

**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

Distribuição Grátis

# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXV - Edição 314 - Dezembro/25 - Curitiba - [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

CREA - 53692

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

3014-9002 | 99972-4411



*Feliz Natal*

E UM PRÓSPERO ANO NOVO

Desejamos aos síndicos, clientes, parceiros e amigos que neste **Natal** cada momento seja desfrutado com imensa alegria e seja formado um elo de **Paz, Amizade e Amor**, para que o **Ano Novo** triunfe cheio de vitoriosos acontecimentos!



**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

**Ferreira**  
**CALHAS**

Calhas - Rufos - Cantoneiras  
Colarinhos - Coifas - Telhados

@ferreiracalhas2021  
@ferreiracalhass

Profissionais com todos os requisitos de segurança para realização do trabalho, treinamento de capacitação de trabalho em altura NR35.

Adonis  
99626-7067  
(41) 3156-0217

**PROGREDIR**  
MANUTENÇÃO PREDIAL  
(41) 3076-8879  
(41) 99633-5590

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

**PARCELOMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X SEM JUROS!**

progredirmanutencaopredial@gmail.com  
@progredirmanutencaopredial

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

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

SOLUÇÕES EM MANUTENÇÃO PREDIAL

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



**ENGEVG**  
ENGENHARIA  
CREA 84388

Há mais de 7 anos no mercado

41 99136-5012  
41 99129-2553

www.engevg.com.br

41 99599-2630  
www.fxavierengenharia.com.br  
fxavierconstrucao@yahoo.com

Resp. Técnico Fabio Xavier  
CREA : 30707 D PR

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

**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 Z275
- Fabricação própria de calhas
- Madeira em cambará legítimo
- Mão de obra própria com NR 35 NR 18

• Parcelamos até 12x s/ juros ou 48 com juros

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

EMPRESA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS



MULTINI  
ENGENHARIA  
Engenheiro Civil licenciado no CREA PR 080879

11 anos de experiência no mercado

41 4104-0035 | 41 99164-8995

contato@multiniengenharia.com  
www.multiniengenharia.com



41 99603-6705

@vetorengehriacuritiba

www.vetorengehriacuritiba.com

CREA-PR 204049/D

**Vetor**  
engenharia

Profissionais com sólida experiência

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

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 Grafato  
Impermeabilização - Reformas em Geral

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

Acesse esta edição através  
deste QR code



# EXPEDIENTE

## Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nilzete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
André Resende

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

# EDITORIAL

Sejam todos bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Nesta edição você terá o conteúdo que você já está acostumado a ler, com a qualidade de curadoria, com informação atualizada e com dicas que trazem auxílio para síndicos em geral e também para os condôminos que gostam de participar ativamente da gestão dos condomínios. Dezembro é, por tradição, o momento de revisitar tudo o que foi vivido: as pequenas batalhas diárias, as decisões difíceis, as melhorias silenciosas, os conflitos que exigiram equilíbrio e as vitórias que, muitas vezes, só o síndico percebe em toda a sua dimensão.

O ano de 2025 foi marcado por uma realidade cada vez mais complexa para os gestores condominiais. A função seja ela exercida por um síndico morador ou por um profissional contratado exigiu atualização constante diante de novas normas, tecnologias emergentes, demandas crescentes dos moradores e uma

conjuntura econômica que obrigou muitos condôminos a rever prioridades e readequar seus orçamentos. O tema segurança ganhou novas camadas com a popularização de aplicativos de entrega e o fluxo maior de prestadores de serviço. A eficiência energética se firmou como necessidade e não mais como tendência. E a pressão por comunicação transparente se tornou inadiável.

Mas, ao mesmo tempo, 2025 também proporcionou um avanço significativo na maturidade da gestão. Os condomínios caminharam mais firmemente rumo à profissionalização, seja por meio da formalização de processos, seja pela formação de síndicos cada vez mais preparados. Os cursos de capacitação tiveram alta procura, as ferramentas de controle financeiro e manutenção preventiva se popularizaram e os moradores passaram a reconhecer mais claramente que administrar um condomínio não é um ato voluntário simples,

mas sim uma atividade que exige visão, técnica e responsabilidade.

