

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 305 - Março/25 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

Leal Clean
PRODUTOS DE LIMPEZA

Limpador Universal concentrado, limpa com excelência, pisos, vidros, espelhos, pias, vasos sanitários, box, fogão, coifas (desengordurante).

41 98844.3470 - @lealcleancuritiba



Acesse esta edição

através deste

QR code



Parabéns, Curitiba!
332 anos - 29 de março

ferreiracalhas
CALHAS

Calhas - Rufos - Cantoneiras
Colarinhos - Coifas - Telhados

@ferreiracalhas2021
@ferreiracalhas

99626-7067
(41) 3156-0217

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

R. PARANÁ
TELHADOS

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

- 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

(41) 4141-3213
(41)98466-888

ALLES
LIXEIRAS E SERVIÇOS

Lixeiras:
Novas e Reformas
Fechaduras - Acessórios e Assistência

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

TECSILVA
Instalações de gás, ar condicionado e hidráulica

Ar condicionado - Tubulação de gás
Localização e conserto de vazamentos de gás
Instalação e substituição de Medidor e Regulador de gás
Hidráulica quente e fria
Aquecedor

(41) 3411-3703

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

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

EMPRESA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

MULTINI ENGENHARIA

- 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.alleslixearas.com.br

PROGREDIR
MANUTENÇÃO PREDIAL

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

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X SEM JUROS!

progredirmanutencaopredial@gmail.com
@progredirmanutencaopredial

SACOS DE LIXO DIRETO DA FÁBRICA

- CONDOMÍNIOS
- INDÚSTRIA
- ESCOLAS
- COMERCIAL

(41) 98486-8933

Kyros
www.fepackembalagens.com

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

Vetor engenharia

Profissionais com sólida experiência

- Inspeção 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

Nossa Mensagem

EDITORIAL

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico. Para este mês preparamos uma edição com muita informação, com dicas, com relatos de síndicos e especialistas quando o assunto está relacionado com a vivência nos condomínios. Confira os nossos destaques para esta edição. Trazemos uma reportagem mais elaborada sobre a necessidade de mudanças na convenção do condomínio, abordando quando é interessante modificar ou atualizar, os trâmites legais que devem ser atendidos, bem como relato de um síndico que precisou alterar a convenção do condomínio administrava.

Outra reportagem que merece destaque é sobre as atribuições dos síndicos em suas responsabilidades. Muitas vezes a função do síndico, principalmente os que são moradores, acabam sendo desviadas para outras questões que não são necessariamente de interesse do condomínio. Para ajudar a entender melhor o assunto conversamos com uma advogada especialista no tema. Outro assunto relevante na edição deste mês é o advento dos chamados condomínios inteligentes, que são as estruturas adaptadas com as tecnologias mais recentes disponíveis para automação de serviços corriqueiros tais como: acesso de pessoas, entre-

ga de encomendas, uso de câmeras de segurança, etc. E como não pode ser diferente em relação a todas as nossas edições, sempre trazemos também as novidades relativas à administração de condomínios. Na edição deste mês temos textos atualizando os síndicos e os condôminos sobre novas regras para os funcionários de limpeza, além de um caso de um ex-síndico que foi condenado a ressarcir o condomínio pelo mau uso dos recursos. Outro texto interessante é sobre a importância dos condomínios realizarem assembleia para discutir a locação por temporada ou por meio de aplicativos, um tema cada vez

mais comum e recorrente em condomínios no país. Ainda temos textos com dicas sobre o combate aos cupins com a chegada do calor do verão, os cuidados com os pets e a responsabilidade dos vizinhos e do síndico em caso de maus tratos, além de dicas sobre os trabalhos especializados para serviços de manutenção que são feitos na parte superior dos condomínios. Agradecemos a parceria dos nossos assinantes por mais um mês e desejamos a todos uma ótima leitura!

Os editores

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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. Átila 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

INDICADORES

	Set 24	Out 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25	Fev 25
IGP-M (FGV)	0,62	1,52	1,3	0,94	0,27	1,06
INPC (IBGE)	0,48	0,61	0,33	0,48	0,00	1,48
TR	0,06	0,09	0,06	0,08	0,16	0,13
TJLP (%)	0,56	0,6	0,6	0,6	0,64	0,64
CUB/Pr	0,48	0,44	0,21	0,20	0,28	0,36

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

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%	

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

Síndico: os limites da responsabilidade da função

A função do síndico é repleta de responsabilidades que vão desde a administração dos recursos provenientes das contribuições dos condôminos até a mediação de conflitos. Porém, muitas vezes algumas dessas atribuições acabam sendo confundidas por alguns moradores, como se o síndico tivesse que se dar conta de tudo que acontece no condomínio, ou tivesse responsabilidade por qualquer imprevisto.

A advogada especialista em direito imobiliário, Anna Cristina e Souza, detalha que as atribuições do síndico precisam estar claras na convenção do condomínio em questão. Ela explica que, obviamente, o síndico não precisa saber de absolutamente tudo que acontece no condomínio, porém, precisa estar a par das questões que forem de interesse dos condôminos.

“O síndico tem a responsabilidade de gerir o condomínio de maneira eficiente e transparente, sendo essencial que tenha pleno

conhecimento sobre aspectos fundamentais da administração condominial, mas sua atuação vai muito além da simples administração burocrática. Ele deve ser um gestor atento, que equilibra responsabilidades financeiras, jurídicas, operacionais e de segurança, sempre visando o bom funcionamento do condomínio e o bem-estar dos condôminos, moradores, funcionários e prestadores de serviços”, explica a advogada.

