínio, enseja uma série de requisitos de segurança.

O engenheiro Maurício Ceotto comenta que os síndicos que quiserem proceder com a instalação de um ponto precisa primeiramente contratar um profissional qualificado para que um elaboração do projeto elétrico, pois, segundo ele, o mais importante é determinar o local correto de forma que todas as medidas mitigadoras e de prevenção e combate a incêndio e pânico sejam atendidas.

“O carregamento da bateria de lítio é o período de maior risco de incêndio, visto que há uma inversão da polaridade da bateria. Em caso de acidente, a queima, que pode se iniciar em quatro a oito segundos, vai

durar em média oito horas em alta temperatura, exigindo um volume de água dez vezes superior ao que determina as normas atuais para reserva técnica de incêndio em uma edificação”, explica.

Ainda de acordo com Maurício Ceotto, um incêndio iniciado por uma bateria de lítio pode lançar partículas a cinco metros de distância, podendo espalhar o fogo para outros veículos que estejam próximos, além da grande quantidade de fumaça tóxica. “É importante registrar que no mundo ainda não existe tecnologia e procedimentos adequados para o combate a incêndio em carros elétricos”, acrescenta.

O engenheiro elétrico comenta que as normas técnicas que vão padronizar esses procedimentos ainda estão em fase de elaboração pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

(ABNT) e parceria com o Corpo de Bombeiros dos estados brasileiros. “O Corpo de Bombeiros de São Paulo, que está com os estudos mais avançados, divulgou em maio de 2024 uma Consulta Pública e recebeu três mil contribuições técnicas, por isso ainda está em fase de elaboração de suas normas, que, muito provavelmente, vai ser seguida por todos os demais estados”, avalia.

Para além das questões de segurança, uma coisa é fato: com a instalação da recarga de veículos elétricos o consumo de energia vai aumentar no condomínio. Por isso, os condomínios, em seus projetos, precisam ajustar ou até mesmo ter um projeto adaptativo para adequar as instalações da edificação. “Importante registrar que a alimentação dos pontos elétricos podem ser das instalações do

condomínio ou do próprio apartamento, tudo isto precisa ser avaliado por um engenheiro elétrico”, comenta Maurício Ceotto.

Por fim, o engenheiro acrescenta que o processo de instalação pode partir do próprio condômino, que é o proprietário do veículo e maior interessado no ponto e, sendo assim, o responsável por arcar com os custos da adequação. Entretanto, em alguns casos, o próprio condomínio, a depender da quantidade de veículos elétricos ou híbridos, pode decidir pela instalação e reparar o custo com a instalação.

*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](http://www.jcbatistaconstrucao.com) - [batistaconstrucao@gmail.com](mailto:batistaconstrucao@gmail.com)



**VMAX ENGENHARIA**  
CREA R/V 83423

PROJETOS EM GERAL  
FISCALIZAÇÃO DE OBRA  
REVITALIZAÇÃO DE FACHADA  
INST. PONTOS DE ANCORAGEM  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
TELHADOS E COBERTURAS  
MANUTENÇÃO PREDIAL  
LAUDOS E PERÍCIAS  
PORCELANATO E CIA  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
LAVAÇÃO E PINTURA DE FACHADA  
POLIMENTO DE FACHADA DE VIDROS

**41 9 8730-9371**  
**41 9 9778-7541**

[www.vmaxengenharia.com](http://www.vmaxengenharia.com)

PARA RESTAURAR E VALORIZAR O SEU PATRIMÔNIO

# Como prevenir fraudes no condomínio?

Os casos de fraude por parte de um síndico em condomínios não são raros e podem acontecer eventualmente no condomínio em que você mora. As fraudes não acontecem somente quando há um desvio de uma quantia em dinheiro da conta do condomínio para o síndico, mas também quando o síndico se aproveita para tirar benefício em serviços.

Para Marco Bole, perito judicial especializado em auditorias e investigações de fraudes de condomínios e associações, é importante ainda mencionar um outro fator presente na maioria dos casos: o envolvimento de mais de uma pessoa. Ele conta que é raro que o síndico não cometa a fraude sozinho.

Geralmente, ela ocorre em parceria com um fornecedor, funcionário ou membro da administração interna ou externa do condomínio. Infelizmente, é comum que fornecedores ofereçam serviços superfatura-

dos ao síndico, com a intenção de realizar um pagamento por fora”, explica o auditor.

Ainda de acordo com o auditor, a primeira coisa é reconhecer que, sozinho, o condômino dificilmente conseguirá implantar ações de controle nas possíveis fraudes. O caminho inicial é encontrar outros moradores com a mesma preocupação e participar das assembleias, com o objetivo de criar comitês para a formulação de políticas e regras.

Confira abaixo cinco dicas de Marco Bole. Abaixo que podem ajudar a mitigar fraudes no seu condomínio:

1 - Implantação de pasta digital: Muitos condomínios ainda mantêm a pasta de prestação de contas física, mas já existem diversas administradoras que oferecem a prestação de contas em formato digital e em tempo real, conciliando as despesas e receitas do condomínio.

Assim, os moradores podem fiscalizar todas as movimentações financeiras de forma transparente.

