

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 309 - Julho/25 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

PLENA
METALÚRGICA

Grades - Portões
Corrimãos - Escadas de Aço
Mezaninos Coberturas
Escada de Bombeiro

(41) 99248-9768



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

R. PARANÁ
TELHADOS

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

- Fabricamos estrutura para telhado em steel frame montante e Ripa metálica 0,95mm 2275
- Fabricação própria de calhas
- Madeira em câmará legítimo
- Mão de obra própria com NR 35 NR 18

Parcelamos até 12 s/ juros ou 48 com juros

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

PROGREDIR
MANUTENÇÃO PREDIAL

- HIGIENIZAÇÃO PREDIAL (Hidro-jateamento)
- 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

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

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

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

iDEAL
PAINT SERVIÇOS

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

PARCELAS CONFORME CONDIÇÕES DO CLIENTE

(41) 99254-9335
idealfag@gmail.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 vida

Publicação Mensal da:
MD Publicidade

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

Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:
Nilzete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
André Resende

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dra. Simone Gonçalves
Dr. Rodrigo Karpat
Dr. Vander Ferreira de Andrade

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

Niterói/RJ - 21 2391-1151
niteroi@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2391-1151
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.

EDITORIAL

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico. Aqui neste espaço você sempre vai encontrar informações relevantes para você que é síndico e precisa estar atualizado sobre o que de mais relevante está em pauta sobre o tema, e para você que é um condômino participativo e acredita que é importante estar por dentro de todos os assuntos relativos à vida em condomínio.

Abrimos esse editorial destacando um texto sobre os principais problemas encontrados em condomínios que passam por auditoria. Para isso, conversamos com um auditor fiscal especializado em auditoria de contas de condomínios para trazer

Nossa Mensagem

para vocês os três problemas mais comuns vistos em condomínios. Ainda no aspecto financeiro, temos uma reportagem sobre a economia que pode ser feita a partir da gestão inteligente com aparelhos eletrônicos ou iluminação das áreas comuns.

Outro texto que destacamos para nossos leitores é sobre o desafio de gerir condomínios com muitas unidades habitacionais. Para tanto, ouvimos um advogado especializado em direito condominial para trazer para os síndicos dicas importantes para gerir da melhor forma condomínios com muitas unidades habitacionais.

Tangenciando o tema, temos um outro texto, com um outro ad-

vogado especializado, abordando a importância de obedecer a legislação considerando o quórum mínimo das assembleias. Independente do número de unidades habitacionais do condomínio, é importante que os síndicos respeitem as leis necessárias, como por exemplo obedecer a decisão dos dois terços da assembleia em reformas de áreas comuns do condomínio.

Ainda temos reportagens que abordam temas como a importância da atualização dos porteiros em condomínios cada vez mais tecnológicos, atualizações sobre a legislação vigente a respeito da prestação de contas mensal por parte dos síndicos, o ganho de bem-estar

com projetos de iluminação em apartamentos, dicas para síndicos mediarem conflitos em grupos de WhatsApp, entre outros temas relevantes.

Desejamos a todos os nossos leitores e assinantes uma ótima leitura.

Os editores

INDICADORES

	Jan 25	Fev 25	Mar 25	Abr 25	Mai 25	Jun 25
IGP-M (FGV)	0,27	1,06	-0,34	0,24	-0,49	-1,67
INPC (IBGE)	0,00	1,48	0,51	0,48	0,35	0,23
TR	0,16	0,13	0,10	0,16	0,17	0,19
TJLP (%)	0,64	0,64	0,64	0,69	0,69	0,69
CUB/Pr	0,28	0,36	0,23	0,24	0,31	0,16

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).

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%

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%	

PROJETOS E GERENCIAMENTO DE OBRAS | REVITALIZAÇÃO

PROJETOS ARQUITETÔNICOS PARA:

- FACHADAS
- HALL DE ENTRADA
- GUARITAS
- SALÃO DE FESTAS
- GARAGENS
- PARQUINHOS
- ACESSIBILIDADE
- ÁREAS COMUNS EM GERAL
- ASSESSORIA DE AUTOMAÇÃO

20 anos de experiência na área

ivana | arquitetura & construção
ivana.arquitetura | contato@ivana.arq.br

rua visconde do rio branco, 42 | sala 01 | mercês
(41) 3024-7015 | (41) 9 9969-1448

Desafios e problemas presentes em grandes condomínios

Vemos o crescimento do número de condomínios residenciais de grande porte, com 300 ou mais de mil apartamentos, com área de lazer que se assemelha a um clube com dezenas de equipamentos que exigem uma gestão profissional, pois quanto maior a convivência mais fácil o conflito. Esquece-se que as ideias podem entrar em choque, mas não as pessoas, principalmente os vizinhos, onde a boa convivência é fundamental.

O enorme volume de unidades habitacionais torna um desafio administrar conflitos de vizinhança. É comum o vício do construtor copiar um modelo de convenção que muitas vezes é incompatível com o empreendimento, pois cada um possui características distintas. Assim, presenciamos

grandes confusões na condução desses condomínios, que são agravadas pelos erros na convenção que estipula quóruns qualificados, ou seja, condiciona que a aprovação de deliberações ocorra com a maioria ou 2/3 de todos os condôminos.

O advogado especialista em direito condominial, Kênio Pereira, explica que a experiência em grandes condomínios comprova ser quase impossível exigir a aprovação de 400 unidades numa reunião de um empreendimento de 600 apartamentos ou casas de um condomínio fechado. “É normal comparecer em torno de 20% dos condôminos nos edifícios residenciais e 10% nos comerciais. Por isso é fundamental o advogado especializado para elaborar ou atualizar a convenção para que esse instrumento

possa facilitar a gestão e as deliberações da assembleia, eliminando cláusulas e quóruns ilógicos”, comenta.