Logo, diante de uma vasta lista de responsabilidades, fica mais fácil de entender o papel do síndico a partir de questões que não são suas atribuições. A advogada Anna Cristina e Souza acrescenta que o síndico deve diferenciar, diante de uma situação, se a intervenção é por uma questão coletiva, ou seja por interesse do condomínio, ou se é um caso isolado, que diz respeito apenas a um condômino. Abaixo a advogada listou situações em a intervenção não é uma atribuição do síndico:

Questões internas das

unidades autônomas, como vazamentos internos (exceto se atingirem áreas comuns ou terceiros); mediação de conflitos pessoais entre moradores que não envolvam normas condominiais; serviços individuais aos condôminos (por exemplo, ajudar com reparos dentro dos apartamentos); controle sobre a forma como cada morador utiliza sua unidade, desde que respeite as normas do condomínio.

“A atuação do síndico deve ser pautada pela distinção clara entre as questões que afetam a coletividade e aquelas que dizem respeito exclusivamente aos interesses individuais dos condôminos. Sua função não é a de resolver problemas particulares dos moradores, mas sim garantir o cumprimento das normas condominiais, a manutenção adequada das áreas comuns e a preservação da segurança e do equilíbrio financeiro do condomínio”, explica Anna Cristina e Souza.

Ainda de acordo com a especialista, a intervenção do síndico em situações que,

teoricamente, não seriam da sua responsabilidade pode gerar desgastes desnecessários com e desviar o foco de suas reais responsabilidades. Segundo a advogada Anna Cristina e Souza, os síndicos moradores sofrem mais com esse tipo de situação por estarem mais disponíveis aos demais condôminos. “A proximidade física e social faz com que muitos moradores o procurem diretamente, trazendo um volume maior de demandas informais e não oficiais, que muitas vezes fogem do escopo da administração condominial. Esse contato direto pode resultar em pedidos individuais que, em muitos casos, não dizem respeito à coletividade, mas sim a interesses particulares, colocando o síndico em uma posição delicada ao ter que equilibrar suas funções administrativas com as expectativas dos vizinhos”, acrescenta a advogada.

Em alguns casos, as demandas excessivas que não dizem respeito às atribuições dos síndicos fazem com que

muitos decidam pela renúncia do cargo. A advogada Anna Cristina e Souza explica que o primeiro passo nesse caso é emitir um comunicado oficial informando o condomínio sobre a decisão da renúncia, citando os motivos que levaram à medida e estabelecendo um prazo razoável para que outro síndico assumira.

“A gestão de um condomínio envolve não apenas a administração financeira e operacional, mas também a complexa tarefa de equilibrar as expectativas dos condôminos em relação ao papel do síndico. Muitas vezes, os moradores tendem a atribuir ao síndico uma responsabilidade que vai além de suas funções legais e institucionais, esperando que ele resolva problemas particulares ou atue como uma espécie de “faz-tudo” do condomínio. Esse cenário pode gerar desgastes e sobrecarga, tornando a sindicatura uma função desafiadora e, em muitos casos, exaustiva”, conclui.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



Desde 1995

Resp. Técnico
CREA-PR 153.897
CFT 05364859924

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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



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

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

41 99921-1759 | 41 99921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



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

PARA RESTAURAR E VALORIZAR O SEU PATRIMÔNIO

Condomínios devem consultar assembleia sobre locação de curta temporada

Popularizadas por aplicativos que aproximam anunciantes e interessados, as locações de curta temporada cresceram substancialmente na última década. Em uma primeira análise, a possibilidade de encontrar inquilinos com praticidade e menos burocracia mostrou-se uma opção de renda para muitos proprietários de imóveis. Do outro lado, também há vantagens para quem aluga uma hospedagem geralmente mais barata e exclusiva que os tradicionais hotéis, seja para viagem de negócios ou lazer.

Contudo, há um lado dessa história que frequentemente sai prejudicado com o fluxo intermitente de “novos moradores”: o condomínio. Queixas de descumprimento de regras do regimento in-

terno aumentam: é o barulho excessivo, danos a equipamentos coletivos, bagunça em áreas comuns, conflitos pessoais entre condôminos entre outros problemas que eventualmente surgem com a passagem dos locatários de curta temporada. Afinal, é inegável constatar que nem todo mundo zela pelo imóvel dos outros da mesma maneira como seu fosse seu.

E como fica tal questão perante a lei? Isso ainda não é ponto pacificado pela Justiça brasileira, o que frequentemente causa desentendimentos, pois atualmente o que é válido é o entendimento de que os alugueis por aplicativo (com finalidade de lazer, por curtíssimos intervalos) se enquadram como alugueis de curta temporada (menos de 90 dias),

sendo, portanto, um direito do proprietário usufruí-lo. Todavia, sabe-se na prática que constituem uma modalidade distinta de ocupação.

Enquanto há decisões contra e a favor dessas locações curtas, o impasse sobre permissão ou proibição permanece e os condomínios residenciais precisam lidar com os conflitos derivados dessa prática. O que fazer nesse sentido? O mais sensato a se fazer é consultar a opinião e desejo dos moradores a respeito, de preferência convocando uma assembleia extraordinária sobre o tema e, após um entendimento sobre, incorporar tal deliberação à Convenção.

Essa é a recomendação atual da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios

de São Paulo (AABIC), que emitiu uma circular orientando administradoras e condomínios quanto à abordagem mais adequada para o aluguel por temporada. Para a entidade, os condomínios devem se amparar no que estabelecem suas respectivas convenções enquanto a jurisprudência não está consolidada. Se não houver previsão nesse documento, a orientação é de que seja essa pauta seja votada e aprovada por pelo menos dois terços dos proprietários das unidades que constituem o condomínio, conforme manda, conforme a o artigo 1.351 do Código Civil (Lei 10.406/02) sobre alterações em Convenção.