Neste contexto, o síndico, figura tantas vezes incompreendida, mostrou, mais uma vez, que sua resiliência é o eixo central da vida condominal. Não é exagero afirmar que, sem ele, nenhum prédio se mantém organizado, seguro e funcional. E, ao contrário do que alguns acreditam, a função não se resume a cobrar regras ou mediar conflitos; ela envolve planejamento, prevenção, gestão administrativa, relações humanas e, acima de tudo, compromisso com o coletivo.

A medida que o ano chega ao fim, é justo reconhecer que cada síndico, profissional ou voluntário, foi também um gestor de expectativas, um articulador de soluções e, muitas vezes, o ponto de equilíbrio entre vizinhos com realidades e hábitos distintos. É natural que o cansaço se acumule afinal, são 12 meses de decisões que afetam diretamente a vida de dezenas ou centenas de pessoas.

Mas é igualmente natural sentir orgulho quando se olha para trás e percebe que a rotina fluí, que os problemas foram solucionados, que o patrimônio se preservou e que a comunidade, apesar das divergências, seguiu unida.

Dezembro é, portanto, um convite à pausa. Um momento para agradecer, revisar processos, reconhecer erros, celebrar acertos e planejar o próximo ciclo. Que 2026 chegue com mais harmonia nas assembleias, mais colaboração entre moradores, mais transparéncia nas administrações e, sobretudo, mais valorização por parte de todos aqueles que, diariamente, dependem da figura do síndico para viver bem.

Aos que estiveram à frente de seus condomínios em 2025, nossa admiração. A cada um de vocês, desejamos serenidade, força renovada e a certeza de que o seu trabalho, mesmo quando silencioso, é essencial para que tantas famílias encontrem no lar o que mais desejam: tranquilidade.

# Nossa Mensagem

## INDICADORES

	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Set 25	Out 25	Nov 25
IGP-M (FGV)	-1,67	-0,77	0,36	0,42	-0,36	0,27
INPC (IBGE)	0,23	0,21	-0,21	0,52	0,03	0,03
TR	0,16	0,17	0,17	0,17	0,16	0,17
TJLP (%)	0,69	0,72	0,72	0,72	0,73	0,73
CUB/Pr	0,16	2,70	0,23	0,27	0,21	0,24

## OBRIGAÇÕES

## GPS

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 dependentte;

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.

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).

## CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)\*\*

Salário Contribuição	
Até 1.518,00	7,5
De 1.518,01 até 2.793,88	9,0
De 2.793,89 até 4.190,83	12,00
De 4.190,84 até 8.157,41	14,00

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente. A partir desse vencimento, multa de 0,33% ao dia, com limite de 20%, juros 1% + Selic acumulada. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

\*\* Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 7,5%, 15%, 22,5%, 27,5%

## IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota	A deduzir
Até R\$2.259,20		isenso
De R\$2.259,21 até 2.826,65	7,5%	R\$169,44
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%	R\$381,44
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$662,77
Acima de R\$4.664,68	27,5%	R\$896,00

## 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

# Inadimplência condominial volta a subir e atinge 6,80%

Uma pesquisa recente da Superlógica, plataforma especializada em gestão financeira e condominial, revela que a inadimplência da taxa condominial no Brasil atingiu 6,80% em setembro de 2025, configurando o segundo maior índice do ano. O número é preocupante para síndicos e moradores, pois reflete uma tendência de deterioração financeira nos condomínios, e avalia dados de aproximadamente 100 mil empreendimentos em todo o país.

Esse aumento não é isolado. No mês anterior, a inadimplência havia sido de 6,08%, e em julho caiu para 5,96%. O menor patamar anual registrado foi em dezembro de 2024, quando o índice ficou em 5,76%. Para João Baroni, diretor de crédito do Grupo Superlógica, o crescimento nas taxas de atraso está direta-

mente ligado à inflação alta e ao aumento dos juros — o que compromete o poder de compra das famílias, que priorizam dívidas mais urgentes, como cartão de crédito e financiamento, em detrimento da cota condominial.

A pesquisa também aponta que a inadimplência varia bastante entre diferentes regiões do Brasil. O Norte lidera o ranking negativo, com 9,63%, seguido pelo Nordeste (7,02%), Sudeste (6,69%), Centro-Oeste (6,55%) e Sul (5,72%). A alta registrada no Norte entre agosto e setembro, de 7,73% para 9,63%, chama a atenção, por ser a elevação mais acentuada entre as regiões.