Ainda de acordo com Kênio Pereira, o amadorismo na organização jurídica dessas “minis prefeituras” causa desgastes e conflitos que podem ser evitados se a convenção e o regimento interno forem elaborados com profissionalismo, com base na realidade de ser difícil obter presença maciça nas reuniões.

“É comum a convenção não prever votação eletrônica, multas adequadas para coibir atitudes antissociais, juros entre 5 a 10% ao mês e outras medidas para coibir a inadimplência que toma contornos graves diante do grande volume de unidades. Infelizmente, os construtores não contratam especialistas para redigir a convenção,

podendo os compradores recorrer à mesma a qualquer momento para evitar problemas”, explica o advogado.

Em alguns casos, as empresas administradoras de condomínio, por terem expertise apenas nas questões contábeis e administrativas, acabam gerando situações de prejuízo quando se aventuram a orientar sobre questões jurídicas, a ponto de agravarem os problemas. “Não são escritórios de advocacia e por isso inaptas a prestar uma assessoria jurídica adequada, especialmente contra a construtora que, às vezes, a indicou para administrar o condomínio”, avalia Kênio.

A falta de união e a desorganização de centenas de coproprietários têm beneficiado algumas construtoras, que ficam à vontade para se recusar a pagar qual-

quer penalidade aos compradores por terem atrasado meses e até anos na entrega do empreendimento. Como se não bastasse, há casos de construtora que se recusa a pagar a integralidade da taxa de condomínio das unidades que não vendeu ou não entregou as chaves, bem como deixa de fazer os reparos dos vícios de construção. “No condomínio, onde cada um tem uma opinião, inventa uma lei e aquele que domina a matéria é ignorado, pois a arrogância se sobrepõe, consiste num desafio aplicar a lógica e o bom senso. Quanto maior o número de unidades, mais complicada é a condução de uma assembleia, pois muitos ignoram o que seja democracia”, conclui o advogado.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



Resp. Técnico
CREA-PR 153.897
CFT 05364859924



J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

Desde 1995

SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas 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

41 9 8730-9371

41 9 9778-7541

INST. DE ANCORAGEM

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

MANUTENÇÃO PREDIAL

IMPERMEABILIZAÇÕES

LAVAÇÃO E PINTURA DE FACHADA

TELHADOS E COBERTURAS

**REFORME AGORA,
PAGUE DEPOIS!**

www.vmaxengenharia.com

PARA RESTAURAR E VALORIZAR O SEU PATRIMÔNIO



Parcele sua obra em 48x!

Rotina dos porteiros na era dos condomínios inteligentes

Na guarita de um condomínio na zona oeste de São Paulo, o porteiro Marcos Ferreira, de 48 anos, não desgruda os olhos das três telas de monitoramento posicionadas à sua frente. “A gente não abre mais o portão só olhando no olho. Agora, tudo passa pelo reconhecimento facial ou QR Code. Mas isso não quer dizer que relaxamos na segurança”, afirma ele, que atua há 12 anos na profissão e já viu de tudo – de moradores esquecidos a tentativas sutis de invasão.

Com o crescimento dos condomínios-clubes e a chegada da automação, o trabalho dos porteiros mudou drasticamente. Se antes bastava o bom senso e a simpatia para lidar com moradores e entregadores, hoje é preciso também li-

dar com sistemas eletrônicos, aplicativos de acesso remoto e, sobretudo, manter a vigilância diante das novas formas de golpe.

“A tecnologia ajuda, mas não substitui o olhar atento”, explica Gilmar Rodrigues, gerente de operações de uma empresa de portaria em tempo real que presta serviço para mais de 40 condomínios em São Paulo e no Rio de Janeiro. Segundo ele, os treinamentos agora incluem módulos sobre comportamento suspeito, abordagem sem confronto e uso de softwares de controle de entrada. “A regra número um continua valendo: só entra quem está autorizado. Mas, agora, isso passa também por saber interpretar o sistema. Um visitante pode ter o QR Code, mas estar agindo de

forma estranha. Cabe ao porteiro perceber isso”, avalia.

Com o crescimento dos serviços de entrega por aplicativo, a portaria se tornou uma espécie de “guichê” de conveniência. Diariamente, chegam dezenas de motoboys, encomendas de supermercado, lavanderia, farmácia e pet shop. “Teve uma semana em que contei 132 entregas”, relata Marcos Ferreira. “Precisei separar horários de pico, criar uma espécie de triagem para evitar acúmulo de gente na frente da portaria. E sempre mantendo a segurança.”

Segundo ele, o maior desafio não é a quantidade de entregas, mas a insistência de alguns moradores em flexibilizar as regras. “Tem morador que quer que o porteiro vá até o apartamento

levar o pacote, ou que deixe o entregador subir sozinho. Isso não pode. As normas são para proteger todo mundo, inclusive quem mora sozinho e nem imagina o que pode acontecer se alguém mal-intencionado entrar.”

Para o especialista em segurança condominial Márcio Nascimento, a função do porteiro hoje é estratégica. “Ele é o filtro de acesso e o primeiro agente de prevenção. Por isso, precisa ser valorizado e treinado constantemente”, explica. Ainda de acordo com Márcio, síndicos e administradoras devem incluir os porteiros em todos os ciclos de atualização de procedimentos. A valorização da categoria também passa pelo reconhecimento.