Na avaliação do presidente da AABIC, Graiche Júnior, a inserção

da permissão ou proibição da locação por temporada curta na convenção é o mais adequado, pois garante maior segurança jurídica para as partes envolvidas. “Até que o tema controverso seja completamente pacificado por novo julgamento com força vinculante ou por alteração de lei, é recomendável tratar do assunto de forma expressa na Convenção de condomínio, adaptando-se à vontade democrática dos condôminos, de forma a permitir ou vetar o uso de aplicativos”, pondera.

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
(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 - 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 planner.engenharia

Calor do verão atrai cupins

No que tange à zeladoria dos condomínios, o síndico possui várias preocupações com as quais precisa lidar a fim de preservar a segurança e salubridade predial, garantindo aos moradores uma adequada moradia. Um desses quesitos diz respeito à prevenção, controle e manejo das chamadas “pragas urbanas”, assunto este que ganha maior relevância durante as épocas mais quentes do ano.

São chamados de “pragas” aqueles bichinhos indesejáveis que habitam edificações onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os prédios residenciais. Alguns exemplos: baratas, formigas, cupins, pulgas,

aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

Os períodos de maior elevação da temperatura, como agora no verão, percebemos um favorecimento à maior proliferação de algum desses, especialmente os insetos. Entre eles, destaca-se o cupim, uma vez que tais animais têm hábitos que se beneficiam do calor e umidade para favorecer períodos de acasalamento.

Tal como ocorre com as abelhas, os cupins se organizam em sociedades contendo operários, soldados, reis e rainhas. Ali, cada membro desempenha uma função específica. Detalhe crucial de lembrar é que o alimento base destes insetos é a celulose, substância presente

na madeira, fato que pode acarretar uma série de problemas, caso a reprodução deles fuja do controle. Você já parou para pensar em tudo o que existe no seu imóvel que contém madeira?

Não apenas móveis, mas também elementos estruturais da edificação (tais como vigas, forros, paredes, rodapés, pisos), aberturas (portas, portões, janelas) e, não menos importante, até mesmo vegetais vivos sofrem com ataque de cupins. Troncos de árvores podem ser danificados a ponto de causar o seu tombamento, ofertando significativos riscos a pessoas e eventuais danos materiais.

Prevenção e controle de cupins – Ao identificar sinais de cupins no condomínio, não recorra a métodos caseiros e busque



imediatamente ajuda profissional a fim de conter os prejuízos o mais brevemente possível. Esses sinais podem vir por meio da visualização de poeira de madeira acumulada, túneis em objetos de madeira, restos de asas ou mesmo do próprio inseto. É fundamental acionar uma equipe de dedetização especializada.

As técnicas usadas envolvem pincelamento,

atomização e fumaça utilizando componentes químicos próprios para o extermínio de cupins. Um bom serviço de descupinização geralmente oferece 5 anos de garantia. A manutenção deve ser feita com limpeza rotineira, sempre evitando o acúmulo de entulhos, especialmente restos de madeira.

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



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

Ex-síndico é condenado a ressarcir dinheiro a condomínio

Um ex-síndico do Distrito Federal foi condenado pela 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) a ressarcir uma quantia de R\$ 80 mil ao condomínio que havia administrado por desvio de recursos. O réu já havia sido condenado em primeira instância e havia recorrido, sendo novamente condenado pelo colegiado de forma unânime.

De acordo com a decisão, que foi tornada pública no mês passado, ficou confirmado que um montante foi transferido da conta bancária do condomínio de forma irregular e sem comprovação de uso em benefício da coletividade. Diante do ocorrido, o condomínio ingressou com uma ação judicial para questionar pagamentos que tinham sido realizados sem autorização ou comprovação da neces-

sidade por parte do ex-síndico.

Na defesa, o ex-síndico alegou que a dívida beneficiou a comunidade condominial, mas não demonstrou de forma convincente a destinação do montante. O entendimento de todos os desembargadores, no entanto, foi de que o síndico enquanto gestor possui responsabilidade civil na administração dos recursos.

Ainda de acordo com a decisão colegiada, foi observada no réu uma conduta negligente, sem nexo de causalidade e dano ao orçamento do condomínio. “Impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente de síndico causou dano”, argumentou o relator da 2ª turma em sua decisão.

O fato do então síndico não ter apresentado nenhu-

ma documentação que desse respaldo aos gastos feitos foi suficiente para configurar como negligência administrativa e ensejar a condenação. Além do valor a ser ressarcido aos cofres do condomínio, o ex-síndico também foi condenado a pagar parte das custas processuais e os honorários de sucumbência, que é uma quantia paga ao advogado da outra parte do processo.

O condomínio, por sua vez, não obteve êxito em outros pedidos relacionados a supostos prejuízos e foi responsabilizado pela parte remanescente das despesas processuais, na forma definida pela sentença.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



PLUS
FACILITIES

Terceirização de mão de obra de qualidade.
Garantimos excelência em serviços de apoio e manutenção corporativa

Portaria 24h
Vigia
Zeladoria
Limpeza e Conservação

 20 anos de experiência!

(41)3205-0693
www.plusfacilities.com.br
comercial@plusfacilities.com.br

FL
PRIME
ENGENHARIA

CREA PR 33868/D
CREA PR 226384/D

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

ATENDEMOS CURITIBA E LITORAL

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

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

ACQUATEC
Soluções em Calhas e Telhados

Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.com

Trabalho em altura requer mão de obra especializada

As quedas são responsáveis por grande número de acidentes no ambiente de trabalho, ocasionando lesões que resultam em afastamento temporário ou permanente, invalidez ou até mesmo óbito. Entre as ocupações mais vulneráveis a esses acontecimentos estão aquelas que exercem “trabalho em altura”: serventes de obras, pedreiros, pintores, vidraceiros, higienizadores de fachadas, técnicos de climatização, etc.

