

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 312 - Outubro/25 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

CREA - 53692

PLANNER

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

3014-9002 | 99972- 4411



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 *CREA 78075

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 camará 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@multiengenharia.com
www.multiengenharia.com

O.G.F. PINTURAS LTDA.

Especializada em Manutenção Predial

Orçamento sem compromisso
Curitiba, Região e Litoral

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

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

THG
Especialista em manutenções predial.

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

@thgpinturas041
thgpinturas30@gmail.com
(41) 98443-7992

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

Nossa Mensagem

EDITORIAL

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico. Neste editorial queremos destacar a importância da prática do bom senso que muitas vezes é exigida na função do síndico. A vida em condomínio é, ao mesmo tempo, um exercício de convivência e um campo repleto de desafios para quem assume a sindicância. O síndico precisa transitar diariamente entre questões administrativas, legais e interpessoais, muitas vezes se deparando com situações constrangedoras ou moradores de comportamento difícil. Por isso, mais do que conhecer leis e regulamentos, muitas vezes o bom senso surge como ferramenta indispensável para conduzir a gestão com equilíbrio e justiça.

É comum que pequenos conflitos tomem grandes proporções. Reclamações sobre barulho, disputas por vagas de garagem, uso das áreas co-

muns, convivência com animais de estimação ou divergências sobre reformas internas são alguns dos exemplos que, se não mediados com sensatez, podem se transformar em disputas judiciais ou em um clima de hostilidade permanente. O síndico, como gestor e mediador, deve compreender que cada ação influencia diretamente o ambiente de convivência, podendo acalmar tensões ou intensificá-las.

O bom senso, nesse caso, não significa se afastar das normas ou agir com parcialidade, mas sim interpretar as regras de forma justa e respeitosa, levando em consideração o contexto e as pessoas envolvidas. A legislação condominial fornece diretrizes claras, mas a realidade cotidiana exige uma postura que vá além do cumprimento literal da lei. A habilidade de ouvir, dialogar e encontrar soluções que con-

ciliem interesses divergentes é o que diferencia um síndico autoritário de um gestor respeitado.

Outro ponto crucial é a postura diante de moradores considerados problemáticos. Todo condomínio tem aquele condômino que insiste em descumprir regras ou provocar desentendimentos. A tentação de reagir com dureza imediata pode parecer o caminho mais rápido, mas nem sempre é o mais eficiente. Atuar com bom senso significa, em primeiro lugar, oferecer o diálogo, explicar as consequências de determinados atos e registrar as ocorrências de forma transparente. A aplicação de sanções deve vir como último recurso, sempre respaldada pela convenção e pela assembleia, de forma a evitar acusações de arbitrariedade.

O síndico que age com equilíbrio constrói sua autoridade pela confiança e não pelo medo.

Ao agir com sensatez, ele demonstra respeito pelo coletivo, preserva a harmonia e evita desgastes que poderiam ser irreversíveis. Não se trata de ser condescendente, mas de aplicar a firmeza necessária sem abrir mão da humanidade que cada situação exige. Na prática, a combinação de conhecimento técnico e bom senso é o que permite decisões assertivas e pacíficas.

Ao síndico cabe o papel de articular diferenças, garantindo que as regras sejam cumpridas sem perder de vista o princípio maior da vida em comunidade: o respeito mútuo. Que cada síndico encontre, no exercício do bom senso, não apenas uma forma de resolver conflitos, mas também um caminho para transformar seu condomínio em um espaço de convivência mais leve, justo e acolhedor.

Desejamos a nossos assinantes uma ótima leitura!

INDICADORES

	Abr 25	Mai 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Set 25
IGP-M (FGV)	0,24	-0,49	-1,67	-0,77	0,36	0,42
INPC (IBGE)	0,48	0,35	0,23	0,21	-0,21	0,52
TR	0,16	0,17	0,16	0,17	0,17	0,17
TJLP (%)	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72	0,72
CUB/Pr	0,24	0,31	0,16	2,70	0,23	0,27

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%

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

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 Karpap
- 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.

Entre o limite de arbitrariedade e autoridade nas decisões dos síndicos

No universo da administração condominial, uma das maiores dúvidas entre síndicos e moradores é entender até onde vai a autoridade do gestor e onde começa o limite imposto pela convenção, regimento interno e pela própria legislação. Embora o síndico tenha papel fundamental no dia a dia do condomínio, suas decisões não podem se sobrepor à lei nem restringir direitos individuais de maneira arbitrária. Ainda assim, situações de abuso ou de mal-entendidos não são raras, e frequentemente geram conflitos internos que acabam desgastando a convivência entre vizinhos.

Foi exatamente isso que aconteceu com Maria Helena Pontes, moradora de um condomínio de casas térreas, que relata ter sido surpreendida pela tentativa de imposição de uma regra

considerada abusiva. “Teve uma reunião recente de condomínio no qual a síndica repassou que iria cobrar multa das casas com pets que não tivessem telas”, conta. Ela pediu a ata da assembleia, mas percebeu falhas no processo. “Na lista de frequência constavam apenas dez pessoas, e na ata não havia especificação de quem votou contra ou a favor, ou mesmo se houve unanimidade”, continua.

O questionamento de Maria Helena toca em pontos cruciais. Primeiro, porque a obrigatoriedade de instalar telas em imóveis onde há animais de estimação, além de não estar prevista em lei, impacta diretamente a fachada da edificação, exigindo aprovação unânime dos condôminos em assembleia, fato que ela relata não ter ocorrido. “Descobri que os condôminos não são obrigados a colocar grades ou

telas por terem pets. O direito de ter um animal de estimação é assegurado ao morador e não pode ser restringido pelo condomínio”, explica.