A rotina intensa, o contato direto com todos os



tipos de público e a responsabilidade de ser a linha de frente da segurança exigem mais do que apenas simpatia e pontualidade. “É um trabalho que mistura tecnologia, bom senso e coragem. A gente pode não aparecer muito, mas estamos sempre atentos”, resume Marcos. Em tempos de condomínios inteligentes, o porteiro se reinventa, sem perder o instinto de guardião. E isso, por mais que a tecnologia evolua, continua sendo insubstituível.

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

Desde 1974

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

41 - 3014.9002
41 - 999724411

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



Parceria exclusiva com a Apolar Imóveis leva **vantagens e condições únicas** para condomínios

Uma nova pintura, manutenções ou pequenas reformas?

Com a APOLAR, todo imóvel alugado gera ganhos financeiros para o seu condomínio.

Aproveite **vantagens exclusivas** e **benefícios reais** para síndicos, proprietários e moradores.



- ✓ **Sem fidelidade, sem burocracia.** Qualquer imóvel alugado pela Apolar Imóveis gera o benefício.
- + **Canal exclusivo de atendimento** para síndicos, proprietários e moradores do condomínio.

 41 **99121-0405**

Entre em contato com a Apolar Imóveis e saiba como aderir essa parceria para o seu condomínio.

A importância da presença de um advogado condominialista nas 3 (três) etapas das assembleias gerais de condôminos

A atuação de um advogado especialista em assembleias de condomínio pode ser crucial para garantir a legalidade e a ordem nas decisões tomadas. As principais possibilidades de atuação incluem 03 (três) campos, assim delineados:

1. Assessoria Jurídica Preventiva

Nesse campo de atuação, podemos citar, à guisa de exemplo:

a) elaboração e revisão de documentos: O advogado condominialista pode auxiliar na elaboração e revisão da convenção de condomínio, do regimento interno e de outros documentos importantes, tais como o próprio edital da assembleia, garantindo que estejam em conformidade com a legislação vigente.

b) esclarecimento de dúvidas: antes da assembleia, o advogado pode esclarecer

dúvidas do integrantes do corpo diretivo de primeiro grau (síndico e subsíndico) e dos membros do grupo gestor de segundo grau (conselheiros fiscais e consultivos) sobre questões legais, como quóruns, direitos e deveres.

c) análise de contratos e de propostas comerciais: o advogado pode analisar a viabilidade jurídica de propostas, projetos e contratos em geral, garantindo que os interesses do condomínio sejam protegidos.

2. Atuação Durante a Assembleia:

a) orientação sobre procedimentos: o advogado pode orientar o Presidente da assembleia, o síndico e os condôminos sobre os procedimentos corretos para a realização da sessão assemblear, garantindo que as decisões sejam tomadas de forma le-

gal e em conformidade com a convenção e demais normas internas do condomínio.

b) esclarecimentos sobre questões legais: durante a assembleia, o advogado pode esclarecer dúvidas sobre questões legais, convencionais e regimentais que possam efluir durante a discussão dos temas em pauta.

c) mediação de conflitos: em casos de conflitos entre condôminos, o advogado pode atuar como mediador, buscando soluções que atendam aos interesses de todos.

d) elaboração da ata: o advogado pode auxiliar na elaboração da ata da assembleia, garantindo que todas as decisões tomadas sejam registradas de forma clara e precisa.

3. Atuação Pós-Assembleia:

a) impugnação de decisões: caso alguma decisão to-

mada na assembleia seja considerada ilegal, o advogado pode auxiliar na impugnação da decisão, buscando sua anulação.

b) assessoria na implementação das decisões: o advogado pode auxiliar a gestão condominial na implementação das decisões tomadas na assembleia, garantindo que sejam cumpridas de forma legal.

c) representação em ações judiciais: caso se faça necessário, o advogado pode representar o condomínio em ações judiciais relacionadas a decisões tomadas na assembleia.

De toda sorte, a conclusão a que podemos chegar é a de que, dada a solenidade e formalidade que se fazem acompanhar do rito procedimental de uma sessão assemblear, bem como, diante da relevância dos assuntos tratados nessas



reuniões tão especiais, a presença de um advogado em assembleias de condomínio se descortina como essencial e imprescindível, caso se tenha em mente garantir a segurança jurídica das decisões tomadas, evitar conflitos e proteger os interesses de todos os condôminos.

O autor é advogado e colaborador do Jornal do Síndico



**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



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 | formconstrucoes@gmail.com



Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.com

Evitando dor de cabeça com reforma e obras nos condomínios

No início do ano, o síndico Alexandre Franco precisou lidar com um desafio delicado em seu condomínio de 56 unidades, localizado na zona norte de São Paulo. Um morador havia iniciado a reforma do apartamento sem apresentar o plano de obra, nem comunicar os profissionais que circulavam pelo prédio. “Em poucos dias, já tínhamos entulho acumulado na garagem, barulho fora do horário permitido e vizinhos indignados”, lembra Alexandre. O problema só foi resolvido após a suspensão da obra e a aplicação de multa prevista no regulamento interno. “A gente não gosta de partir para a advertência, mas sem controle, uma reforma compromete o sossego e a segurança do prédio inteiro.”

Casos como esse

se multiplicam nos condomínios de todo o país, especialmente em períodos de férias e logo após a entrega de novos empreendimentos, quando muitos moradores aproveitam para fazer modificações nas unidades. O que parece uma simples pintura ou troca de piso pode se transformar em um transtorno coletivo, com riscos estruturais, prejuízos e desgaste na convivência. Por isso, síndicos têm buscado se profissionalizar também nessa área, criando protocolos rigorosos de aprovação e fiscalização de obras internas.