Existe, no Brasil, a Norma Regulamentadora nº 35 (NR 35), a qual deve ser conhecida por todos os síndicos. Ela se aplica aos serviços executados a mais de 2,0 m de altura onde haja risco de queda. Significa dizer que trabalhos realizados acima de 2,0m onde sejam adotadas todas as medidas de

proteção coletiva que afastem o risco de queda durante a sua realização e acesso ao posto de trabalho não são compreendidos pela NR-35, bem como os trabalhos realizados com risco de queda com altura inferior a 2,0 m.

Estar desobrigado de aplicar a NR-35 nessas situações não significa que nada precisa ser feito. Existindo o risco de queda, este deve ser controlado, como obrigação primeira do empregador, mas não necessariamente da forma como prescreve a NR-35.

Sabemos que este tipo de trabalho não é incomum no contexto dos condomínios, uma vez que sua manutenção engloba uma série de atividades com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes e algumas delas se situam acima do nível do solo,

requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

O síndico jamais deve recorrer a “gambiarras” ou ao profissional “faz tudo” do condomínio quando se trata de realizar reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros reparos na parte externa do prédio, pois essas atividades geralmente exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Há implicações legais para a grave infração de se expor um trabalhador inapto a este tipo de situação.

Para tal tarefa, contrate uma empresa especializada e de confiança. Todo trabalho em altura deverá

ser planejado, organizado e executado por trabalhador capacitado e autorizado. Considera-se trabalhador autorizado para trabalho em altura aquele capacitado, cujo estado de saúde foi avaliado, tendo sido considerado apto para executar essa atividade e que possua anuência formal da empresa. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço.

A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico com-

partilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, cabe a ele fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores.

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
atendimento2@wcaconstrucoes.com.br

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer



SECRESKI

Engenharia

CREA-PR: 82881

- 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

Condomínio não pode ser omissivo com violência a animais

Você sabia que aproximadamente 30 milhões de animais domésticos vivem em situação de abandono no Brasil (cerca de 20 milhões de cães e 10 milhões de gatos), segundo estimativas da OMS (Organização Mundial de Saúde)? Estima-se que haja um cachorro para cada cinco habitantes de uma cidade grande e, destes animais, 10% estão abandonados.

Além do abandono, a questão dos maus tratos também consiste num problema sério. De acordo com um balanço do IPB (Instituto Pet Brasil), realizado com 400 ONGs que atuam com o acolhimento de animais em todo o país, o Brasil possui cerca de 184.960 mil animais resgatados após maus tratos sob a responsabilidade de protetores e entidades.

Destes, 177.562 (96%) são cães e 7.398 (4%) são gatos.

Diante desse cenário preocupante, é preciso lembrar dois pontos. O primeiro é que abandono ou maus tratos a animais configuram crime ambiental no Brasil. Em segundo plano, ressalta-se que, em ocorrendo algum desses crimes no âmbito do condomínio, este não poderá ser omissivo, sob o risco de ser considerado conivente.

Devemos recordar que em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sanção”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. A referida lei (Lei 14.064) aumentou a pena de reclusão, de 2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar pets.

Há atualmente em

curso projetos de lei que pretendem tornar obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios (assim como já foi aprovado em relação à casos de agressão a mulheres). As denúncias podem e devem ser feitas por todo vizinho que testemunhar casos de sofrimento de animais. Elas podem ser realizadas por meio de contato com órgão ambiental do município, Corpo de Bombeiros, Polícia Militar e Civil.

No estado de São Paulo há as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros podem ser feitos pela internet. O centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/ 13 de



setembro de 2016)”. Em outros municípios brasileiros, esses canais também podem ser procurados caso seja identificada uma situação de abuso no condomínio.

Identifique os casos de violência – A concepção de “maus tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes. Abandonar o animal;

deixá-lo em local insalubre, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rixas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento com a finalidade de treinamento, exibição ou entretenimento são práticas consideradas abusivas e que devem ser prontamente denunciadas.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



- Portaria
- Controlador de Acesso
- Vigia
- Limpeza e Conservação

41 3521-6550 | 41 98862-3433



viplimpeza.com.br
comercialpr@viplimpeza.com.br

encartes

folders,
panfletos

ou cartões de visita

da sua empresa

no 

Ligue e confira!
3029-9802



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

Sustentabilidade Lucrativa: benefícios financeiros e ambientais

1. Introdução

Atualmente, a busca por soluções sustentáveis vai além da conscientização ambiental; ela se transformou em uma estratégia inteligente de negócios. A economia de recursos naturais, como água e energia elétrica, representa uma tendência crescente nas empresas, pois além de reduzir os impactos ambientais, também é possível observar uma significativa redução de custos operacionais. Apresento aqui como essas ações podem ser integradas nas práticas empresariais e pessoais para alcançar uma sustentabilidade lucrativa.

2. A Importância da Economia de Água e Energia

A economia de água e energia elétrica tem um impacto direto no meio ambiente, uma vez que esses recursos são finitos e frequentemente escassos em diversas regiões do mundo. Além disso, a sobrecarga na utilização desses recursos implica na emissão de gases de efeito estufa, que contribuem para o aquecimento global. Portanto, a implementação de práticas eficientes não só ajuda a preservação do meio ambiente, como também reduz os custos associados ao consumo desses recursos.

O crescimento populacional, a urbanização e a industrialização aumentam a demanda por água e energia no mundo, o que pode levar à escassez de água potável. Isso pode afetar a produção agrícola, o que impacta o PIB mundial. A agricultura é o maior consumidor de água, e a demanda deve aumentar até 2050.