Outro dado relevante da análise da Superlógica é a segmentação da inadimplência segundo o valor da taxa condominial. Condomínios com mensalidade até R\$ 500 registraram inadimplên-

cia de 11,46% em setembro, um salto de 1,37 ponto percentual em relação a agosto. Já nas taxas de R\$ 500 a R\$ 1.000, o índice chegou a 7,16%, enquanto em valores acima de R\$ 1.000 caiu para 5,14%. Mesmo assim, para todas as faixas o mês representou a maior inadimplência desde abril de 2025.

No que diz respeito ao custo médio das cotas, o levantamento mensal da Superlógica revela que, entre julho e setembro de 2025, a taxa de condomínio nacional ficou em R\$ 841,23, valor que equivale a cerca de 55% do salário mínimo vigente de R\$ 1.518. A distribuição percentual também varia conforme a região: no Norte e Nordeste, as cotas correspondem a cerca de 60% do salário mínimo; no Sudeste, 57%; no Centro-Oeste, 48%; e no Sul, 44%.

Para mitigar os im-

pactos dessa inadimplência crescente, o Grupo Superlógica oferece uma solução batizada de “Inadimplência Zero”, que garante ao condomínio uma arrecadação estável, mesmo diante de atrasos por parte dos condôminos. “Nem todos os condomínios dispõem de fundos de reserva robustos”, explica Baroni, “e essa alternativa dá previsibilidade orçamentária para a administração”.

O cenário exige atenção urgente por parte

das gestões condominiais. Com índices em elevação e impactos no caixa, síndicos e conselhos precisam rever suas estratégias de cobrança, negociar com inadimplentes e buscar mecanismos que minimizem prejuízos. Afinal, a saúde financeira de um condomínio é tão vital quanto sua manutenção física para garantir estabilidade e bem-estar aos moradores.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico





**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**

**SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

Desde 1995

Resp. Técnico  
CREA-PR 153.897  
CFT 05384859924

**3206-2944**

41 9 99921-1759 | 41 9 99921-3964

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



**VMAX ENGENHARIA**  
CREA R/V 83423

**INST. DE ANCORAGEM**  
**RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL**  
**MANUTENÇÃO PREDIAL**  
**IMPERMEABILIZAÇÕES**  
**LAVAÇÃO E PINTURA DE FACHADA**  
**TELHADOS E COBERTURAS**

**REFORME AGORA,  
PAGUE DEPOIS!**

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

41 9 8730-9371  
41 9 9778-7541

**PARA RESTAURAR E VALORIZAR O SEU PATRIMÔNIO**



Parcele sua obra em 48x!

# Limites legais do uso indiscriminado de procurações em assembleias condominiais

Em muitos condôminos, o instrumento da procuração é amplamente utilizado para garantir a participação daqueles que não podem estar presentes em assembleias. No entanto, quando esse recurso é exagerado, principalmente nas eleições condominiais, ele pode comprometer a legitimidade das decisões e gerar controvérsias jurídicas e éticas. A legislação brasileira permite a representação por procuração, mas a ausência de regras claras sobre limites pode abrir brechas para abusos, colocando síndicos e condôminos em rota de colisão.

Para o advogado especialista em direito condominial Fernando Zito, a situação exige atenção: "Não há limite legal para o número de procurações

que uma pessoa pode receber, mas isso não significa que não haja riscos. Em assembleias de condomínio, pode ocorrer que uma única pessoa portadora de muitas procurações represente uma quantidade desproporcional de votos, o que enfraquece a participação democrática."

A origem desse cenário está no Código Civil, que, nos artigos 653 e 654, prevê a possibilidade de outorga de mandato por procuração. No entanto, como destaca o advogado Roberto Piernikarz, "a lei em si não impõe limite, o que limita são as cláusulas da convenção condominial ou do regulamento interno". Ou seja: a decisão sobre quantas procurações cada pessoa pode carregar cabe ao próprio condomínio.

Há casos em que

essa concentração de poder causa desconforto entre os condôminos, especialmente quando envolve eleições para síndico ou decisões estratégicas. Já houve proposta legislativa para limitar a uma única procuração por pessoa, o Projeto de Lei nº 7.594/14, mas ela não avançou: uma comissão da Câmara entendeu que a outorga de procuração é "ato de vontade e de confiança" e que impor limite poderia violar o direito de representação.