Especialistas em direito condominial reforçam que regras que alteram a estética ou a fachada dos imóveis precisam seguir critérios claros previstos na convenção, e, em muitos casos, apenas com unanimidade é possível aprová-las. Por sua vez, o síndico, por mais que tenha autonomia para aplicar advertências ou multas quando há desrespeito às normas vigentes, não pode criar exigências sem respaldo legal ou sem o devido processo em assembleia. A tentativa de impor multas pela ausência de telas em residências com cães ou gatos, sem consenso e sem previsão expressa no regimento interno, se enquadra como abuso de poder.

Outro ponto levanta-

tado pela moradora é o fato de viver em um condomínio horizontal, sem risco de queda de altura, o que torna ainda mais questionável a exigência. “Moro em um condomínio de casas térreas, onde não há risco à vida do pet caso ele saia pela janela e caia. No máximo ocorreria um atropelamento, coisa que nunca ocorreu em 15 anos de existência deste condomínio”, argumenta. O exemplo mostra como certas regras, quando não analisadas dentro da realidade do espaço, podem gerar desgaste desnecessário.

A legitimidade de uma decisão condominial depende sempre do que está previsto em lei, na convenção e no regimento. Síndicos podem, sim, tomar medidas administrativas de rotina, fiscalizar o cumprimento das normas, contratar serviços e até aplicar penali-

dades quando há infrações claras. Entretanto, extrapolar esse poder, criando exigências que restringem direitos fundamentais ou alteram a propriedade sem o devido respaldo coletivo, configura abuso e pode ser questionado judicialmente.

O caso de Maria Helena é ilustrativo de como o equilíbrio entre autoridade do síndico e direitos dos condôminos é delicado. A melhor saída continua sendo a transparência, o respeito ao processo assemblear e a busca por soluções que respeitem tanto a coletividade quanto a liberdade individual dos moradores. Afinal, a boa convivência só se constrói quando as regras são legítimas e compartilhadas.

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
- Pastilhas e Rejuntas
- Impermeabilização de Fachadas
- Textura e Grefato
- Pinturas Internas
- Funcionários Registrados e com Treinamento NR35
- Pinturas Externas
- Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos
- Pintura de Pisos de Garagens



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

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

41 99921-1759 | 41 99921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



VMAX ENGENHARIA
CREA R/V 83423

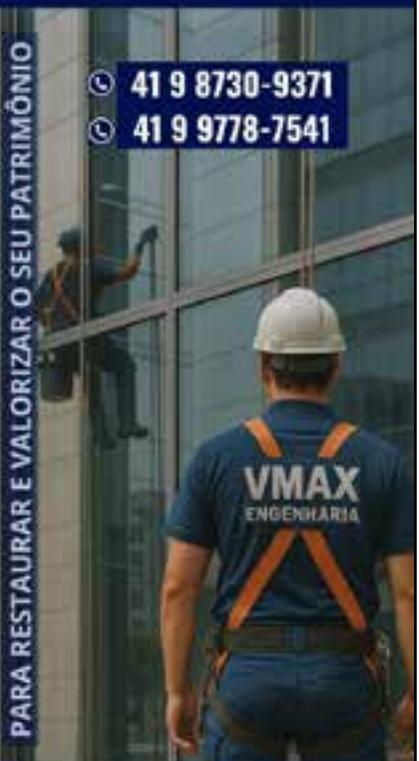
41 9 8730-9371
41 9 9778-7541

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!

Cuidados com a Lei Geral de Proteção de Dados e gravação de assembleias

A gravação de assembleias condominiais é uma prática que muitos síndicos vêm adotando em busca de maior transparência e segurança documental. Seja para registrar debates, votações, encaminhamentos ou para documentar decisões dos participantes para evitar desentendimentos futuros. Contudo, esse hábito, por mais útil que pareça, carrega implicações legais importantes, especialmente desde que a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018 em vigor.

Síndica em Curitiba, Luísa Moretti enfrentou esse dilema ao convocar uma assembleia para deliberar sobre obras emergenciais no prédio. Decidiu gravar toda a reunião, inclusive o momento em que condôminos levantam críticas muito pessoais ao projeto, e enviou a gravação depois para moradores ausentes. “Achei que

fazia parte de prestar contas, mostrar o que foi discutido, quem falou o quê. Mas recebi mensagens dizendo que algumas pessoas se sentiram expostas; que não sabiam que seriam gravadas”, conta Luísa. Foi então que procurou a assessoria jurídica do condomínio para entender se essa gravação estava de acordo com a LGPD e com o direito à privacidade.

Segundo especialistas e artigos jurídicos sobre o tema, a gravação de assembleias condominiais não é proibida, mas demanda cautela. Uma das explicações é de que esse registro pode “evitar conflitos, mas exige consentimento, registro em ata e conformidade com a LGPD”. Antes de iniciar a gravação, convém que o edital de convocação da assembleia já mencione que haverá gravação, explicando a forma que será feita (se será áudio, vídeo), e se será disponibilizado só aos pre-

sentes ou também aos ausentes, e, por fim, a finalidade. Assim, todos os condôminos ficam cientes de que participam de uma reunião gravada.

Outro ponto essencial é o consentimento dos participantes. Pode parecer óbvio, mas sob a LGPD, consentimento não pode ser tácito quando envolve gravação de som ou imagem: é necessário que seja livre, informado e com possibilidade de recusa ou manifestação contrária. Também é indispensável que se estabeleça um prazo de armazenamento da gravação, quem terá acesso ao conteúdo e como serão protegidos esses dados contra uso indevido. Se não houver nenhum desses cuidados, a utilização de gravações pode gerar litígios, inclusive ações judiciais por violação de privacidade ou de imagem.

No caso de assembleias virtuais, as mesmas condições são válidas, porém com a atenção específica so-

bre a plataforma usada, que precisa assegurar confidencialidade, controle de acesso, e garantir que os dados de som, vídeo ou chat sejam armazenados em servidores seguros, com acesso restrito. Também se deve cuidar para que o sistema peça confirmação de leitura ou aceite dos participantes para gravação, antes do início da assembleia.