A dessalinização da água salgada para consumo humano, requer uma alta demanda de energia e isso deve dobrar até 2030. O uso de inteligência artificial, foi

um dos fatores de aumento. Segundo a International Energy Agency “em 2024 e 2025, a demanda de energia deverá estar entre os níveis mais altos das duas últimas décadas.”

3. Práticas de Economia de Água

Implementar medidas para reduzir o consumo de água não só pode gerar uma economia significativa, mas também ajuda a preservar esse recurso vital. Diversas tecnologias e mudanças no comportamento diário podem ser aplicadas para atingir esse objetivo:

- A reutilização de águas pluviais ou águas residuais tratadas para irrigação e processos industriais;
- Instalação de torneiras e chuveiros de baixo fluxo, sistemas de aproveitamento de água da chuva, descargas econômicas, entre outros e
- Educação e conscientização: Promover o uso responsável de água entre os colaboradores de uma empresa ou os membros da família.

4. Práticas de Economia de Energia

Assim como a água, a energia elétrica é um recurso que pode ser economizado com mudanças simples, mas eficazes, nas rotinas diárias ou nas operações de uma empresa. A redução no consumo de energia contribui diretamente para a redução de custos operacionais, além de melhorar a eficiência energética. Exemplos de práticas de economia de energia:

- Substituição de lâmpadas incandescentes por lâmpadas LED;
- Otimização de sistemas de climatização e automação;
- Sensores de presença;
- Fontes de energia renovável: Investir em sistemas de energia solar ou eólica

para reduzir a dependência de fontes tradicionais;

- Melhoria de processos industriais: Investir em maquinários e processos mais eficientes em termos de consumo de energia.

5. Sustentabilidade Lucrativa: Casos de Sucesso

É fundamental mostrar que as práticas de economia de água e luz não apenas ajudam o meio ambiente, mas podem também gerar lucros diretos. Muitas empresas já estão implementando soluções sustentáveis e observando uma diminuição significativa em suas contas de água e energia, além de outros benefícios financeiros.

Exemplos de empresas que adotaram práticas sustentáveis com sucesso são as que investiram em sistemas de reutilização de água, de equipamentos que retiram ar do sistema de tubulação, que proporcionam consumo moderado mas que

não tiram o conforto e reduziram seus custos operacionais. Outras que implementaram soluções de energia solar e conseguiram cortar consideravelmente suas despesas com eletricidade.

Além disso, o investimento em soluções sustentáveis muitas vezes aumenta a reputação da empresa, atraindo consumidores conscientes e criando uma imagem de responsabilidade social.

6. Como Medir o Retorno Sobre o Investimento (ROI) em Sustentabilidade

Investir em tecnologias e práticas sustentáveis pode parecer caro à primeira vista, mas os benefícios a longo prazo podem superar os custos iniciais. A implementação de sistemas de monitoramento de consumo de água e energia permite que as empresas acompanhem os resultados e calculem o retorno financeiro de suas iniciativas de sustentabilidade.

Aspectos para con-

siderar no cálculo do ROI:

- Redução de custos com água e energia ao longo do tempo;
- Aumento da eficiência operacional e da produtividade;
- Possíveis incentivos fiscais e benefícios financeiros por adotar práticas sustentáveis.

7. Conclusão

A adoção de práticas que promovem a economia de água e energia não deve ser vista apenas como uma responsabilidade ambiental, mas também como uma excelente estratégia de negócios. As empresas que investem na sustentabilidade têm uma vantagem competitiva crescente no mercado, além de contribuir de forma significativa para a preservação dos recursos naturais. Em um mundo cada vez mais voltado para a responsabilidade socioambiental, adotar soluções sustentáveis é um caminho inteligente para um futuro mais próspero e equilibrado.

Daiane Luz

ZIMMERMANN
Soluções Sustentáveis

Levamos sustentabilidade até você, gerando economia em sua fatura de energia elétrica **sem custo**, ajudando a cuidar do nosso planeta.

até 50% de economia na fatura de água

até 30% de economia na fatura de luz

Entre em contato com nossa equipe

Inêz Zimmermann (41)99703-7699 Anselmo Almeida (41)99590-7238 Daiane Luz (41)98884-0722

Condômino antissocial: tem solução?

É crescente o número de casos relacionados com o comportamento antissocial praticado por moradores no âmbito internodosscondomínios.

Comportamento esse assim considerado aquele que coloca em xeque o convívio social, que gera desordem e perturbação, afetando o Direito e interesse comum.

Atitudes contrárias às boas regras de convivência em face do(a) síndico(a), funcionários, prestadores e até dos próprios vizinhos se tornaram rotina, contrariando os deveres contidos no artigo 1.336, I, II, III e IV, do Código Civil.

É o problema relacionado ao animal de estimação, vagas, obras, música e conversa alta, alteração de fachada, mudança da destinação de espaço comum, execução indevida de reformas, utilização da unidade com desvio de finalidade, danos as partes comuns, desrespeito, agressões verbais e físicas, dentre outros.

Neste aspecto, os senhores gestores, verdadeiros administradores do patrimônio e da vida alheia, conhecem bem a realidade na qual estão inseridos. O desafio é grande.

A boa notícia é que, por mais complexo que seja o problema, existem soluções legais a serem aplicadas.

Isso porque as regras internas dos empreendimentos (convenção, regulamento interno e decisões de assembleia) dispõem sobre direitos, deveres e responsabilidades, respondendo o condômino infrator por seu descumprimento. Disposições legais em sentido idêntico são notadas no Código Civil, Constituição Federal e Lei 4591/64.