No entanto, síndicos responsáveis podem evitar esses abusos por meio de regras preventivas. Uma convenção bem redigida pode estabelecer limites para o número de procurações por pessoa, proibir que figuras de poder, como o próprio síndico, sejam procuradores, ou exigir reconhecimento de

firma no documento. Essa regulação interna ajuda a garantir que a assembleia reflita a vontade coletiva, e não o domínio de poucos.

Há ainda a questão da validade da procuração em si: ela deve conter qualificação das partes, data, poderes conferidos e finalidade específica. Se a convenção condominial exigir, também pode ser necessário que a assinatura do outorgante seja reconhecida em cartório. Sem esses cuidados, assembleias podem se tornar vulneráveis a contestações judiciais, sobretudo quando houver suspeita de exagero no uso de mandatos.

O cenário sugere que a melhor forma de prevenir a concentração de votos e garantir processos mais justos é por meio de uma convenção clara e participativa.



Síndicos e conselhos devem discutir com os moradores a necessidade de estabelecer regras razoáveis e justas para o uso das procurações. Dessa forma, evita-se que a representação legítima se transforme em meio de manipulação, preservando a lisura das decisões condominiais.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

**SERTEC**  
ENGENHARIA  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

\* Parcelamento direto com a empresa

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

(41) 3343-6275



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

23 ANOS DE  
EXPERIÊNCIA  
NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski

\* Revitalização de fachadas.

\* Hidrojateamento, pastilhamento e reposição, rejuntamento, hidrofugação, pintura lisa, revestimento de massa projetada, grafato, textura.

\* Impermeabilização de lajes e terraços com manta asfáltica.

\* Construção e reforma de telhados.

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

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

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

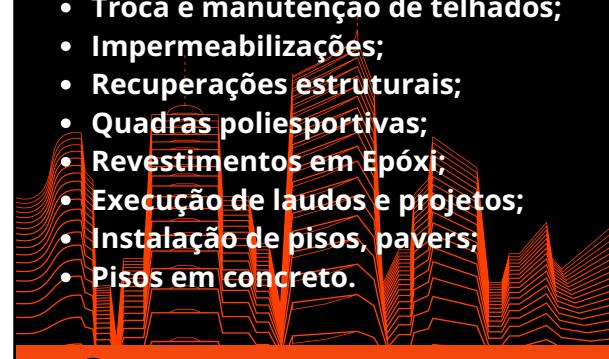
**(41) 3024-5240 / 9 9956-6246**

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



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

[contato@evidenciaengenharia.com.br](mailto: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.

**20%**  
do primeiro aluguel  
*RETORNA para o  
condomínio*



- ✓ **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.

# Como o bom senso evita conflitos e fortalece a convivência nos condomínios

A convivência em condomínios depende de regras claras, comunicação eficiente e, sobretudo, bom senso no uso das áreas comuns. Em um cenário em que academias, salões de festas, churrasqueiras, piscinas e espaços gourmet se tornaram diferenciais valorizados pelos moradores, também cresceram os conflitos envolvendo horários, reservas, barulho e manutenção. A convenção e o regimento interno dão as bases para a organização desses espaços, mas nem sempre são suficientes e especialmente quando são omissos ou desatualizados diante das novas necessidades dos condôminos.

De acordo com administradoras e síndicos experientes, grande parte dos problemas surge quando as normas são interpretadas de forma flexível demais, ou quando a convivência fica

dependente apenas da "intuição" das pessoas sobre o que é permitido. É o caso, por exemplo, de academias que viram local de reuniões sociais, churrasqueiras transformadas em festas improvisadas e piscinas usadas por visitantes em excesso. Sem regras precisas, cabe ao síndico intervir mais vezes do que o desejável, e isso costuma gerar desgaste para todos.

No Condomínio Jardim das Araucárias, na zona norte de Curitiba, a síndica Helena Duarte viveu esse desafio recentemente. Após a inauguração de um novo espaço gourmet, a demanda disparou e as reservas começaram a gerar disputas. "A convenção era de 2004 e não contemplava esse tipo de área. Não havia regras sobre limite de convidados, horários nem frequência máxima de uso por unidade. Ficou claro que depender apenas do bom

senso dos moradores não funcionaria", conta Helena.