2 - Implantação de política de compras e cotações: No exemplo citado, na contratação do pintor, uma maneira de evitar o superfaturamento seria a exigência de apresentação de pelo menos três orçamentos, que seriam analisados pelo conselho fiscal. Isso evitaria que o preço do pintor fosse aceito caso estivesse muito acima dos outros orçamentos. Para isso, é necessário criar regras claras de contratação e compras, aprovadas em assembleia, garantindo assim que os moradores possam cobrar o síndico conforme a lei.

3 - Implantação de regras de conflitos de interesse: Em diversos casos, a fraude acontece com pessoas de confiança, como parentes do síndico ou moradores que possuem empresas no con-

domínio. É fundamental que sejam criadas regras para evitar conflitos de interesse, proibindo, por exemplo, a contratação de parentes do síndico ou de membros da administração, bem como de empresas que tenham moradores como sócios.

4 - Criação de comitês/comissões:


Em assuntos de alta complexidade, como uma obra de grande valor, recomenda-se a criação de comitês. Moradores com experiência na área específica podem participar do processo de seleção de fornecedores, avaliando qualificações técnicas, documentações e outras informações necessárias para garantir a qualidade do trabalho prestado.

5 - Contratação de bons profissionais de apoio: É importante que o condomínio conte com bons profissionais, para mitigar os riscos de fraudes, pois como

comentei, ela geralmente não é realizada sozinha. Uma administradora, bem como um escritório de advocacia e de auditoria com boa reputação no mercado, ajuda a garantir uma gestão mais assertiva, já que esses fornecedores estão diretamente ligados à operação administrativa, financeira e jurídica do condomínio.

Se você conseguir se envolver ativamente, participando da gestão, poderá contribuir para a implementação de processos, procedimentos e governança no seu condomínio. Essa é a melhor maneira de assegurar que seu condomínio não está sendo vítima de fraude. Lembre-se de que a gestão é responsabilidade de todos os moradores e não se constroi do dia para a noite. Com essas dicas e o apoio de outros moradores, você certamente contribuirá para melhorar a qualidade de vida no seu ambiente.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



**SERTEC**  
ENGENHARIA  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Lavagem de fachadas;
- Pintura de fachadas;
- Reposição de pastilhas;
- Substituição de reboco antigo;
- Revestimentos acrílicos;
- Vedação de janelas;
- Impermeabilização com manta asfáltica;
- Telhados;
- Verificação de pontos de ancoragem.

\* Parcelamento direto com a empresa

[www.sertecengenharia.com.br](http://www.sertecengenharia.com.br)  
(41)3343-6275



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

23 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski

- \* Revitalização de fachadas.
- \* Hidrojateamento, pastilhamento e reposição, rejuntamento, hidrofugação, pintura lisa, revestimento de massa projetada, grafiato, textura.
- \* Impermeabilização de lajes e terraços com manta asfáltica.
- \* Construção e reforma de telhados.

\* Parcelamos sua obra em até 30 vezes (consulte condições)

\* Pagamento da entrada facilitada em até 30 dias após o início da obra

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9 9956-6246

[terniski@gmail.com](mailto:terniski@gmail.com) - [www.terniski.com.br](http://www.terniski.com.br)



**PLANNER**  
ENGENHARIA  
CREA - 53692



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

Desde 1974

41 - 3014.9002  
41 - 999724411

[contato@plannerengenharia.com](mailto:contato@plannerengenharia.com) [planner.engenharia](http://planner.engenharia.com.br)

# Nova plataforma revoluciona a busca por prestadores de serviços e ainda remunera condomínios de Curitiba

Síndicos de Curitiba podem contar com uma solução inovadora que acaba de chegar ao mercado para facilitar a busca por prestadores de serviço: o Robozin, assistente virtual integrado diretamente ao WhatsApp, que traz conveniência, segurança e agilidade na contratação de profissionais, tornando o processo mais prático, além de gerar receita extra para os condomínios.

Com 1.500 profissionais cadastrados, entre eles, eletricitas, encanadores, diaristas, pintores, jardineiros e vidraceiros, o Robozin é simples e prático de usar. Com apenas uma mensagem no WhatsApp, moradores podem solicitar o serviço e serem conectados rapidamente a um profissional disponível.

Além de simplificar o dia a dia dos moradores, o Robozin remunera os condomínios por cada solicitação realizada, criando uma nova fonte de receita para a administração e proporcionando um benefício à comunidade.

Outra inovação é a sua ferramenta automatizada de cotação de serviços, ideal para a contratação de prestadores para demandas maiores, como reformas, pintura de fachadas ou instalação de câmeras. Com essa solução, os síndicos recebem orçamentos organizados de vários profissionais, economizando tempo de pesquisa e garantindo melhor preço e qualidade.

“Nossa proposta está revolucionando a maneira como os condomínios contratam serviços, com uma gestão inteligente que

proporciona eficiência, transparência e economia”, diz Anderson Nery, fundador da startup. Para mais informações, acesse [qr.robzin.ai/sindicos](https://qr.robzin.ai/sindicos) e saiba como o Robozin pode ser parceiro do seu condomínio.