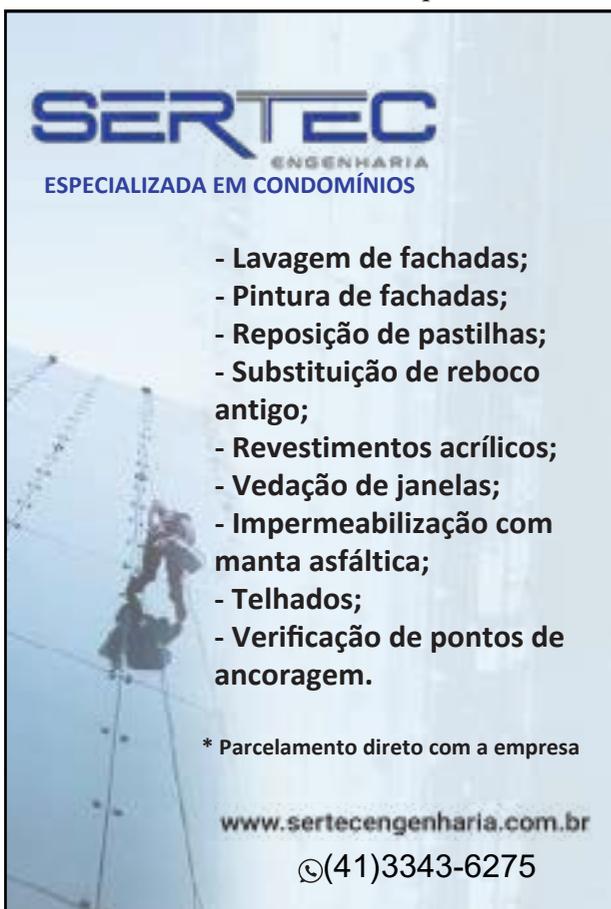
Luísa, depois de consultar advogado, revisou a convocação da próxima assembleia para incluir cláusula de gravação no edital, anunciou antecipadamente via circulares e no quadro de avisos, fez uma votação para aprovar o regimento interno que incluía regras quanto ao tratamento das gravações, e limitou o acesso da gravação apenas aos condôminos interessados. Ela percebeu que essas ações diminuíram bastante as queixas.

Legalmente, a LGPD exige que os dados pessoais (e isso inclui voz, imagem

e gravações) sejam tratados com propósito legítimo, e que haja transparência. Se não for assim, o condomínio corre risco de responsabilidade civil por danos à imagem, eventuais multas pela autoridade de proteção de dados, e até obrigatoriedade de descartar ou bloquear o material.

Em resumo, registrar assembleias condominiais continua sendo uma ferramenta válida, mas só com respaldo jurídico, clareza sobre finalidade, consentimento dos participantes, segurança no tratamento dos dados e observância dos direitos à privacidade. Síndicos que ignorarem esses cuidados podem pensar que estão fazendo o certo, mas acabam expostos a riscos legais que podem custar mais caro do que os benefícios que esperavam assegurar.

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



Evidência
Engenharia

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Manutenção de fachadas;
- Lavagem, pinturas e revestimentos;
- Troca e manutenção de telhados;
- Impermeabilizações;
- Recuperações estruturais;
- Quadras poliesportivas;
- Revestimentos em Epóxi;
- Execução de laudos e projetos;
- Instalação de pisos, pavers;
- Pisos em concreto.

www.evidenciaengenharia.com.br
contato@evidenciaengenharia.com.br

(41) 99841-7778



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.

Convenções: a importância da redação bem feita para evitar más interpretações

A convenção condominial é, sem dúvida, o documento mais importante para a vida em comunidade nos edifícios e condomínios residenciais. É ela que estabelece os direitos e deveres de moradores, define regras de convivência e prevê as penalidades em caso de descumprimento. No entanto, em muitos empreendimentos, a redação desse documento se torna uma fonte de problemas, seja por falhas técnicas, omissões ou até pela tentativa de adaptar modelos prontos que ignoram as especificidades de cada condomínio. O resultado costuma ser insegurança jurídica, conflitos entre vizinhos e dificuldades na aplicação da lei.

O advogado especialista em direito condominial Kênio Pereira destaca

que “mais de 70% das convenções possuem erros grosseiros, pois se originam de cópias de modelos, que ignoram que cada empreendimento tem perfil bem diverso do outro”. Ele explica que, em muitos casos, as construtoras, visando reduzir custos, simplesmente replicam textos de outros condomínios, e quando os moradores tentam atualizar o documento por conta própria, o problema se agrava. “Movidos pela boa vontade, acabam criando cláusulas confusas e até ilegais, acreditando que podem redigir uma convenção com base em palpites”, observa.

A falta de clareza e a ausência de suporte jurídico adequado tornam a convenção uma verdadeira “colcha de retalhos”. Pereira alerta que esse tipo de documento falho gera dificuldades na

prática, inclusive para aplicação de multas ou sanções a condôminos antissociais. “O Código Civil de 2002 trouxe mudanças significativas, e hoje tornou-se quase impossível aplicar uma multa sem respeitar quóruns altíssimos de dois terços ou até três quartos de todos os condôminos, o que exige ainda mais precisão na redação da convenção”, acrescenta.

A complexidade não se limita ao Código Civil. A elaboração de uma convenção condominial exige conhecimento de várias áreas do Direito, incluindo a Lei nº 4.591/64, a Constituição Federal, o Código de Processo Civil, a Lei nº 6.015/73 de Registros Públicos e a Lei do Inquilinato. “Será que alguém contrataria um cardiologista para fazer uma cirur-

gia ocular? O mesmo vale aqui. Cada especialidade do Direito tem sua função, e não é razoável achar que um documento tão sensível pode ser redigido sem experiência em litígios condominiais”, compara o advogado.