A engenheira civil Marina Tavares, especializada em reformas condominiais, reforça a importância de seguir as diretrizes da NBR 16.280, norma da ABNT que regula reformas em edificações. “Essa norma obriga o

morador a apresentar um plano detalhado da obra, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), dependendo do profissional contratado. É papel do síndico exigir esse documento antes de autorizar qualquer modificação”, explica.

Ela destaca que mesmo pequenas alterações, como instalação de ar-condicionado ou demolição de uma parede, podem afetar a estrutura, instalações elétricas ou hidráulicas. Para Marina, a falta de informação ainda é um obstáculo. “Muitos moradores não sabem que não podem simplesmente começar uma reforma. Achem que, por estar dentro do apartamento, têm total liberdade. É aí que mora o perigo.” A especialista já at-

endeu casos em que paredes estruturais foram comprometidas e forros rebaixados esconderam instalações malfeitas, que causaram infiltrações em outros andares.

De olho nesse cenário, Alexandre Franco elaborou um “manual de reformas”, entregue a cada novo morador. O documento traz prazos, horários permitidos, exigências técnicas e até a obrigatoriedade de registro dos operários na portaria. “Quando a regra é clara, a conversa muda de tom. A pessoa entende que a reforma não é só dela. É algo que impacta a coletividade.”

Além das regras, ele aposta no diálogo. Antes de grandes intervenções, organiza reuniões com o morador, o engenheiro responsável e um membro do conselho. “Assim evitamos surpresas. E

quando surge um imprevisto, porque sempre surge, conseguimos resolver com mais tranquilidade”, acrescenta. Marina destaca que o papel do síndico é garantir que o edifício esteja protegido, sem invadir a autonomia do morador. “É uma linha tênue. O segredo está na prevenção e na boa comunicação.”

Num cenário em que a valorização dos imóveis passa também pela conservação e segurança das estruturas, obras bem geridas não são apenas uma questão de conforto, mas de responsabilidade. E cabe ao síndico manter esse equilíbrio, entre o barulho do martelo e o silêncio da convivência em paz.

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

CASSEL **STIHL**
Máquinas e Ferramentas

 PEÇAS E ACESSÓRIOS
 ASSISTÊNCIA TÉCNICA

LOJA CURITIBA
 (41) 3362-2636

LOJA ALMIRANTE TAMANDARÉ
 (41) 3699-0791

LOJA SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
 (41) 3282-1733

LOJA CERRO AZUL
 (41) 3662-1288

LOJA VIRTUAL | SITE
 (41) 99227-3845
 (41) 3026-2636

MÁQUINAS E FERRAMENTAS
PARA LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

WWW.CASSEL.COM.BR



ESCANEE E FALE CONOSCO

Herança e a responsabilidade dos herdeiros pela cota condominial

Quando alguém querido vem a falecer, além da dor da perda, a família a inda precisa lidar com várias pendências legais e financeiras. Uma das dúvidas que costuma surgir é: quem fica responsável pelas contas do condomínio de imóvel que era da pessoa que faleceu? As taxas continuam sendo cobradas normalmente? E se tiver dívida acumulada, o herdeiro tem que pagar? Neste texto, você vai entender o que a lei diz, em que momentos os herdeiros precisam assumir as obrigações e o que fazer para não ter dor de cabeça ou prejuízo durante o processo de inventário.

O que a Lei

As despesas condominiais, como taxas ordinárias (manutenção, limpeza, portaria, etc) e extraordinárias (reformas, obras, etc), são obrigações que acompanham o imóvel,

não a pessoa. Isso significa que, mesmo após o falecimento do proprietário, essas dívidas continuam existindo e devem ser pagas. De acordo com o artigo 1.997 do Código Civil, os herdeiros respondem pelas dívidas do falecido até o limite do valor da herança recebida. Isto é, o herdeiro não precisa usar seus próprios bens para quitar débitos do imóvel, mas precisa utilizar os bens herdados — ou parte deles — para cobrir essas obrigações, incluindo despesas condominiais.

Enquanto o inventário não é concluído e os bens ainda não foram formalmente transferidos para os herdeiros, o espólio — que é o conjunto dos bens, direitos e obrigações deixados pelo falecido — é o responsável legal pelas dívidas. Nesse período, o inventariante (que pode ser um herdeiro ou um administrador nomeado)

é quem deve administrar os pagamentos, inclusive das cotas condominiais.

O herdeiro pode ser cobrado judicialmente por dívidas do condomínio?

Sim, observado alguns limites. Quando o condomínio não recebe os pagamentos e a dívida se acumula, o síndico pode ajuizar uma ação de cobrança ou execução contra o espólio. Se o inventário ainda estiver em andamento, a ação deve ser dirigida ao espólio representado pelo inventariante, não diretamente aos herdeiros. Nesse momento, o imóvel pode ser penhorado para quitação do débito, pois ele é parte integrante da herança.

É importante observar que as cotas condominiais possuem natureza de obrigação propter rem, ou seja, acompanham a coisa (o imóvel). Isto é, quem é o proprietário assume o dever

de pagar. Outro ponto fundamental: os condomínios têm direito de incluir juros, multa e correção monetária sobre as cotas vencidas, conforme previsto na legislação/convenção condominial. Com isso, a dívida pode crescer rapidamente e dificultar a venda do imóvel, por exemplo.