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](http://WWW.CYMACO.COM.BR)



Síndico, gere **receita extra** para o seu condomínio

Eu sou o Robozin!   
Conecto quem **precisa de** serviços a profissionais qualificados pelo WhatsApp

Indique o meu serviço, o morador faz um pedido e o condomínio ganha **\$\$\$!**

**Leia o QRcode e receba a proposta**

**! IMPORTANTE**  
Fale que veio do Jornal do Síndico!



(41) 9 9206-0888

Robozin.ai

# Como lidar com os serviços delivery em condomínio?

Dentre outras mudanças, a pandemia provocou um significativo aumento das atividades comerciais com serviço delivery. Em decorrência da necessidade de isolamento social, o consumo de alimentos e diversos outros produtos em domicílio cresceu e esse fluxo pôde ser percebido ao longo dos últimos meses nos condomínios, reacendendo antigas polêmicas sobre a permissão ou não da entrada de entregadores nos prédios.

A psicóloga pernambucana Daniele Candeias, 34 anos, possui dificuldades de mobilidade devido a uma malformação congênita em membro inferior. Ela se queixa do fato de seu condomínio, um edifício residencial em Recife (PE) não permitir que os entregadores de delivery

cheguem até o apartamento.

“Antigamente eu possuía um carro e conseguia ter mais autonomia, pois a vaga era próxima ao meu bloco, mas agora na pandemia passei a trabalhar em casa e fazer todas as minhas compras, inclusive mercado, pela internet, e fico na dependência de vizinhos para me ajudarem a buscar na guarita”, relata.

Embora a moradora tenha suas razões particulares para reivindicar, a justificativa por que muitos condomínios adotam tal postura é uma só: segurança. Impedir a entrada de entregadores é uma medida que visa a coibir golpes, assaltos e outros crimes no interior dos prédios, já que há vários relatos de “falsos entregadores” que se utilizam do pretexto de fazer uma su-

posta entrega somente para ter acesso ao interior do condomínio e praticar invasões nas unidades privativas e até mesmo render moradores.

De acordo com o advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial, não existem regras predeterminadas, essas não estabelecidas por cada condomínio, e as particularidades de alguns moradores também devem ser consideradas, como é o caso de Daniele.

“Não existe ‘certo ou errado’, o condomínio tem autonomia para compreender o que é melhor para seu contexto, existem os que continuam permitindo o acesso de entregadores, pois avaliam os riscos e benefícios e concluem por isso”, comenta. Nunes complementa, porém, que o entendimento atual é de que man-

tenha a vedação ao acesso.

“Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias cada vez mais sofisticadas para operar. Assim, atualmente, é recomendável que os condomínios se cerquem se todos os mecanismos possíveis para coibir práticas criminosas”, conclui. Ele esclarece que prevalecerá aquilo que está no seu Regimento Interno: a proibição ou permissão do acesso de entregadores deve estar prevista neste documento.

Há ainda a possibilidade de se fazer um modelo híbrido, que consiste em permitir parcialmente a entrada de servidores. Esse acesso não seria para todos, mas apenas para aqueles que habitualmente frequentam



o condomínio, ou seja, possuem uma periodicidade de visitas, como funcionários que recolhem/entregam roupas de lavanderia, entregadores de medicamentos contínuos, por exemplo. Como reforço de segurança, é recomendado que esses prestadores de serviços sejam previamente cadastrados e tenham seu tempo de permanência no interior do prédio cronometrado.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*

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



ANUNCIE:

**3029-9802**



**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



**Construção e Reformas  
 de Telhados**

**Fabricação de Calhas,  
 Rufos e Condutores**

Especializada em Condomínios

**3053-5740 / 99133-7070**

**acquateccalhas@gmail.com**

# Manutenção de climatizadores é essencial para enfrentar o calor

O verão de 2025 trouxe um forte calor para as regiões brasileiras e até mesmo novos recordes de altas temperaturas em algumas cidades. Como forma de alívio, o uso de equipamentos para se refrescar, principalmente do ar-condicionado, aumentou em todo o país, mas é válido lembrar que a manutenção desses “aliados” deve estar em dia a fim de não oferecer riscos aos usuários.

Não basta adquirir um produto para resolver o problema do calor excessivo. É fundamental lembrar que os cuidados preventivos com os aparelhos são necessários para garantir que eles funcionem com o máximo de eficiência, sem ofertar riscos elétricos ou propiciar ambiente favorável à proliferação de microrganismos nocivos

à saúde humana (especialmente sistema respiratório).

Condôminos proprietários, inquilinos, bem como síndicos, devem atentar para o fato de que, desde 2018, é obrigatório que edifícios públicos ou privados sigam um plano de manutenção de seus climatizadores, obedecendo a parâmetros regulamentados pela Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária) e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Trata-se do Plano de Manutenção, Operação e Controle, conhecido pela sigla PMOC, o qual deve ser implantado em edifícios, de acordo com a lei federal 13.589, que incluiu os condomínios no rol de prédios, quando esses possuem sistemas de ar-condicionado em áreas comuns, tais como hall, salões de festa,

áreas gourmet, academia, salões de jogos, brinquedotecas, cinemas, entre outros espaços climatizados.

Isso significa que tais equipamentos devem passar por vistorias qualificadas regularmente, de modo a minimizar riscos. Esses cuidados podem ser categorizados de dois modos: os preventivos e os profissionais, ambos importantes para o funcionamento pleno das máquinas. A primeira categoria é desempenhada pelo próprio usuário e, no caso do condomínio, pode ser executada pelo funcionário responsável pelo setor de limpeza ou zeladoria. Consiste basicamente em um processo de higienização, aspiração de sujidades, lavagem do filtro de ar, em periodicidade a depender da região, se junta mais ou me-

nos poeira em uma semana, 15 dias, ou mensalmente.