As consequências da má redação são visíveis em assembleias longas e improdutivas, nas quais cada condômino interpreta a convenção de um jeito. Isso alimenta disputas, atrasa decisões e, em alguns casos, leva moradores a desistirem de permanecer no condomínio. Por outro lado, Pereira ressalta que há exemplos positivos: “Vemos inúmeros condomínios que conseguiram criar um ambiente seguro, sem inadimplência e sem conflitos, ao atualizarem a convenção de maneira profissional. O re-

sultado é a valorização do empreendimento e a tranquilidade na convivência”.

Assim, a boa redação da convenção condominial não é apenas um detalhe burocrático, mas um fator determinante para a qualidade de vida coletiva. Contar com assessoria jurídica especializada deixa de ser um gasto e se torna um investimento, capaz de prevenir litígios e assegurar que o condomínio esteja preparado para enfrentar os desafios legais e sociais da vida em comunidade.

O autor é 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



PARANÁ CLEAN
EXCELÊNCIA EM PRODUTOS DE LIMPEZA PROFISSIONAL

DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA PROFISSIONAL



(41) 3551-9437

TUDO QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA VOCE ENCONTRA AQUI!
+ 2.000 produtos de qualidade, com entrega rápida e eficiente em até 24h.

- Treinamento para sua equipe
- Visitas técnicas
- www.paranaclean.com.br
- [@paranaclean.oficial](https://www.instagram.com/paranaclean.oficial)




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

Promovendo renda em condomínios para além da taxa condominial

O alicerce do orçamento de qualquer condomínio é a taxa condominial, é a partir da arrecadação que um síndico projeta os orçamentos e cobre custos básicos na manutenção dos condomínios. Porém, em muitas comunidades ela não basta para cobrir todos os custos ou permitir melhorias desejadas. Nesse cenário, síndicos cada vez mais buscam caminhos criativos e juridicamente seguros para gerar renda além da taxa obrigatória.

O síndico Marcos Silva, que administra um condomínio com 150 unidades em Pernambuco, conta que há cerca de um ano, ele percebeu que certos espaços do prédio ficavam subutilizados e poderiam render algo para além da taxa mensal. “A garagem tinha algumas vagas sem uso, o salão de festas só era usado vez ou outra,

e a área comum gourmet ficava boa parte do tempo ociosa”, relata. Marcos decidiu então pesquisar alternativas, consultou condôminos e fez projeções com a administradora local para ver o quanto cada iniciativa poderia render como um extra para o caixa do condomínio.

As primeiras medidas que adotou foi alugar algumas vagas de garagem ociosas para não moradores, com regras claras de uso e seguros adequados, e disponibilizar o salão de festas para locação externa, com agenda controlada e cláusulas rígidas de limpeza, uso de manutenção, e seguro contra danos. Após um período de avaliação, ele percebeu que a iniciativa deu certo e, com a aprovação do condomínio, seguiu buscando outras formas de melhorar as receitas.

Ele explica que a outra medida que adotou foi

uma parceria com uma empresa que instala máquinas automáticas de snacks e bebidas, comprometendo-se a destinar uma porcentagem da receita para o fundo de manutenção do condomínio. “Não é algo que muda tudo da noite para o dia, mas esses pequenos fluxos de receita fizeram diferença no orçamento. E é importante que tudo seja aprovado em assembleia, para garantir transparência e evitar resistência ou questionamentos jurídicos”, pontua Marcos.

Juristas especializados em direito condominial apontam que esses caminhos são perfeitamente legais, desde que respeitados alguns cuidados. É imprescindível que qualquer renda gerada seja regulada por contrato ou regimento interno, que delimite quem usa, quem paga, quais taxas ou encargos extras incidem,

e como esses recursos serão aplicados pelo condomínio.

A convenção condominial deve permitir ou não esse tipo de uso dos espaços comuns, e a assembleia, convocada com edital adequado, deve deliberar sobre o assunto, autorizando a iniciativa. Sem respaldo formal, há risco de impugnação, litígio entre condôminos e até questionamentos judiciais por uso indevido ou abuso de poder do síndico.

Além disso, Marcos enfatiza que é essencial manter a transparência com todos os condôminos. Explicar quais rendas serão geradas, como serão rateadas ou reinvestidas, demonstrar em prestação de contas e sempre documentar o processo. Ele comenta que em alguns prédios há resistência por parte de alguns moradores que temem insegurança, mais movimento, ruídos

ou impactos na estrutura, mas se o síndico mostrar que, com regras claras, seguro adequado e cobranças proporcionais, muitos desses receios se dissipam.

Essas iniciativas podem trazer benefícios além da arrecadação: valorização do imóvel, melhoria nos espaços comuns, redução da pressão sobre a taxa condominial e até maior engajamento dos moradores. O segredo, como Marcos Silva destaca, é mesclar criatividade com legalidade, diálogo com moradores e estruturação formal. Quando o condomínio transforma espaços ociosos em ativos que trabalham para ele, a comunidade se fortalece, e o condomínio conta com mais folga financeira para investir no que realmente importa.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



CREA - 53692



Pintura Predial | Reposição de Pastilha

Impermeabilizações | Lavagem Predial

Vedações de Janelas | Telhados e Coberturas

Pontos de Ancoragem | Laudos e Perícias



3014-9002 | 99972-4411

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



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

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

Esse espaço pode ser da sua empresa!