Nesta toada é importante ponderar que o objetivo maior da gestão de um empreendimento é possibilitar o convívio harmônico e respeitoso entre os moradores, aliado com o cuidado, valorização e conservação do patrimônio. Neste sentido, os atos de um bom gestor devem buscar a correção

do comportamento inadequado através da orientação, diálogo e entendimento.

Mas é claro, sejamos realistas, enfrentamos situações delicadas e complexas no dia a dia, onde muitas vezes o diálogo não tem vez dando lugar para a violência, agressão e desrespeito desmedido e irresponsável, nascendo o famigerado comportamento antissocial.

Essas atitudes, tão frequentes em nosso meio e devem ser combatidas com o rigor necessário.

É prudente esclarecer que para a caracterização de comportamento antissocial, o agente infrator deve ter um comportamento reiterado e grave o suficiente para esse enquadramento. Ou seja, o condômino deve ostentar um vasto histórico de infrações e problemas provocados no âmbito da comunidade em que está inserido de modo a demonstrar que a manutenção deste no convívio social se tornou insustentável/impossível.

A administração do condomínio, com o apoio de sua administradora e uma assessoria jurídica competente, deve adotar todas as medidas cabíveis em termos de responsabilização, esgotando-se os meios, para só então, ao final, cogitar em adotar medidas mais drásticas como por exemplo o pedido de expulsão/afastamento do convívio social. Como medidas, citamos: advertência, notificações, realização de reunião, multa pecuniária que pode chegar em até 10 vezes o valor da cota ordinária, dentre outras.

É sempre recomendável que medidas mais enérgicas sejam formalmente deliberadas e aprovadas em assembleia, observando-se os quóruns aplicáveis em cada caso e assegurando ao infrator o seu pleno direito de defesa, afastando assim quaisquer possibilidades de questionamento acerca da legalidade das deliberações levadas a efeito.

Neste contexto, de

rigor esclarecer que a medida de expulsão não tem previsão na legislação em vigor, todavia, diante do amadurecimento do poder judiciário que já se viu provocado para dizer o Direito em situações similares, já podemos vislumbrar casos julgados de maneira favorável ao condomínio, determinando-se o afastamento do condômino antissocial, sempre analisando o caso concreto.

Assim sendo, amigos e parceiros, existe uma solução para cada tipo de problema enfrentado no seio de uma comunidade condominial, por mais complexo que o seja.

Sintetizo esse texto em poucas palavras: **COMPORTAMENTO ANTISOCIAL NÃO TEM VEZ!**

Posto isso, é nosso dever agir com firmeza para coibir tais práticas, garantindo uma convivência entre os moradores mais justa, equilibrada e harmônica.

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 @gruporuggi

Tecnologia: como os condomínios estão se adaptando

Como é do conhecimento de todos, a tecnologia vai ajustando muitas coisas no convívio das cidades e no contexto dos condomínios não é diferente. As mudanças geradas pelas novas tecnologias geralmente trazem mais segurança, praticidade e eficiência aos condôminos, porém a implementação da tecnologia pode ser um tabu em alguns condomínios, seja por uma questão financeira, por demandar um investimento, ou pela própria convenção do condomínio.

O síndico profissional, Júlio Guimarães, explica que muitas vezes em face das convenções do próprio condomínio, a convenção condominial, serem convenções antiquadas ou os regulamentos internos antiquados e aí há uma dificuldade de se colocar esse tipo de mudança dentro do condomínio,

validando nas assembleias.

“Normalmente, o investimento de tecnologia vem colado com a questão de segurança. Então, você vem com a modernização de câmeras, a possibilidade de colocação, primeiramente, modernização dos DVRs, que são os equipamentos de armazenamento de imagem interno, proporcionando para que eles armazenem imagens por mais dias, que as câmeras sejam câmeras melhores”, explica.

Ainda de acordo com o síndico, além da questão da segurança, falar em investimento em tecnologia também tem a ver com praticidade e inovação, como a aplicação de armários inteligentes de correspondência, bem como o controle de leitores faciais ou de placas nos acessos dos condomínios. Outro investimento de tecnologia com prati-

cidade são os aplicativos de comunicação entre condôminos e a portaria, possibilitando, por exemplo, a emissão de convites para convidados.

“Isso é super relevante porque desafoga o trabalho da portaria de ficar fazendo confirmação por interfone, por exemplo, e o próprio morador dentro desse softwares, integrados com as leitores faciais, consegue já mandar a foto do visitante dele, permitindo que o visitante faça o ingresso na portaria com a facial dele daquelas datas específicas”, comenta Júlio Guimarães.

Porém, tornar o condomínio em um chamado condomínio inteligente demanda um investimento financeiro. Se for uma melhoria pontual, como uma câmera a mais, por exemplo, que pode ser considerada de baixo custo, os síndicos podem fazê-la com



a reserva de caixa sem precisar de uma assembleia. O conceito de condomínio inteligente vai demandar um investimento maior para automação e modernização de áreas que normalmente não dispõem dessa tecnologia.

“São condomínios onde a necessidade de mão de obra humana é reduzida para você fazer controle de acesso de pedestres, controle de acesso veicular, utilização

de áreas comuns, como mercadinho e lavanderia, além da retirada de correspondências. Esses serviços são feitos a partir de softwares e hardwares. Com os serviços interligados, fazendo com que o condomínio tenha uma autogestão”, acrescenta.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



AZ LIMP
HIGIENE e LIMPEZA

Tudo o que você precisa em um só lugar!

Produtos químicos - Papéis - Sacos de lixo - Acessórios - Descartáveis - Copa



**Transformando ambientes
com produtos de confiança**

(41) 99190-9494

@az.limp

Alteração na convenção do condomínio

A convenção de um condomínio, ao lado das leis locais e federais, é o principal documento para estabelecer direitos e deveres entre os condôminos. Entretanto, em muitos casos, alguns condomínios mantêm suas convenções inalteradas desde a inauguração do prédio, uma situação que pode requerer uma readequação, seja para se alinhar a novos regulamentos externos, seja para atualizar regras definidas em assembleias.