Já o serviço profissional deve ser executado por pessoal qualificado, empresa com responsável técnico, que possa elaborar e manejar um plano de manutenção adequado. A inspeção profissional é mais criteriosa e avalia funcionamento de painéis, também a máquina internamente e, se necessário, fazem reposições de peças (preferencialmente antes que surja algum defeito que possa levar a algum evento potencialmente grave, como um incêndio, por exemplo). Também se verifica o estado da pintura e eventual necessidade de retoques. É recomendável que o agendamento da visita profissional seja feito semestralmente.

A lei do PMOC surgiu em virtude de inúmeros



sinistros relacionados a aparelhos de ar-condicionado em más condições de preservação e suas consequências: curtos-circuitos, incêndios, choques elétricos fatais. Além disso, consideram-se também os riscos à saúde humana com variadas doenças pulmonares que podem ter como contribuinte o ar impuro.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



**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](http://www.wcaengenharia.com.br)

[atendimento2@wcaconstrucoes.com.br](mailto:atendimento2@wcaconstrucoes.com.br)

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer



**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

# Responsabilidade por pets no condomínio recai sobre tutores

A presença de cães, gatos, pássaros, entre outros bichinhos de estimação não pode ser vetada pela administração do condomínio, porém a convivência com eles pode, e deve, ser regida por regras preestabelecidas a fim de orientar meios para uma convivência mais harmoniosa entre todos os moradores. Aqui é válida a máxima de se prezar pelos famosos 3 S da vida em coletividade: segurança, saúde e silêncio.

Desse modo, devemos ressaltar que toda a responsabilidade pelo que o animal faz ou deixa de fazer no prédio é do seu dono/tutor, uma vez que ele obviamente não possui discernimento para escolher suas atitudes, tampouco conhecia as regras do condomínio. Ao contrário disso, todo morador que possui um pet deve ser

bem orientado quanto aquilo que pode e o que não pode em relação aos limites impostos pelas normas locais.

Para os desobedientes, a resposta poderá vir inicialmente por notificação e advertência. Em seguida, as multas são punições aceitáveis para tentar coibir condutas consideradas erradas e nocivas ao bem-estar da coletividade. Por fim, em casos persistentes, quando há recidivas nas atitudes infratoras, a situação pode chegar até mesmo à Justiça. Mas, atenção, síndicos, só é possível cobrar dos moradores aquilo que está previsto oficialmente em Convenção e/ou Regimento Interno, caso contrário a aplicação de multa poderá ser contestada.

Barulho excessivo – este item talvez ocupe o Top 1

na lista de problemas envolvendo animais em condomínio. Não se trata apenas de latidos de cães (principalmente), mas também sons emitidos por gatos ou pássaros repetidamente ou em horários inconvenientes. Se o hábito é incomum, é importante procurar um veterinário ou mesmo um adestrador para investigar a causa e possibilidades de modificar a situação. Em segunda via, outra medida que pode ser adotada é tentar melhorar o isolamento acústico no imóvel a fim de abafar o som.

Sujeira – também causa de conflitos, os excrementos do pet são de total responsabilidade do tutor e funcionários do prédio não têm qualquer obrigação de limpar fezes ou urina deixadas em locais inapropriados. Pior

ainda é quando isso acontece invadindo o espaço de um vizinho, por exemplo: xixi na roda do carro na vaga de garagem ou encontrar um cocô de cachorro no capacho da entrada do apartamento.

Saúde – é justo que o condomínio exija carteira de vacinação dos pets que moram no prédio, visto que algumas doenças deles podem afetar a saúde humana (zoonoses), portanto o dono deve providenciar a constante atualização. Outro ponto diz respeito à higiene, uma vez que pragas como carrapato ou pulgas podem se alastrar de uma unidade privada para outras, contaminando outros animais. Segurança e privacidade – respeitar o espaço do outro é fundamental à vida em comunidade e os donos de pet

precisam compreender que nem todo mundo é obrigado a gostar de animais de desejá-los por perto. Não há problemas nisso. Portanto, alguns cuidados devem ser adotados. Não permita que seu cão ou gato se aproxime de alguém a não ser que a pessoa sinalize que quer isso. Também não se deve deixá-los soltos pelo condomínio, podendo inclusive entrar em apartamentos ou abordar moradores de forma inconveniente. Todos os animais devem estar na guia ou nos braços e essa recomendação é reforçada especialmente aos que têm comportamento agressivo. Respeitar os direitos do próximo é essencial para que nossos direitos sejam também igualmente respeitados.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



**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**

**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**



# Uso da vaga da garagem para fins profissionais ou depósito

Uma das questões que mais levantam debates e discussões em assembleias nos condomínios são as vagas da garagem. Seja por questões de convívio, com o desrespeito aos limites da vaga, ou pela oferta de aluguel do espaço por outro morador, é muito provável que o tema seja levado recorrente às assembleias. Entretanto, existem alguns casos que ultrapassam um pouco o bom-senso neste assunto: quando a garagem para a ter um uso inapropriado.