Como se vê, herdeiros podem ser responsabilizados pelas despesas condominiais de imóveis deixados como herança, mas essa responsabilidade possui regras claras. Enquanto o inventário estiver em andamento, é o espólio quem responde pela dívida. Após a partilha, os herdeiros assumem o compromisso, dentro do limite do valor herdado. O não pagamento das cotas condominiais pode gerar sérios problemas, tais como, cobranças judiciais, penhora do imóvel, perda de

valor de mercado e obstáculos no processo de inventário. Por isso, é fundamental que os herdeiros entendam a real situação do imóvel, verifiquem se há dívidas condominiais em aberto e tomem providências para regularizá-las.

Em casos envolvendo cotas condominiais, é importante que os herdeiros entrem em contato com o síndico ou administradora do condomínio o quanto antes, apresentando documentação e negociando pendências. Isso porque, em muitos casos, é possível obter parcelamentos, evitar ações judiciais e a perda do imóvel herdado. Cuidar da herança inclui também preservar seu valor e sua legalidade. E estar atento às responsabilidades condominiais é parte essencial desse processo.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR PRESTADOR DE SERVIÇOS!



Registro Nacional: CREA - Nº 151843874-1
Registro Regional: 1518438741PA

ENTREGA NO PRAZO
GARANTIA EMBL
SEGURO DA OBRA

Manutenção Predial

- Revestimento de fachadas
- Impermeabilização
- Pinturas em geral
- Recuperação Estrutural
- Texturas e Grafato
- Pisos e revestimentos
- Reformas em telhados
- Rest. Hidráulica/Elétrica
- Quadras Poliesportivas
- Laudos Técnicos/Projetos

Orçamentos com retorno imediato!

99228-6565 | 99228-0340
manutencaoembl@gmail.com
www.emblmanutencaopredial.com.br
CREA 151843874-1

encartes

folders,
panfletos
ou cartões de visita
da sua empresa

no **Jornal do Síndico**

Ligue e confira!
3029-9802



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

Estratégias inteligentes para reduzir o consumo nas áreas comuns dos condomínios

Quando assumiu a gestão de um condomínio com 112 unidades na zona oeste do Rio de Janeiro, o síndico Leonardo Prado encontrou um rombo silencioso nas contas mensais: a fatura de energia elétrica das áreas comuns ultrapassava os R\$ 9 mil. “Era um número que assustava, mas ninguém sabia exatamente onde estava o desperdício”, conta.

Com uma análise minuciosa e pequenas mudanças de hábito, ele conseguiu reduzir esse valor em quase 30% em apenas seis meses. “A economia veio no detalhe, sem comprometer o conforto dos moradores”, explica. A primeira medida de Leonardo foi substituir todas as lâmpadas fluorescentes e halógenas dos corredores,

garagem e salão de festas por versões LED com maior durabilidade e menor consumo.

O síndico também instalou sensores de presença nos andares e ajustou o tempo de funcionamento das luzes, especialmente nas áreas com baixa circulação. “Não fazia sentido o jardim estar iluminado às três da manhã, todo dia. Agora, usamos um timer e sensores crepusculares para equilibrar iluminação e segurança”, explica.

Segundo a engenheira eletricista Camila Nogueira, consultora em eficiência energética, esse tipo de planejamento é cada vez mais necessário em condomínios, especialmente os de médio e grande porte. “As áreas comuns, como elevadores, halls, garagens, academias e piscinas, são

grandes consumidoras de energia. Quando o síndico faz um mapeamento do consumo e investe em soluções inteligentes, o retorno aparece rápido, na conta e na valorização do imóvel”, comenta.

Ela afirma que o primeiro passo é solicitar um estudo de eficiência energética com base no histórico de consumo. “Muitas vezes, o problema está em bombas de água desreguladas, motores antigos ou equipamentos ligados fora do horário de pico”, conta. Camila destaca ainda o uso de placas solares como tendência crescente em condomínios, principalmente em regiões com alta incidência solar. “Apesar do investimento inicial ser maior, o retorno vem em poucos anos. Já temos casos de condomínios que zeraram

o consumo da conta comum com energia fotovoltaica”, acrescenta a engenheira.

Leonardo, por enquanto, ainda não partiu para a instalação de painéis solares, mas já iniciou um estudo de viabilidade junto a uma empresa especializada. Enquanto isso, ele aposta na conscientização dos moradores. Ele conta que criou campanhas internas alertando para o uso racional de elevadores, desligamento de aparelhos em desuso e até a importância de manter portas de acesso às escadas fechadas para preservar o ar-condicionado dos halls.

Com planejamento, tecnologia e diálogo, os síndicos têm descoberto que é possível manter o condomínio funcionando com eficiência e economia. E a



conta de luz, antes encarada como um mal necessário, passa a ser vista como uma oportunidade de boa gestão. “Cada real que economizamos na energia pode ser investido em melhorias para todos. E isso faz toda a diferença”, conclui Leonardo.

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

ZIMMERMANN

Soluções Sustentáveis

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

Economia na fatura de energia elétrica;
Gestão na inadimplência;
Administração do seu condomínio.

Com a fatura em mãos, fazemos sua simulação sem custo

Inêz Zimmermann
(41)99703-7699

Importância do quórum qualificado na mudança de destinação das áreas comuns

No contexto condominial, a administração das áreas comuns exige mais do que decisões pontuais tomadas por poucos condôminos. Esse tipo de procedimento requer respeito à legalidade e à vontade coletiva expressa por meio dos quóruns qualificados previstos no Código Civil.