Entre em contato: **(41)3029-9802**



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

WCA^{15 ANOS}
ENGENHARIA

**PARCELAMOS SUA
OBRA EM ATÉ 24X**

*sujeito a aprovação de crédito

**Restaurações de fachada - Telhados
Impermeabilizações**

Manutenções em geral - Reformas
(41)3015-7300 | 99195-1173

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

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer

Inadimplência e a prescrição da dívida condominial

A inadimplência é dos maiores problemas que os condomínios enfrentam, isso porque a falta de pagamento, seja de uma ou mais cotas, afeta diretamente a saúde financeira, fazendo com que a gestão precise se desdobrar para fazer frente às despesas mensais, seja do mês corrente ou aquilo que foi tirado de outra provisão para saldar um mês anterior em que algum condômino deixou de arcar com as suas obrigações.

Como se baseia a cota condominial

A cota é feita em cima da previsão orçamentária anual. A gestão se baseia nos gastos do ano anterior e faz uma projeção em cima daquilo que serão os gastos do ano atual, contabilizando tudo: folha de funcionários, concessionárias de água e energia, contratos com terceirizadas, fundo de reserva, aumentos contratuais etc., a partir daí, chega-se a um valor que será dividido seguindo a fração ideal de cada unidade.

Dito isso, mesmo que haja uma “gordurinha” nesse orçamento, algo comum em condomínios que tenham certa inadimplência contumaz, essa situação acaba atrapalhando o dia a dia e, se ficar “descontrolada”, o condomínio terá que fazer uma nova previsão, sendo que os condôminos que pagam em dia, terão que arcar com esse déficit para que as contas fechem.

O que deve ser feito

É essencial que a gestão tenha uma régua de cobrança bem definida para evitar que a situação cresça e chegue a um ponto crítico. Lembrando que a partir de uma cota em atraso, passados 30 dias da falta de pagamento, o condomínio já pode entrar na justiça. Ainda assim, antes disso, é essencial que o condomínio faça essa cobrança de forma extrajudicial, via SMS, WhatsApp, carta registrada, e-mail etc. e, caso isso não se resolva, a saída é entrar na justiça. Lembrando que o condômino inadimplente pode, inclusive,

ter o seu imóvel colocado a leilão e perdê-lo para que com o valor da venda, esse seja usado para quitar a dívida deste com o condomínio. Essa régua é muito importante, isso porque o que não falta é condomínio que tem inadimplentes em que a dívida prescreveu, algo que ocorre após cinco anos, a contar do vencimento da primeira cota. Esse prazo está previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, Tema 949/STJ. Após esse prazo, não é possível cobrar judicialmente a dívida, apenas de forma extrajudicial, contudo a unidade segue sendo considerada inadimplente, já que a dívida não “desaparece”. Nesse sentido, a gestão não poderá entregar uma declaração de quitação (“nada consta”) quanto às taxas condominiais para o condômino inadimplente, algo que irá prejudicá-lo, caso queira vender o imóvel, por exemplo. Isso porque o imóvel poderá ser vendido para um outro comprador, mas por conta de os débitos condominiais

terem natureza propter rem, estando relacionados a coisa/imóvel e não à pessoa do proprietário, aquele que adquirir o imóvel terá uma dívida com o condomínio, ainda que essa esteja prescrita. Lembrando que uma das sanções em relação ao condômino inadimplente, seguindo aquilo que diz o Código Civil, Art. 1.335, é que este só poderá “III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”. Dessa forma, ele fica “de fora” desse que é o principal local da democracia condominial. Uma dúvida que surge seria a possibilidade de o proprietário poder pleitear o desejo de “apagar” contabilmente os valores da dívida. Isso só é possível fazer por renúncia ou remissão deliberada em assembleia (maioria simples, salvo regra específica na convenção). Contudo, não há ação judicial que force o condomínio a perdoar a dívida.

Conclusão

Dito isso, é muito importante que síndico e ad-

ministradora estejam focados nessa questão, para que as dívidas não prescrevam e o condomínio se prejudique pela falta de organização desses na cobrança do devedor. Por isso, é fundamental contar com uma ótima administração que busque soluções para garantir que a economia do condomínio não seja abalada por conta de condôminos que, ainda que passem por problemas comuns e que “apertam” o orçamento, não podem deixar de cumprir com suas obrigações legais para com o condomínio, a fim de não prejudicarem o empreendimento onde vivem, traduzindo, a sua própria casa e seus vizinhos. Dito isso, ao passar por algum problema que impedirá o pagamento de alguma cota condominial, procure a gestão a fim de buscar soluções para saldar essa dívida. Normalmente os condomínios oferecem propostas para que a situação se resolva rapidamente.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

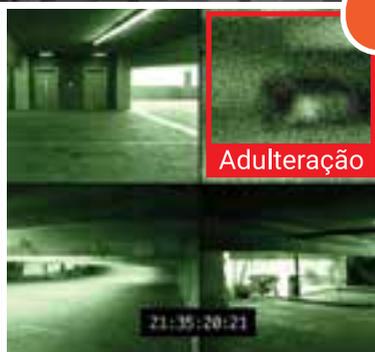
PORTARIA REMOTA COM IA INTEGRADA

Use o cupom
#SOU EASYSEG

Diferenciais Easyseg



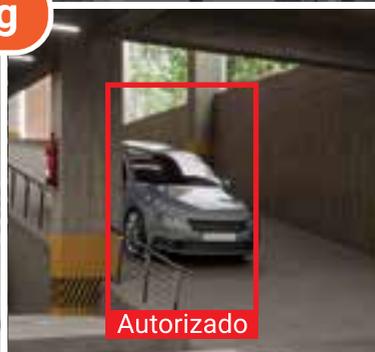
Pessoa



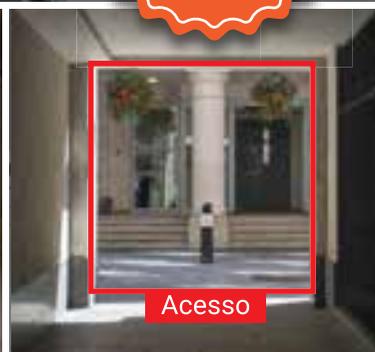
Adulteração



Ausência



Autorizado



Acesso

Identificação Inteligente
Movimentações

Proteção Contra
Sabotagem de Câmeras

Detecção de Ausência
em Áreas Críticas

Controle Inteligente de
Acessos

Mapeamento de locais
Críticos

Migre AGORA para a Easyseg e ganhe a
1ª mensalidade grátis.