Em um fórum de discussão sobre temas relativos à vivência em condomínios, um usuário relatou que em seu condomínio, um dos moradores se aproveitou da sua vaga na garagem para instalar um elevador de carros e começar a ofertar o serviços mecânicos no espaço. Ainda de acordo com o relato do condômino, a oficina improvisada na garagem gerou

acúmulo de carros no entorno do condomínio, além de transtornos no espaço de garagem para outros moradores.

Para o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, esse tipo de cenário, ainda que não seja proibido expressamente pelo regimento interno do condomínio, o que seria até improvável, é vedado pelo Código Civil, que também rege a legislação de condomínios.

Ele explica que, embora já exista um entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que compreende a vaga de estacionamento como uma unidade autônoma do apartamento, desde que esteja registrada em cartório, o espaço precisa ser, obrigatoriamente, usado para sua finalidade: a de estacionamento de veículos.

“O STJ reconhece que uma vaga de garagem pode ser considerada uni-

dade autônoma, desde que devidamente registrada em cartório com matrícula própria. Embora seja um imóvel autônomo, o uso está vinculado à sua finalidade original. A transformação para outra finalidade, como uma oficina, geralmente viola a destinação específica e pode ser proibida pela convenção ou pelo Código Civil (art. 1.336, inciso IV), que veda a utilização de unidades de forma prejudicial ou nociva ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos”, explica.

A descaracterização do espaço de estacionamento também se encaixa para os moradores que podem, eventualmente, usar a área como um depósito pessoal. Henrique Castro comenta que muitos regimentos internos já proibem esse tipo de prática, uma vez que pode gerar riscos à segurança (como armazenamento de materiais

inflamáveis) e descaracterizar a destinação do espaço.

A dica que o advogado especializado em direito condominial dá é de que os síndicos que se depararem com esse tipo de situação apliquem um processo gradativo de notificação para o morador que estiver desrespeitando o uso da vaga.

“O síndico ou administrador do condomínio pode notificar o condômino solicitando a adequação do uso ao que é permitido. Caso o problema persista, o condômino incomodado pode formalizar uma queixa ao síndico, que deve agir em conformidade com as normas internas e, se necessário, aplicar penalidades previstas no regimento. Se a situação não for resolvida, pode-se convocar uma assembleia para discutir a irregularidade e deliberar sobre medidas específicas. Se as medidas administrativas



não forem suficientes, pode ser necessário ajuizar uma ação judicial (obrigação de fazer ou não fazer) para compelir o condômino a cessar o uso irregular”, orienta.

O uso da garagem como oficina pode ser interpretado como um desvio de finalidade e pode, inclusive, gerar danos morais coletivos caso comprometa o sossego, segurança ou organização condominial. A legislação e jurisprudência são claras em proteger a coletividade e a finalidade dos espaços comuns e privativos em condomínios

*O autor é advogado e colaborador do Jornal do Síndico*



O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie! 3029-9802



# Mudanças no recebimento de encomendas na portaria: como proceder?

Com o aumento do número de compras feitas pela internet, é natural que tenha aumentado também a quantidade de encomendas, pacotes e caixas que são recebidas na portaria dos condomínios. Para agilizar e organizar o recebimento dessas encomendas, muitos condomínios têm adotado o uso de aplicativos ou protocolos para a retirada na portaria, porém, relatos de condôminos mostram que em alguns casos, os protocolos geram burocracia excessiva para algo que poderia ser simplificado.

Logo, o que deveria ser um processo de melhoria e organização para entrega de compras e encomendas, pode acabar gerando transtornos para liberação simples de pacotes. O síndico profissional, Júlio Guimarães, comenta que esse

tipo de implementação por parte do síndico, mesmo que gere mudanças na rotina dos condôminos, não precisa necessariamente de uma assembleia para que seja iniciada.

“O importante é que o condomínio dê um respaldo para que a entrega dessa encomenda não seja feita entrega invertida, porque se não, de repente, some uma correspondência e você não consegue rastrear internamente, e nesse caso a responsabilidade recai sobre o condomínio de ressarcimento”, explica Júlio Guimarães.

Ainda de acordo com o síndico profissional, existem encomendas com valores baixos e outras com valores muito altos. Nestes casos, se o condomínio tem a portaria 24 horas com um porteiro, a depender do regimento interno e do procedimento adotado pelo síndico,

o morador pode chegar ao horário que preferir e fazer a retirada do item, que deve ser registrado pelo funcionário do condomínio.

“Agora, quando você tem um condomínio maior e você tem um fluxo maior dessas encomendas, alguns condomínios acabam gerando um procedimento de guarda em um local diferente. Neste caso, você não tem a livre disponibilidade de uma pessoa para fazer a retirada desses pacotes, gerando procedimentos de horários para retirada ou necessitando da contratação de mão de obra específica”, explica.

Segundo Júlio Guimarães, mesmo que o síndico erre por excesso, é melhor ter uma reclamação de burocracia para lidar, do que uma de extravio de encomendas. Entretanto, o advogado especialista em direito con-

dominial, Luciano de Oliveira, ressalta que os condôminos que se incomodarem com a burocracia para retirada das compras, podem levar o caso para a assembleia usando jurisprudência cujo teor explicita que é proibido que haja retenção do pacote quando há reconhecimento facial.