Um caso em particular, ocorrido no Distrito Federal, é um exemplo disso. A discussão em um condomínio acabou indo parar na justiça após a tentativa de instalação de um bicicletário em uma área comum originalmente destinada a outro uso. De acordo com o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, embora à primeira vista a medida parecesse benéfica aos moradores, ela esbarrou em um ponto ju-

rídico incontornável, que é a obediência ao quórum de dois terços da assembleia.

“O artigo 1.351 do Código Civil exige quórum de dois terços de todos os condôminos para a aprovação de qualquer mudança na destinação de áreas comuns. Ou seja, não se trata de uma simples deliberação administrativa ou de conveniência momentânea, mas de uma decisão estruturante, com impactos permanentes na vida condominial”, explica.

Neste caso, a ausência do quórum necessário torna a deliberação nula de pleno direito, conforme prevê o artigo 166 do mesmo Código, de acordo com o advogado Henrique Castro. “Nulidade essa que, inclusive, não pode ser sanada com o decurso do tempo ou com a simples concordância da maioria

presente na assembleia”, acrescenta o advogado.

O julgamento deve servir de alerta e orientação para síndicos, administradoras e conselheiros. Muitas vezes, a boa intenção de atender a uma demanda coletiva pode levar à adoção de medidas apressadas, sem a devida atenção aos requisitos legais. No entanto, no regime condominial, o respeito à forma legal não é mero formalismo: é garantia de segurança jurídica, igualdade de direitos entre condôminos e previsibilidade na gestão.

“Vale lembrar que a área comum é de propriedade de todos os condôminos e qualquer alteração significativa em sua função demanda o consentimento expresso da maioria qualificada. Essa regra protege os interesses individuais e impede que



uma maioria eventual modifique, sem respaldo jurídico, a estrutura e a destinação previamente estabelecidas no projeto original do condomínio ou na convenção”, explica Henrique Castro. Diante disso, recomenda-se que os gestores condominiais planejem cuidadosamente qualquer intervenção nas áreas comuns, especialmente aquelas que

envolvam mudança de uso, buscando sempre assessoria jurídica especializada para evitar nulidades e prejuízos financeiros decorrentes da necessidade de desfazimento de obras ou anulação de deliberações.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

A Grupo Ruggi é especializada na administração de condomínios residenciais, comerciais e mistos.

Atuamos em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral do Paraná.

 **Gestão financeira**

 **Previsão orçamentária**

 **Mediação de conflitos**

 **Assessoria ao síndico**

 **Prestação de contas**

 **Orçamentos e compras**



Confira alguns depoimentos de clientes e parceiros:



Solicite uma proposta!  (41)3524-1779  www.gruporuggi.com.br  @gruporuggi

Problemas mais comuns na gestão condominial detectados por auditoria

Em 95% dos condomínios auditados, é provável encontrar algum tipo de irregularidade na prestação de contas. Por isso, manter uma gestão financeira impecável, que atenda tanto à legislação condominial quanto às demandas das assembleias e da convenção do condomínio, ainda é um grande desafio.

A profissão de síndico profissional é relativamente nova, mas a legislação que rege os condomínios é antiga. A Lei 4.591/64, criada em 1964, não acompanhou a complexidade dos empreendimentos atuais. Hoje, alguns empreendimentos movimentam valores superiores ao de muitas empresas - vários de nossos clientes possuem arrecadações anuais na casa dos milhões de reais. Com isso, a função de síndico se torna ainda mais de-

safiadora e, infelizmente, erros na gestão são frequentes.

O auditor Marco Bole cita que, dentre as irregularidades mais comuns, três delas se destacam na maioria das auditorias. A primeira delas é a ausência de documentações fiscais. “Cada valor que sai da conta do condomínio precisa ter um documento fiscal que comprove sua destinação. Quando faltam notas fiscais ou recibos, a prestação de contas fica comprometida, podendo gerar sérias consequências, como responsabilização do síndico, risco fiscal e problemas tributários”, acrescenta.

Outro problema muito comum nas auditorias feitas em condomínios, segundo o auditor fiscal Marco Bole, é o descumprimento de decisões da assembleia. Ele explica que é muito comum ouvir relatos de condôminos

afirmando terem pagado por alguma obra que nunca foi entregue ou pela decisão da rescisão de um funcionário que segue no quadro.

“Essas situações indicam falhas graves na gestão, pois demonstram que o síndico não seguiu o que foi determinado pelos condôminos. Embora, em alguns casos, possa haver justificativas para mudanças de planos, nenhuma decisão tomada em assembleia pode ser ignorada sem nova consulta aos moradores. Se houver imprevistos, o síndico deve convocar uma nova assembleia para esclarecer a situação e definir os próximos passos”, comenta o auditor fiscal.

O terceiro problema mais comum detectado nas auditorias feitas em condomínios é a falta de transparência na prestação de contas por parte dos síndicos. Todos sabemos que a

transparência é fundamental para que exista uma gestão eficiente, por isso, o ideal é que qualquer morador, consiga entender as informações apresentadas nos balancetes do condomínio. Na prática, porém, muitos relatórios são confusos, com informações insuficientes ou apresentadas de forma pouco clara.

“Quando até a auditoria tem dificuldades para concluir sua análise, isso indica um problema sério na organização das contas. Para evitar essa situação, realizamos um acompanhamento mensal, trabalhando em conjunto com síndicos e administradoras para melhorar a clareza das informações. A transparência pode ser reforçada por meio de relatórios detalhados, notas explicativas e até imagens das despesas executadas”, explica Marco Bole.

Uma boa administra-

ção não depende apenas do síndico, acrescenta o auditor. O conselho fiscal, a auditoria, os comitês de moradores e até os próprios condôminos desempenham um papel essencial. Quanto mais os moradores participam e cobram transparência, mais conseguem incentivar boas práticas e evitar problemas futuros.