Site
www.easyseg.com
Número
(41) 3003-9363



Dicas de como montar um cronograma de manutenção preventiva eficiente

Tão importante quanto o uso inteligente e eficiente dos recursos do condomínio, ou a mediação das relações entre condôminos e a resolução de conflitos, é o planejamento adequado das manutenções preventivas. Elevadores, bombas de água, sistemas elétricos e áreas comuns necessitam de cuidados periódicos, e ignorar essas necessidades pode gerar gastos mais altos e desgastes entre os moradores. É nesse contexto que a elaboração de um cronograma de manutenções ganha força, permitindo que síndicos se antecipem aos problemas, garantam a segurança e ainda economizem ao aproveitar épocas de baixa demanda nos serviços.

O planejamento deve levar em conta que alguns meses concentram demandas específicas. Antes do

período de chuvas, por exemplo, é essencial revisar calhas, telhados e sistemas de drenagem. No verão, com maior uso das áreas de lazer, faz sentido reforçar a manutenção das piscinas e dos equipamentos de recreação. Já em épocas de menor procura por determinados serviços, como nos meses de inverno, pode ser mais barato contratar reparos de pintura e reformas em áreas comuns, já que empresas tendem a oferecer preços mais competitivos nesse período.

Para a síndica Carla Menezes, que administra um condomínio em São Paulo, a elaboração de um cronograma foi a solução encontrada para equilibrar custos e reduzir emergências. “No início da minha gestão, percebi que os reparos eram feitos de forma reativa, sempre correndo atrás do prejuízo.

A piscina, por exemplo, só recebia atenção quando havia problema com a bomba. Hoje, com um calendário organizado, programo desde a limpeza das caixas d’água até a manutenção do sistema elétrico, evitando surpresas desagradáveis”, explica.

Ainda de acordo com Carla Menezes, além de prever os serviços, aprendeu a negociar melhor os contratos quando identificou os períodos de menor procura. “Em julho, conseguimos fechar com desconto uma revisão completa dos elevadores, porque muitas empresas estavam com agenda mais folgada. Da mesma forma, programamos a pintura das áreas externas para os meses de frio, quando a demanda é mais baixa e os preços caem. Isso representa uma economia significativa no orçamento an-

ual do condomínio”, afirma.

A adoção de um cronograma também facilita a comunicação com os moradores. Quando os condôminos recebem informações sobre quais serviços serão realizados em cada época do ano, há mais compreensão sobre os custos envolvidos e menos reclamações sobre imprevistos. Além disso, documentar todas as etapas cria segurança jurídica, já que em caso de incidentes o síndico pode comprovar que cumpriu com sua obrigação de zelar pela manutenção.

Planejar mês a mês não significa engessar a administração, mas sim criar uma base sólida para lidar com as necessidades previsíveis. Ao alinhar a execução dos serviços às características sazonais e às flutuações de preços, os síndicos conseguem não



apenas cuidar melhor do patrimônio coletivo, mas também demonstrar eficiência na gestão. Exemplos como o de Carla Menezes mostram que a manutenção preventiva, quando organizada com visão de longo prazo, deixa de ser um peso e se torna um dos pilares da boa administração condominial.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*





O que faz o Grupo Ruggi?

- Administração de condomínios residenciais, comerciais e mistos em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral do Paraná.
- Gestão completa e transparente, cuidando das atividades técnicas, financeiras e estratégicas do condomínio.
- Atendimento humano e ágil, online ou presencial, com soluções rápidas para síndicos e moradores.

Confira alguns depoimentos de clientes e parceiros:



Entre em contato conosco! ☎ (41)3524-1779 🌐 www.gruporuggi.com.br 📱 @gruporuggi



5° MEETING
CONDO
STATION
Tradição & Inovação

ONDE A EXPERIÊNCIA TE IMPULSIONA
PARA O NOVO.

24
de outubro

 Centro de
Eventos
Fiep



ACESSE
PROGRAMAÇÃO
COMPLETA



Uso de procurações para participação de assembleias e a legislação brasileira

As assembleias são fundamentais nas decisões coletivas dos condomínios, sendo um dos pilares desse estilo de vida em comunidade. Porém, tão comum quanto as próprias assembleias, são os recorrentes usos de procuração para que os proprietários ou condôminos que não podem participar das reuniões, sejam representados. Entretanto, os síndicos devem estar cientes do que preconiza a legislação para que um direito do condomínio, uma faculdade que é de cada um, não se torne uma prática majoritária.

O Código Civil brasileiro deixa clara a possibilidade de uso de procuração nas assembleias. O art. 654 estabelece que “todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante”.

Outra disposição importante aparece no art. 1.335 do Código Civil, que trata dos direitos dos condôminos e entre eles inclui o direito de “usar das partes comuns e de votar nas deliberações da assembleia”, o que pressupõe que esse voto pode ser delegado por meio de procuração.

Porém, o Código não estabelece, em qualquer de seus artigos, um limite absoluto de quantas procurações uma pessoa pode portar. Ou seja, se não houver regra interna que o estipule, um condômino poderia teoricamente comparecer com diversas procurações dadas por vários outros condôminos. A convenção do condomínio costuma ser o instrumento que define essas regras. Muitas convenções prevêm restrições, impondo limite ao número de procurações por mandante ou por procurador, ou determinando que determinados cargos (como síndi-

co ou membro do conselho) não possam receber procurações de outros condôminos.