“A recusa da portaria em entregar mercadorias sem código, mesmo havendo reconhecimento facial, viola o direito de propriedade (art. 5º, XXII, CF). O STJ (Resp 1724022/SP) estabelece

que normas condominiais não podem restringir direitos sem aprovação em assembleia, como exige o art. 1.348, V, do Código Civil. O síndico deve convocar assembleia para deliberar sobre o sistema. Enquanto isso, impedir acesso sem justificativa razoável configura ato abusivo e passível de questionamento”, complementa.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*





## GRUPO RUGGI

Administrando condomínios por completo.



**Por que escolher o Grupo Ruggi?**

**Gestão Transparente e Digital**  
Portal da Ruggi com acesso a reservas, documentos e prestação de contas.

**Atendimento Personalizado**  
Soluções feitas sob medida para as necessidades do condomínio.

**Planejamento Estratégico**  
Aumento do valor patrimonial e melhorias contínuas.

**Mediação de Conflitos**  
Resolução proativa para manter a harmonia entre os moradores.

**Confira alguns depoimentos de clientes e parceiros:**



**Entre em contato conosco!** ☎ (41)3524-1779 🌐 [www.gruporuggi.com.br](http://www.gruporuggi.com.br) 📱 @gruporuggi

# Zelador: um personagem importante no condomínio

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. Geralmente profundo conhecedor da estrutura e história do edifício, ele costuma ser o primeiro a ser procurado por moradores – e pelo próprio síndico – quando algo precisa ser resolvido, sendo, portanto, um dos cargos mais essenciais na dinâmica administrativa.

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições

predeterminadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

Valdir Inácio, de 49 anos, é zelador de um condomínio em João Pessoa há mais de duas décadas. Ele conta que foi do trabalho como zelador que conseguiu sua renda para criar seu filho e, atualmente, ajudar a cuidar do seu neto. “Comecei neste trabalho quando era muito novo e desde então foi como zelador que eu consegui comprar minha casa, criar meus filhos, ter minhas coisas”, comenta.

Ainda de acordo com o zelador do condomínio, que fica numa área de praia de João Pessoa, o serviço é tranquilo e proporciona a ele a condição de trabalhar próximo de casa, tendo em vista que ele mora em um bairro vizinho. “Venho de

bicicleta para o trabalho, faço meu serviço. Na hora do almoço consigo ir em casa e voltar. Nunca tive problema e sou feliz com meu trabalho, ajudo as pessoas a se sentirem com o ambiente do condomínio”, complementa.

Atribuições – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: “funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes”. Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando obediência às regras junto aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente nos deparamos com cenários de excessiva informalidade em que a figura do zelador se confunde com um “faz-tudo” no condomínio, sendo direcionado pela administração a atividades que, a priori, não estão em suas competências. Alternar horários com porteiro ou vigilante, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica, pinturas, obras, etc.), substituir agentes específicos da limpeza na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Vícios dos moradores – Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado não apenas pela administração do condomínio, mas também pelos próprios moradores, principalmente quando já há uma relação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos

na “camaradagem”. Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis interessados.

Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades privadas. O zelador é funcionário do condomínio e não de particulares, logo, trabalhar para um morador em seu horário de expediente é ilegal. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante as mudanças. Tais atitudes devem ser coibidas pelo síndico e pelo próprio zelador, a fim de cumprir o que está estritamente descrito em contrato com o funcionário.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



## 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**



# Carnaval em condomínios que ficam próximo à folia

O Carnaval está chegando e com ele a folia que toma as ruas de várias cidades por todo Brasil. Entretanto, a alegria de alguns em poder curtir o Carnaval, em alguns casos, pode também significar a perda temporária de sossego para os que não gostam tanto assim da festa. Muitos condomínios ficam localizados em avenidas e ruas por onde desfilam blocos e, por isso, precisam se adequar aos festejos.

Tadeu Costa é síndico de um edifício em Belo Horizonte por onde os blocos carnavalescos passam. Ele conta que durante o Carnaval alguns transtornos acabam afetando a rotina dos moradores do condomínio, como o barulho, sujeira no entorno do prédio, problemas no trânsito, e dificuldade para que alguns moradores, sobretudo os idosos, saiam de casa por medo de assaltos.

“Todos os fatos mencionados significam prejuízos para os condomínios da região e seus moradores. Até mesmo o valor dos imóveis pode ser afetado pela existência do Carnaval na região”, comenta Tadeu Costa. A dinâmica do Carnaval também acaba gerando custos adicionais para o condomínio, como explica o síndico.

“Diversos condomínios têm jardins, muretas baixas e fechamento em vidro; portanto, é necessário alugar grades de proteção para fechar estas áreas e minimizar os riscos. Muitos condomínios precisam contratar funcionários extras, como vigias e porteiros noturnos, também para tentar minimizar os riscos que a movimentação carnavalesca acarreta. A dificuldade de sair com veículos particulares das garagens faz com que muitas vezes os moradores tenham que arcar com os custos de outras modalidades de transporte, como Uber e táxis; entretanto, as precárias condições do trânsito também costumam impedir a prestação destes serviços de transporte”, reclama.

Para o síndico, o problema da região onde está localizado seu edifício se dá também por se tratar de uma região hospitalar de Belo Horizonte. A solução do problema, na opinião de Tadeu Costa, é transferir qualquer programação carnavalesca para outra área da cidade.