“Esses são apenas três exemplos de irregularidades frequentes, mas, nos projetos de auditoria que realizamos, já identificamos mais de 80 tipos diferentes de ocorrências. Isso mostra como a gestão condominial ainda precisa evoluir, especialmente no que diz respeito à profissionalização dos síndicos e à implementação de controles internos eficientes”, conclui.

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

Como síndicos lidam com a tensão digital para evitar conflitos no mundo real

Na tela do celular, um simples comunicado sobre o recolhimento de entulho virou o estopim de uma discussão acalorada que se arrastou por mais de duas horas. No grupo de WhatsApp do condomínio, os moradores não apenas divergiram sobre a medida, como aproveitaram a brecha para reacender antigas desavenças, sugerir a renúncia do síndico e até discutir política nacional.

“Quando cheguei na assembleia da semana seguinte, percebi que o grupo tinha virado um campo de batalha. O clima estava carregado, com olhares atravessados e gente se negando a ouvir”, lembra a síndica profissional Renata Pires, que ad-

ministra oito condomínios na região metropolitana do Rio de Janeiro. O episódio, embora desgastante, não é raro.

Com a popularização dos aplicativos de mensagens como ferramenta de comunicação condominial, os síndicos passaram a enfrentar o desafio de gerenciar não só questões administrativas, mas também os conflitos emocionais e ideológicos que emergem desses espaços. “O WhatsApp é útil, mas precisa ter regras claras. Caso contrário, o que era para ser uma ferramenta de agilidade vira combustível para a discórdia”, alerta Renata.

A psicóloga Luciana Costa, que atua com treinamentos para administradoras condominiais, observa que a tensão dos grupos digi-

tais costuma transbordar nas assembleias. “Muitas vezes, o que vemos em reuniões presenciais são ecos de conflitos não resolvidos ou mal interpretados no ambiente virtual. As palavras escritas não carregam tom de voz, nem expressão facial, o que favorece interpretações equivocadas e ataques indiretos.”

A solução, segundo a especialista, está na criação de uma política de uso dos grupos, preferencialmente aprovada em assembleia. Após o episódio citado acima, foi o que fez a síndica profissional Renata Pires. Ela criou um regulamento digital com diretrizes objetivas. O grupo passou a ser restrito a comunicados oficiais, comentários são limitados a horários específicos e temas

alheios à rotina do prédio, como política ou religião, são expressamente proibidos.

“Eu deixo claro que o grupo é uma ferramenta de gestão, não uma praça pública. E sempre que preciso responder algo mais sensível, faço isso em mensagem privada para evitar efeito manada. É preciso ter sangue frio. Se um morador está exaltado, ele quer esse palco. Quando não damos esse palco, a tensão esfria. Em alguns casos, marco um café informal para resolver fora do celular. O olho no olho ainda é o melhor caminho”, orienta a síndica.

Moradores também estão aprendendo, aos poucos, a conviver nesse ambiente. A fisioterapeuta Ana Lúcia Barros, que mora há 15

anos no mesmo edifício, conta que já saiu e voltou para o grupo três vezes. “Ficava cansada das brigas. Agora entendi que, se todo mundo respeitar o espaço, funciona. E quando tenho uma crítica, prefiro mandar direto para o síndico”, explica.

O desafio digital é inevitável, mas não insuperável. Com diálogo, regras claras e a consciência de que o grupo é uma extensão da convivência real, síndicos podem transformar o WhatsApp de vilão a aliado da boa gestão.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



CIA. DA REFOMA

Construções - Reformas - Pinturas

Facebook: CIADAREFORMACURITIBA

Telefone: (41) 99935-8590 | 3024-3255

Website: www.ciadareforma.eng.br

-EXECUÇÕES DE OBRAS CIVIS
-MANUTENÇÕES PREDIAIS
-SERVIÇOS DE ACABAMENTO
-COBERTURAS - PINTURAS
-SISTEMAS HIDRÁULICOS
-SISTEMAS ELÉTRICOS
-SERVIÇOS COM GARANTIA



Especialista em manutenções predial.



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

WhatsApp: (41) 98443-7992

Instagram: @thgpinturas041

Email: thgpinturas30@gmail.com

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



Cinco erros que travam a carreira de pessoas talentosas e como evitá-los na escolha da universidade

Consultor de carreira aponta armadilhas comuns na hora de escolher o curso superior e orienta como tomar decisões mais assertivas para o futuro profissional

Escolher uma carreira é uma das decisões mais importantes da juventude – e também uma das que mais gera arrependimentos. Segundo levantamento do Instituto Semesp, mais de 40% dos brasileiros formados no ensino superior não atuam na área em que se graduaram. Muitas vezes, o problema começa antes mesmo da matrícula: está na escolha equivocada do curso ou da instituição. Para o consultor de carreira e negócios da ESIC Internacional, Alexandre Weiler, um dos erros mais comuns é a decisão baseada apenas em status ou pressão externa. “Muitos jovens escolhem carreiras que parecem promissoras aos olhos da sociedade ou da família, mas que não têm conexão com suas habilidades e interesses reais. Isso pode gerar frustração já nos pri-

meiros semestres”, aponta. Outro equívoco é não considerar a grade curricular e o modelo pedagógico da instituição. “O estudante precisa analisar se o curso oferece experiências práticas, contato com o mercado, possibilidade de intercâmbio, networking e desenvolvimento de soft skills, que são tão valorizadas quanto o conhecimento técnico”, ressalta.