Síndica de um condomínio na Paraíba, Elisa Santana precisou enfrentar essa questão numa assembleia de reeleição de síndico. Vários moradores ausentes tinham dado procuração para que Elisa coletasse seus votos. Um grupo de condôminos contestou que ela estava levando “procurações demais”, fato que poderia desequilibrar o processo decisório em benefício próprio. “Quando percebi o desconforto, achei melhor revisar a convenção do condomínio, convocar uma assembleia para incluir cláusula clara sobre limite de procurações por procurador, porque não queria que houvesse dúvidas sobre legitimidade ou próxima contestações judiciais”, conta Elisa.

Em casos em que a convenção é omissa, con-

flitos podem surgir. E para complicar ainda mais a questão, a jurisprudência já apresentou decisões divergentes sobre o assunto, com casos em que alguns tribunais entendem que a convenção pode impor limite; outros consideram que impor limite pode ferir a livre representação, dependendo do teor da norma interna.

Por isso, uma dica dos especialistas para esses casos é de que, na inclusão da cláusula sobre procurações na convenção, os síndicos e os condôminos devem detalhar não apenas um limite do uso, mas as especificações, tais como a qualificação das partes (quem outorga, quem é procurador), o objetivo da outorga, data, poderes concedidos, extensão de voto, se é para assuntos específicos ou para assembleia em particular. A exigência do reconhecimento de firma também pode ser um dispositivo legal

a ser adicionado nesse item.

Em resumo, não existe atualmente, no Código Civil ou em lei federal, um limite legal geral para o número de procurações que um indivíduo pode portar numa assembleia condominial. O que existe são normas internas, convenção ou regimento, que, se bem redigidas e aprovadas, podem impor restrições ou estabelecer limites claros. Síndicos e moradores devem se antecipar a casos litigiosos por conta de procurações. A dica é rever a convenção, clarificar regras sobre procurações e garantir transparência no manejo desse instrumento. Desse modo, evita-se questionamentos após decisões importantes e garante-se que as assembleias reflitam de fato a vontade coletiva do condomínio.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



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



CIA. DA REFOMA
Construções - Reformas - Pinturas

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


 CIADAREFORMACURITIBA
 (41) 99935-8590 | 3024-3255
www.ciadareforma.eng.br



Fábio D. El Ajouri
Crea PR 78.795/D

Laudo de Inspeção predial NBR 16.747/2020

- ✓ Laudo Defesa Caixas de Gordura;
- ✓ Plano de reforma;
- ✓ Laudo de reforma;
- ✓ Laudo para infiltrações;
- ✓ Laudo para vistoria locatória;
- ✓ Laudo cautelar para Condomínio;
- ✓ Laudo de vícios construtivos;
- ✓ Perícia judicial e extrajudicial;
- ✓ Licenciamento, Orientação/Memorial Simplificado/ Teste, relatório e Laudo de Hidrantes para o Corpo de Bombeiros;

 (41) 99692-0125



 @elajouri_engenharia_laudos

ESIC Internacional promove a 11ª edição da Feira de Negócios, Empregos e Estágios 2025

Evento gratuito reúne empresas, oportunidades de trabalho e atrações para toda a comunidade; as inscrições para visitantes já estão abertas.

No dia 25 de outubro de 2025, das 9h às 17h, acontece a 11ª edição da Feira de Negócios, Empregos e Estágios da ESIC Internacional, no campus da instituição em Curitiba, no bairro Hauer. O evento é gratuito e aberto à comunidade, com foco na geração de oportunidades de carreira, negócios e desenvolvimento profissional. "Nosso propósito é fomentar oportunidades reais de crescimento pessoal e profissional, conectando empresas, estudantes e a comunidade. A feira é um espaço de interação, lazer e networking, e também de geração de empregos e estágios", destaca o diretor executivo da ESIC Internacional, Alexandre Weiler.

Um dos grandes destaques da edição será a palestra do jornalista e âncora do SBT Paraná, Fernando Parracho, que abordará o tema "Como construir uma trajetória profissional focada no profissionalismo e no poder

da comunicação". A palestra acontece às 11h, no auditório principal da instituição. "Contar com a presença de um profissional tão destacado, trará experiências significativas para todos os participantes da feira. Os anos anteriores foram excelentes e este tem tudo para seguir o mesmo caminho" afirma o Diretor Geral da ESIC Internacional, Pe. Aléssio da Rosa.

A programação contará com a presença de empresas e instituições parceiras, que apresentarão seus produtos, serviços e disponibilizarão vagas de emprego e estágio. Entre os participantes já confirmados estão o IEL com a Van da Empregabilidade que trará as vagas de toda indústria paranaense, estúdio para renovar sua foto no LINKEDIN, projeto itinerante que leva serviços de orientação profissional e oportunidades de inserção no mercado de trabalho; o CIEE - Centro de Integra-

ção Empresa-Escola, que atua como ponte entre jovens estudantes e o mercado de trabalho, além do Teatro de Fantoches da Guarda Municipal, o Projeto Cão Amigo da Guarda Municipal, e a Honda PRIXX. Além das oportunidades no mercado de trabalho, a feira oferece atrações gratuitas para toda a família, como praça de alimentação com food trucks, espaço kids, sorteios e brindes.

Este ano, também será promovido juntamente a feira um encontro de cosplayers organizado pelo professor Carlos juntamente aos alunos do colégio ESIC Internacional. Inscrições para empresas e empreendedores

Em 2024, a Feira de Negócios, Empregos e Estágios reuniu mais de 120 empresas parceiras de diferentes segmentos e atraiu mais de 1 mil visitantes ao campus da ESIC Internacional, reforçando seu papel como um dos maiores

eventos de empregabilidade e networking da capital.

As inscrições para empresas interessadas em expor seus produtos e serviços já estão encerradas.