“Então, me parece totalmente inadmissível que as pessoas internadas sejam submetidas ao ruído típico das festividades de Carnaval. A solução seria impedir qualquer festividade carnavalesca na região hospitalar de

Belo Horizonte e em seus arredores, transferindo os eventos para diversas regiões que não são residenciais nem possuem serviços de assistência médica”, enfatiza.

Preparamos abaixo dicas para ajudar síndicos de condomínios que ficam perto da folia:

## 1. Comunicação com os Moradores

- **Antecipação:** Informe os moradores com antecedência sobre os dias, horários e trajetos dos blocos.
- **Canais de Comunicação:** Use quadros de avisos, e-mails ou grupos de mensagens para manter todos informados.
- **Recomendações:** Oriente os moradores sobre cuidados extras com segurança, barulho e entrada de visitantes.

## 2. Reforço da Segurança

- **Equipe Extra:** Considere contratar seguranças temporários para os dias de maior movimentação.
- **Controle de Acesso:** Reforce a portaria, garantindo que apenas moradores e visitantes autorizados entrem no condomínio.
- **Câmeras:** Certifique-se de que o sistema de monitoramento está funcionando corretamente.

## 3. Proteção do Condomínio

- **Portões e Grades:** Mantenha os portões sempre fechados e verifique se as grades estão em bom estado.
- **Barreiras Físicas:** Instale lonas ou tapumes para proteger áreas vulneráveis, como jardins e fachadas envidraçadas.
- **Iluminação:** Garanta que o entorno do condomínio esteja bem iluminado para desestimular aglomerações indesejadas.
- **Horários Permitidos:** Lembre os moradores sobre as regras de silêncio e esteja preparado para lidar com possíveis exceções durante o período carnavalesco.
- **Conversa com Organizadores:** Se possível, entre em contato com os organizadores do bloco para alinhar expectativas sobre horários e comportamentos.

## 5. Preparação de Áreas Comuns

- **Fechamento Temporário:** Considere fechar temporariamente áreas como salão de festas ou playground se houver risco de invasões ou danos.
- **Proteção de Estruturas:** Cubra móveis externos ou equipamentos vulneráveis com lonas para protegê-los.

## 6. Planejamento de Resíduos

- **Coleta Extra:** Programe coletas adicionais de lixo se necessário.
- **Lixeiras Reforçadas:** Posicione lixeiras robustas próximas à entrada do condomínio para evitar acúmulo desordenado de lixo.
- **Orientações de Segurança:** Encoraje os moradores a evitarem deixar objetos de valor nos carros ou em varandas visíveis.
- **Regras para Visitantes:** Reforce as regras para entrada e permanência de visitantes no condomínio durante o período carnavalesco.

## 8. Relacionamento com a Comunidade

- **Parcerias Locais:** Converse com estabelecimentos próximos e vizinhos para buscar soluções conjuntas, como limpeza compartilhada da área após os eventos.
- **Denúncia de Problemas:** Tenha à mão os contatos da prefeitura e da polícia para denunciar situações como som acima do permitido ou vandalismo.

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**



# 9 competências essenciais para manter-se e desenvolver-se no mercado de trabalho em 2025

*Especialista destaca como equilíbrio entre aprendizado contínuo, inteligência emocional e domínio tecnológico será a chave para crescer em um cenário de rápidas transformações*

A sobrevivência das empresas, no contexto atual de rápidas mudanças, depende, principalmente, da capacidade de reinvenção. É o que aponta a Global CEO Survey 2024 da PwC, que mostra que 45% dos CEOs acreditam que suas organizações correm o risco de não sobreviverem na próxima década, caso não haja transformações profundas. Essa mesma dinâmica impacta o mercado de trabalho, que em 2025 demandará dos profissionais um novo conjunto de habilidades, indo além do domínio técnico.

O consultor de carreira e negócios da ESIC Internacional, Alexandre Weiler, afirma que o mercado nunca foi tão rápido e exigente, e que para acompanhar esse cenário é essencial que os profissionais sejam intencionais em seus planejamentos de carreira. “Não basta reagir às mudanças, é preciso antecipá-las. Aqueles que conseguirem prever tendências e alinhar suas competências às demandas do futuro terão mais chances de prosperar. Além disso, mais do que habilidades técnicas, o mercado valoriza cada vez mais competências comportamentais, conhecidas como soft skills, que fazem a diferença na performance e nos resultados das empresas”, explica.

Com base nessa visão, Weiler reforça ser importante que cada profissional adote uma abordagem estratégica para o desenvolvimento de suas competências, isso inclui identi-

ficar pontos fortes e áreas de melhoria, investir em formação contínua e buscar orientação especializada. “Planejar uma carreira é como administrar uma empresa: você precisa de metas claras, métricas para medir progresso e a flexibilidade para ajustar o curso sempre que necessário”, afirma o consultor.

## Competências essenciais para 2025:

### 1-Pensamento analítico e inovação

A capacidade de interpretar dados e propor soluções criativas é fundamental. Segundo Weiler, “profissionais que conseguem trazer novas perspectivas e soluções para problemas antigos serão cada vez mais requisitados. Inovação não é mais um diferencial, é uma exigência”.

### 2- Resiliência e flexibilidade

Ambientes de trabalho estão cada vez mais voláteis, exigindo profissionais capazes de lidar com mudanças, pressão e incertezas. “Resiliência é uma das habilidades mais valiosas no mundo moderno. Quem não souber se adaptar ficará para trás”, alerta o consultor.