De acordo com o advogado especialista em direito imobiliário e diretor da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário, Kênio Pereira, a maioria das convenções de condomínio são copiadas de modelos ultrapassados, sendo comum a existência de erros, pois os construtores não contratam advogados especializados para redigi-la conforme as particularidades do edifício e o perfil dos moradores. Nestes casos, cabe aos moradores revisar as convenções e avaliar junto aos síndicos se é possível atualizar a convenção.

“Quanto mais cedo se revisar a convenção, melhor. Já nos condomínios antigos é importante aproveitar o momento em que a con-

vivência é pacífica, pois o ambiente harmonioso facilita as reuniões e a obtenção do quórum de 2/3 do condomínio. Deixar para rerratificar a convenção depois que surgem os conflitos é mais complicado, especialmente por ser necessário a participação e aprovação de 67% dos condôminos para atualizá-la”, explica Kênio Pereira.

A convenção é o documento mais importante para regulamentar a propriedade condominial. Por isso, a ausência de normas claras e eficazes e a presença de cláusulas mal elaboradas e incompatíveis com a realidade do empreendimento geram confusão, agravam os atritos e dificultam o combate à inadimplência e às condutas antissociais. É o que explica Kênio Pereira:

“Como especialista na elaboração de convenções há mais de 34 anos, afirmo que 90% delas contém falhas e omissões que podem resultar, inclusive, no fracasso do condomínio ao discutir uma demanda em juízo. São várias as modificações e aperfeiçoamentos que podem ajudar o síndico na condução do condomínio, como por exemplo, o aumento da taxa de juros para até 10% ao mês em caso de inadimplência,

patamar esse já confirmado como legal pelo Superior Tribunal de Justiça. Se mostra inexplicável as construtoras insistirem na manutenção de juros de 1% ao mês, pois somados à multa irrisória de 2%, acaba por estimular a impontualidade”, acrescenta.

Luiz Roberto Bendia é administrador de empresas e síndico há mais de 20 anos. Ele relata que passou algumas vezes pela necessidade de atualizar a convenção do condomínio que administrava, em uma delas foi após ter sido síndico, ter se afastado e retornado à função anos depois.

“Quando assumi de novo, achei importante alterar a convenção para a cobrança de 10% de multa por atraso, já aceita nos tribunais. A convenção então prevê a multa diária de 0,33% ao dia por atraso na taxa de condomínio. Mas para isso contratei um advogado para orientações quanto ao formato de textos, parágrafos (apresentação conforme orientação de cartório). Após, submeti a assembleia de condôminos que aprovou. O trabalho maior foi colher assinaturas para o documento de convenção e o reconhecimento de firma de 2/3 dos condôminos”, comentou.

Ainda de acordo com Luiz Roberto Bendia, além da atualização por conta da adequação às novas leis, a convenção também pode precisar ser alterada para se adequar às demandas dos próprios condôminos. “Por exemplo, um condomínio pode querer permitir a criação de animais de estimação, porém a convenção proíbe. Nesse caso, seriam necessárias alterações para refletir as novas regras para os pets. Para alterar a convenção do condomínio, é fundamental seguir um processo rigoroso e legal. É recomendável que esse processo seja conduzido por um advogado especializado em direito condominial”, acrescenta.

Porém, a atualização de uma convenção não é tarefa simples, primeiro porque o síndico vai precisar da aprovação de um quórum grande nas assembleias, mas, sobretudo, porque também será preciso reunir uma série de documentos. É o que explica o advogado especialista Kênio Pereira.

“Um dos maiores desafios nos condomínios é atualizar a convenção, que tecnicamente é denominado rerratificação, pois esta exige o cumprimento de diversos requisitos legais, bem como

procedimentos complexos para que o oficial aceite seu registro no Cartório de Registro de Imóveis”, informa. O custo para rerratificação de uma convenção, somando a contratação de uma assessoria jurídica e registro em cartório, pode chegar a superar R\$ 11 mil, de acordo com o síndico Luiz Roberto Bendia.

Apesar do custo, Kênio Pereira reforça a importância do condomínio optar pela contratação de um especialista no assunto, tendo em vista que é um documento que vai ajudar ao síndico exercer suas funções e resguardar o condomínio e os condôminos de conflitos.

“O amadorismo e a ingenuidade que impera nos condomínios são as principais razões de vermos tantos abusos, confusões e prejuízos nas relações. Certamente, uma convenção elaborada por um advogado especializado mitigaria os conflitos, pois este age com a devida cautela e conhecimento, sendo importante ter vivência em processos judiciais para compreender como são interpretadas as normas condominiais”, avalia.