A importância do autoconhecimento

Weiler também alerta para a falta de autoconhecimento. “Antes de decidir, é fundamental que o jovem entenda o que o motiva, quais são seus talentos naturais e que tipo de ambiente combina com sua personalidade. Quando a escolha está alinhada a quem ele é, as chances de

sucesso aumentam”, explica. Outro erro comum é escolher com base apenas na nota de corte do vestibular ou facilidade de ingresso. “Optar por um curso porque é mais fácil passar é um atalho que pode custar caro. A formação superior deve ser um investimento de longo prazo”, afirma.

Tendência de mercado

Weiler destaca ainda o risco de não acompanhar as transformações do mundo do trabalho. “Algumas carreiras estão em transição ou até desaparecendo, enquanto outras ganham força com as mudanças tecnológicas e sociais. Estar atento a essas tendências é essencial para uma escolha estratégica.” Profissões ligadas à inteligência artificial, sustentabilidade, saúde mental,

marketing digital e análise de dados estão em alta. Já áreas tradicionais podem se tornar obsoletas se não se reinventarem. “O profissional do futuro será aquele capaz de se atualizar, aprender novas habilidades e se reposicionar. Escolher uma universidade conectada com o mercado, que estimule o pensamento crítico e ofereça experiências práticas, pode ser o diferencial”, finaliza.

Prepare-se na ESIC Internacional!

Serviço:
Vestibular de Inverno 2025 – ESIC Internacional

Início das aulas:
Agosto de 2025

Agendamento:
(41) 9 9155-9737
daac@esic.br | 0800 41 3742
Rua Padre Dehon, 814,
Hauer – Curitiba



O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie! 3029-9802



Classsínclico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

A Grupo Ruggi é especializada na administração de condomínios residenciais, comerciais e mistos.

Atuamos em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral do Paraná.

- Gestão financeira
- Previsão orçamentária
- Mediação de conflitos
- Assessoria ao síndico
- Prestação de contas
- Orçamentos e compras

Confira alguns depoimentos de clientes e parceiros:



Solicite uma proposta!



(41) 3524-1779 | www.gruporuggi.com.br | @gruporuggi

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E AUTOMAÇÃO



TOMADAS - ILUMINAÇÃO
ALARMES - 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

ESPECIALIZADA EM LAUDOS TÉCNICOS PARA CONDOMÍNIOS

LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL ENLOBANDO OS ITENS:

- IDENTIFICAÇÃO DE PATOLOGIAS E DAS PROVÁVEIS CAUSAS
- RECOMENDAÇÃO E ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A REPARAÇÃO
- ENQUADRAMENTO DAS PATOLOGIAS NOS PRAZOS DE GARANTIA
- RECOMENDAÇÃO DA PRIORIDADE DE EXECUÇÃO DOS REPAROS CONFORME A GRAVIDADE DOS DANOS

(41) 99105-8390 | rigorpericia@gmail.com

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

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

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

PLUS FACILITIES

Portaria 24h
Vigia
Zeladoria
Limpeza e Conservação

20 anos de experiência!

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

vip LIMPEZA

- Portaria
- Vigia
- Zeladoria
- Limpeza e conservação

41 3521-6550
41 98862-3433

14 Anos

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

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

Anuncie aqui!
(41)3029-9802

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



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

PORTA CORTA FOGO

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

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

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br
(41)3327-1291

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.



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

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

PINTURA



Transforme seu espaço com a **Singular**
pintura residencial e comercial

- Pintura predial - Pintura lisa
- Textura projetada
- Efeitos em cimento queimado
- Lavagem de fachadas
- Pintura e demarcação de garagem
- Serviços de elétrica, hidráulica
- Reformas

(41)99673-5820
Solicite um orçamento!

SEGURANÇA



PROJETOS DE SEGURANÇA
RELATÓRIOS DE SEGURANÇA
PORTARIA AUTÔNOMA
INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS
MANUTENÇÃO CORRETIVA
MANUTENÇÃO PREVENTIVA

O que nos diferencia:
 * Atendimento emergencial rápido;
 ✂ Manutenções preventivas com checklist e relatório técnico;
 🤖 Consultoria em segurança com uso de Inteligência Artificial;
 👤 Supervisão direta de Engenheiro responsável em todas as etapas;
 ⚡ Atendimento ágil e descomplicado, do orçamento à execução;
 📹 Instalação de câmeras, faciais, motores de portão, eletroímã, botoeiras, cerca elétrica, alarmes, nobreaks e muito mais.

Protegendo o que é mais importante pra você!
Entre em contato: Eder Reis - Diretor Comercial
(41) 9 9503 2486
comercial@cftvesegctba.com.br



MultiSer
COMETTI & FERNANDES

- Construção
- Reformas em Geral
- Manutenções

Qualidade e Dedicção

Crystiann | 41 99747 - 6024
@crystiann007

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

Anuncie aqui!
(41)3029-9802

ANUNCIE AQUI!

(41) 3029-9802

www.jornaldosindico.com.br

VESTIBULAR DE INVERNO

Bacharelado em Administração

Presencial **50% OFF***

EAD

Bacharelado em Negócios Internacionais

Presencial **50% OFF***

EAD

Tecnologia em Gestão Comercial

Presencial

EAD

Tecnologia em Negócios Digitais

EAD

*Descontos para o curso de bacharelado presencial valido somente para o vestibular de inverno.

Nota

5

MEC



ESIC

FACULDADE E COLÉGIO INTERNACIONAL



esic.br



0800 41 37 42



(41) 99155-9737



esicbr



@esicbrasil



Esic Brasil