Lembramos que a entrada do público é gratuita e somente é solicitada a doação de 1 quilo de alimento não perecível, que será destinado a instituições beneficentes.

Serviço: 11ª Feira de Negócios, Empregos e Estágios – ESIC Internacional
Data: 25 de outubro de 2025
Horário: das 9h às 17h
Local: ESIC Business & Marketing School – Faculdade e Colégio Internacional
Endereço: Rua Padre Dehon, 814 – Hauer, Curitiba/PR
Entrada gratuita – pede-se a doação de 1kg de alimento não perecível

Inscrições para visitantes:
<https://esic.br/feira-de-negocios-2025/>



As grandes chances são para quem aparece!
Vai pegar ou deixar passar?

Anuncie: 3029-9802



Classsínclico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

O que faz o Grupo Ruggi?

- Administração de condomínios residenciais, comerciais e mistos em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral do Paraná.
- Gestão completa e transparente, cuidando das atividades técnicas, financeiras e estratégicas do condomínio.
- Atendimento humano e ágil, online ou presencial, com soluções rápidas para síndicos e moradores.

Confira alguns depoimentos de clientes e parceiros:



Entre em contato conosco! ☎️ (41) 3524-1779 🌐 www.gruporuggi.com.br @gruporuggi

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



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

CONCRETE
Engenharia e Consultoria

41 3779.8057
41 9.9644.9575
www.concrete.eng.br

Inspeção técnica utilizando ensaios e posterior emissão de laudo técnico apresentando prioridades e sugestões de intervenção

RR RIGOR
PERÍCIAS

ESPECIALIZADA EM LAUDOS TÉCNICOS PARA CONDOMÍNIOS
LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL ENGLOBANDO 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

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

Presservice
Engenharia e Excelência em Manutenção Predial
DESDE / 2011 CREA/PR-76277

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

(41) 4122-0046 - 99653-6631



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

ANCORAGEM

ANCORAGEM PREDIAL
Laudos & Perícias

Life Point ANCORAGEM

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

ELEVADORES

JOSS ELEVADORES
Desde 1989

ASSISTÊNCIA TÉCNICA E MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES

Faça a atualização de equipamentos para o que há de mais moderno

Solicite uma vistoria sem compromisso!
(41)99694-1483 | (41)3253-1571

CREA-PR 153697 Desde 1996
CFT 05364859924

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
Especializada em Condomínios

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

PARCELAMOS SUA OBRA

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



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

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



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

PORTA CORTA FOGO



Especializada na Instalação e Manutenção de:

Portas Corta-fogo

Saídas de emergência

Barras Anti-pânico

Acessórios (todas as marcas)

Orçamento sem compromisso

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

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

SEGURANÇA



- PROJETOS DE SEGURANÇA** • Atendimento emergencial.
- Manutenções preventivas.
- RELATÓRIOS DE SEGURANÇA** • Supervisão com equipe de engenharia.
- Consultoria com uso de IA.
- PORTARIA AUTÔNOMA** • Instalações completas de câmeras, controle de acesso, motores de portão, alarmes e muito mais.
- INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS** • Atendimento ágil: do início ao fim.
- Projetos personalizados conforme a realidade de cada empreendimento.
- MANUTENÇÃO CORRETIVA** • Equipamentos homologados e infraestrutura profissional.
- MANUTENÇÃO PREVENTIVA** • Suporte dedicado via WhatsApp.

Protegendo o que é mais importante pra você!

Entre em contato: Eder Reis - Diretor Comercial

(41) 9 9503 2486

comercial@cftvesegctba.com.br www.cftvesegctba.com.br

CREA 60434



Pinturas Dias

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS TEXTURA - GRAFIATO

Construção, Reformas, Telhados

Aplicação de Manta Asfáltica



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

www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até 24 vezes sem juros.



VB DA SILVA

CONSTRUTORA EIRELI

PREDIAL E RESIDENCIAL

- Lavagem predial
- Troca de pastilhas
- Impermeabilização
- Limpeza de caixa d'água
- Pinturas em geral
- Alteração de fachada
- Reparo para calhas com manta asfáltica

(13) 98109-2942 | (41) 99514-8720

totaconstrutora@gmail.com

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



Eng. Civil Beatriz Rickli

REFORMAS CONDOMINIAIS

IMPERMEABILIZAÇÕES

LAUDOS E PERÍCIAS

PROJETOS ARQUITETÔNICOS

TELHADOS E COBERTURAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA-PR: 210178

(42) 99129-7950

engreensolucoesdeengenharia@gmail.com

OBRAS E REFORMAS



Resp. Técnico Fabio Xavier

CREA : 30707D PR

Construções e Reformas: residencial, comercial e industrial.

Condomínios: infiltração, elétrica, hidráulica, pintura interna, fachada, piso, impermeabilização, prumada, coberturas, ar condicionado, reformas de portarias, coberturas, arrimos, pavimentação, muros, quadras poliesportivas.

41 99599-2630

www.fxavierengenharia.com.br

fxavierconstrucao@yahoo.com

SPDA - ENGENHARIA ELÉTRICA



(41) 99618-7499
(41) 99731-7331

Há 20 anos no mercado

Laudos SPDA

Manutenção SPDA

Projetos e laudos elétricos

Manutenção de subestação

Energia solar



www.inovaenge.com.br
contato@novaenge.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

Anuncie aqui!

(41)3029-9802

FEIRA DE NEGÓCIOS **XI**º



O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR!

- Networking e Interações Empresariais
- Processos Seletivos com Headhunters
- Espaços para Família
- Palestras e Workshops

📍 **Campus da ESIC Internacional**
R. Padre Dehon, 814 - Hauer - Curitiba - PR

**25 DE
OUTUBRO**

**09H00
ÀS
17H00**

INSCRIÇÃO GRATUITA



Realização



Apoio



Prefeitura de
CURITIBA