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 informação dirigida

Indicações Prêmio Áster 2025

A 18ª edição do Prêmio Áster, promovida pela ESIC Internacional, acontecerá no dia 8 de maio, na Ópera de Arame

A ESIC Internacional abriu as indicações para a 18ª edição do Prêmio Áster ESIC. Esta premiação, que ocorre na Europa há quase 5 décadas, também reconhecerá empresas e profissionais brasileiros de destaque no meio empresarial, social e acadêmico. As indicações podem ser feitas de 11 de março a 6 de abril por alunos, professores, parceiros, profissionais liberais e membros da comunidade nas redes sociais da ESIC ou pelo link: <https://forms.gle/pMPLLh8pJxTihnxY6>. São seis categorias homenageadas: Trajetória Profissional, Trajetória Empresarial, Empreendedorismo, Responsabilidade Social, Comunicação e a categoria Pe. Dehon de Excelência Acadêmica, que premia os alunos com melhor desempenho acadêmico no ano de 2024. Após a fase de indicação, as empresas serão notificadas para apresentarem seus cases de sucesso, que serão analisados por comissões especializadas compostas por jornalistas, professores, empresários e profissionais notáveis/de renome. Os vencedores serão celebrados em um evento empresarial no dia 8 de maio, na Ópera

de Arame, juntamente com a cerimônia de conclusão dos alunos de graduação, MBA/Master/pós-graduação e Módulos Internacionais da instituição, reconhecida entre as melhores escolas de negócios do mundo. A tradição do Prêmio Áster ESIC remonta a mais de 40 anos na Europa, sendo hoje realizada em todos os campi da ESIC Internacional no mundo. Considerado o “Oscar Empresarial”, o evento proporciona um ambiente de networking qualificado e consagra os destaques do mundo corporativo. “Além de um momento de confraternização, o prêmio tem como objetivo reconhecer a excelência no cenário empresarial e acadêmico”, afirma Alexandre Weiler, diretor geral da instituição. A estatueta do Prêmio Áster, inspirada no formato de estrelas, é um símbolo de prestígio. Ao longo dos anos, grandes empresas já foram homenageadas, como O Boticário, Bradesco, RPC, Band TV, HSBC, Volvo, Bosch, Renault, Racco, Tigre, Gazeta do Povo, Sicredi, Ceasa Paraná, EBANX, Neodent, Docol, Grupo Ouro e Prata, Grupo Malucelli, entre outros.



Premiados em 2024.

Trajetória Profissional: José Antônio Ribeiro

Trajetória Empresarial: Grupo Ouro e Prata

Empreendedorismo: Ricardo Kenji Wojitani

Responsabilidade Social: AFIM - ASSOCIAÇÃO DE APOIO AO FISSURADO LÁBIO-PALATAL DE MARINGÁ

Comunicação: BAND News FM



O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie! 3029-9802



Classsínclico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



gruporuggi.com.br (41) 3524-1779

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E AUTOMAÇÃO



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

(41) 99602-6594 www.agma.eng.br
(44) 98802-1427 alysson@agma.eng.br
@agma_11

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

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



Portaria 24h

Vigia

Zeladoria

Limpeza e Conservação

20 anos de experiência!

(41)3205-0693

www.plusfacilities.com.br - comercial@plusfacilities.com.br

ANCORAGEM

ANCORAGEM PREDIAL
Laudos & Perícias

Life Point ANCORAGEM

41-999724411

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

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

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

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^o 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

CREA-PR 153697
CFT 05364859924

Desde 1996



J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

Especializada em Condomínios

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

PARCELAMOS SUA OBRA

3206-2944 / 99921-1759

batistaconstrucao@gmail.com

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato: (41)3029-9802

Jornal do Síndico
A informação dirigida

MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA - 53692



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

3014-9002 | 99972-4411

MANUTENÇÃO PREDIAL



Preços acessíveis com a qualidade desejada? Com a Pypcak Manutencoes 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

PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA



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.

CREA 60434



Pinturas Dias
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS TEXTURA - GRAFIATO

Construção, Reformas, Telhados
Aplicação de Manta Asfáltica

3209-7740
9 8838-5172
9 9929-9216

www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até 24 vezes sem juros.



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

41 99599-2630
fxavierconstrucao@yahoo.com



AZ LIMP
HIGIENE E LIMPEZA

Tudo o que você precisa em um só lugar!

Especializada em produtos de higiene e limpeza para condomínios



(41) 99190-9494 @az.limp

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:

- Segurança
- Ação preventiva
- Conforto
- Gestão
- Qualidade de vida

Solicite uma proposta!
(41) 99921-2105 | 3524-1779



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



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

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

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
(41)3327-1291

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

TINTAS E PRODUTOS DE LIMPEZA



Descubra a Borracha Líquida
A Tinta Borracha Líquida é uma solução impermeabilizante flexível e durável, ideal para proteger superfícies contra umidade e infiltrações.

41 99148-5858 | 99242-5858

Atendimento em toda grande Curitiba
Produtos de limpeza pesado e automotivo

Promoção Lavadora Profissional Vonnix a pronta entrega
R\$999,00 a vista
41 99142-7522

Anuncie aqui!
(41)3029-9802



ESTA CHEGANDO O "ÓSCAR" EMPRESARIAL DA ESIC INTERNACIONAL

Esta premiação reconhece profissionais e organizações que se destacam por suas contribuições ao mundo dos negócios e à sociedade, consolidando-se como uma das mais importantes celebrações de excelência e inovação.

Com o objetivo de fortalecer a integração entre o meio acadêmico e o mundo empresarial, a **ESIC**, presente há **60 anos na Europa**, promove anualmente o **Prêmio ÁSTER**.

Esta iniciativa reconhece os méritos de profissionais e entidades que se destacam em suas atividades e contribuições para a sociedade.

Prêmios Áster

Serão premiadas as seguintes categorias:

- ★ Trajetória Profissional
- ★ Trajetória Empresarial
- ★ Empreendedorismo
- ★ Responsabilidade Social
- ★ Comunicação
- ★ Investigação e Pesquisa



Para concorrer ou indicar uma empresa ou profissional, solicitamos por gentileza, que preencha o formulário de indicação.

Após a indicação dos concorrentes para o prêmio um breve dossiê deve ser preenchido e enviado pelos indicados.

Os dossiês serão analisados por uma comissão julgadora, composta por jornalistas, professores e empresários, que se reúnem para definir o vencedor.



FORMULÁRIO DE INDICAÇÃO

esic.br 41 9155-9737