### 3- Liderança e influência social

As empresas buscam líderes que inspirem suas equipes e promovam um ambiente colaborativo. “Liderança hoje vai além de comandar. É sobre criar conexões, engajar pessoas e gerar resultados coletivos”, explica Weiler.

### 4 - Aprendizagem contínua

Manter-se atualizado e disposto a aprender constantemente será fundamental em um mundo onde o conhecimento se renova rapidamente. Weiler destaca: “O profissional que não busca aprendizado diário corre o risco de ficar irrelevante. Cursos, leituras e experiências práticas precisam fazer parte da rotina”.

### 5 - Mindset digital e foco humano

Liderar no ambiente de trabalho moderno requer a capacidade de integrar tecnologia às estratégias de gestão, mantendo o foco no lado humano das relações. “A liderança não é mais apenas sobre comandar, mas sobre inspirar e criar uma ponte entre inovação tecnológica e colaboração humana”, afirma o consultor.

### 6 - Resolução de problemas e pensamento crítico

Com a crescente complexi-

dade dos desafios nas organizações, a habilidade de analisar situações e propor soluções eficazes será essencial. Segundo Weiler, “o mercado valoriza quem pensa fora da caixa e resolve problemas de maneira ágil e estruturada”.

### 7 - Autogestão e inteligência emocional

Gerir emoções, adaptar-se a mudanças e manter o equilíbrio em situações de pressão são características indispensáveis. “Profissionais emocionalmente inteligentes têm um diferencial competitivo porque conseguem construir relacionamentos saudáveis e tomar decisões mais assertivas”, ressalta o consultor.

### 8 - Inteligência Artificial e domínio digital

O domínio de tecnologias digitais e o uso estratégico da inteligência artificial já são requisitos indispensáveis. Weiler enfatiza: “Entender como a tecnologia

pode ser aliada no seu trabalho, independentemente da área, será um divisor de águas para o sucesso”.

### 9 - Criatividade, inovação, comunicação e influência

A capacidade de criar soluções originais, comunicar ideias com clareza e influenciar positivamente os outros será decisiva para o sucesso no ambiente corporativo. “Empresas procuram profissionais que consigam traduzir suas ideias em ações e engajar equipes em torno de projetos inovadores”, explica Weiler.

· Serviço: Vestibular 2025 ESIC Internacional

· Início das aulas: fevereiro de 2025

· Agendamento: 41 9 9155-9737 | daac@esic.br | 0800 41 3742

· Presencialmente na Rua Padre Dehon, 814 Hauer, em Curitiba.



# 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!



Orcamentos e Compras



Previsão Orcamentaria



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  
Eng<sup>o</sup> 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

Life Point ANCORAGEM  
41-999724411  
NBR-16.325 CREA - 124372 PR | 169703-1 SC

## DEDETIZAÇÃO

### DEDETIZADORA CQB

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

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

CREA - 53692

### PLANNER ENGENHARIA

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

3014-9002 | 99972-4411

CREA-83493/D CREA-98894/D

### 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

jornaldosindico.com.br

**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.

**MANUTENÇÃO PREDIAL**



**Reformas:** elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas e prumadas.

**Construções:** residencial, comercial e industrial.

**Manutenção:** pára-raio, gás, hidráulica, elétrica, telhado.

Visite nosso site para mais informações de nossos serviços.

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

**41 99599-2630**

[fxavierconstrucao@yahoo.com](mailto:fxavierconstrucao@yahoo.com)

**PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA**



[www.casadosacodelixo.com.br](http://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.



**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  
Reginaldo Guimarães  
Sindico5estrelas.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!**

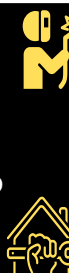
**(41) 99921-2105 | 3524-1779**

**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



Preços acessíveis com a qualidade desejada? Com a Pypcak Manutencões em Geral você encontra.

- Pontos de ancoragem
- Instalação de pastilhas cerâmicas e vidros
- Pinturas em Geral
- Lavagens específicas
- Impermeabilizações
- Vedações de esquadrias
- Tratamento de patologia
- Entre outros

Informações e orçamentos :  
(41)99802-4432 / pypcakmanutencoes@gmail.com

41 99892-4683  
contato@mbkeng.com.br

**TRATAMENTO EM FACHADAS  
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
LAUDOS TÉCNICOS  
PONTOS DE ANCORAGEM NR-35**

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
ENG.º MARCEL RODRIGUES BUCHUK  
CREA-PR 208.663/D**

**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

**PORTA CORTA FOGO**

Especializada na Instalação e Manutenção de:

- Portas Corta-fogo
- Saídas de emergência
- Barras Anti-pânico
- Acessórios (todas as marcas)

Orçamento sem compromisso

ADINALDO 9 9925-3699  
CLEIDE 9 9955-6497  
SAMIR 9 8433-3545

[www.certabrasil.com.br](http://www.certabrasil.com.br) - certabrasil@certabrasil.com.br

**(41)3327-1291**

A solução em suas mãos!!

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

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

**Anuncie aqui!**

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

**3029-9802**  
[jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)



# Potencialize sua Carreira

Pós-Graduação

## **MBA** Executivo em Gestão Empresarial

A Pós que te coloca à frente

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

 41 9155-9737