Segundo ela, a solução veio com a elaboração de um aditivo ao regimento interno, detalhando critérios técnicos e inserindo orientações práticas. A medida incluiu exigência de limpeza após o uso, cadastro prévio de visitantes e proibição de eventos com cobrança de ingresso, algo que havia começado a aparecer em alguns condomínios da cidade. "Percebemos que o bom senso só se estabelece quando há parâmetros claros. As pessoas tendem a agir pensando no coletivo quando sabem exatamente o que se espera delas", afirma.

Juristas especializados alertam que convenções omissas podem abrir espaço para judicialização, especialmente quando conflitos envolvem privacidade, barulho, danos a equi-

pamentos ou uso exclusivo de áreas que deveriam ser compartilhadas. Em casos extremos, moradores acionam a Justiça para contestar punições aplicadas pelo síndico, o que poderia ser evitado se as regras fossem objetivas. Além disso, a falta de normas atualizadas pode comprometer até a manutenção dos espaços, já que não há previsão de responsabilidade pelo uso inadequado.

Outro ponto que exige atenção é a adequação da convenção aos novos formatos de convivência. Com o aumento das entregas por aplicativos e o crescimento dos espaços de coworking dentro dos condomínios, surge a necessidade de regras específicas sobre circulação de prestadores de serviço, reserva de salas e tempo de permanência. Sem diretrizes, situações corriqueiras se transformam em debates in-

termináveis nas assembleias.

Para especialistas, o bom senso deve ser o fio condutor da convivência, mas não substitui a necessidade de normas. Regras claras e atualizadas funcionam como apoio para decisões equilibradas, garantindo que o uso das áreas comuns seja democrático, seguro e prazeroso. E, quando há espaços ainda não regulados, o diálogo entre moradores, conselheiro e síndico é fundamental para estabelecer diretrizes antes que surjam conflitos.

Como resume a síndica Helena Duarte, "as áreas comuns são o coração de um condomínio. O bom senso mantém o ritmo, mas é a convenção bem feita que dá a cadência".

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](http://www.plusfacilities.com.br)

[comercial@plusfacilities.com.br](mailto:comercial@plusfacilities.com.br)

**PARANÁ CLEAN**  
EXCELENCIA EM PRODUTOS DE LIMPEZA PROFISSIONAL

**DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA PROFISSIONAL**

(41) 3551-9437

TUDO QUE SEU CONDOMÍNIO  
PRECISA VOCÊ ENCONTRA AQUI!

+ 2.000 produtos de qualidade, com entrega rápida e eficiente em até 24h.

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

CREA PR 33668/D  
CREA PR 226384/D

**FL PRIME ENGENHARIA**

---

- ✓ 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
- ✓ ELETRICA

---

ATENDEMOS CURITIBA E LITORAL

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

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

# Como a inteligência de dados está economizando água, energia e gás

A modernização da administração de condomínios passa por uma revolução silenciosa: a coleta e análise de dados de consumo para otimizar recursos essenciais como água, energia elétrica e gás. Essa abordagem, conhecida como Utilities Tech, vem ganhando espaço entre síndicos e administradoras que buscam reduzir os desperdícios invisíveis do dia a dia e tornar a operação mais sustentável, tanto economicamente quanto ambientalmente.

No Condomínio Bela Vista, na região metropolitana de São Paulo, a síndica Josefa Silva relata os primeiros resultados dessa virada tecnológica. Ao adotar uma plataforma de inteligência de dados, foi possível monitorar com precisão os padrões de consumo do edifício, identificar horários de pico e detectar falhas em equipamentos. “Antes, era

impossível saber se a bomba da piscina estava consumindo energia demais ou se havia vazamentos pequenos que passavam despercebidos nas faturas. Agora, entendemos o que acontece por trás dos números”, conta Josefa.

Especialistas explicam que a falta de visibilidade sobre os consumos individuais é um dos maiores gargalos na gestão tradicional de condomínios. Sem dados estruturados, muitos desperdícios passam despercebidos, e os síndicos acabam apenas reagindo a faturas altas, sem ter clareza sobre a origem do problema. Com as soluções de Utilities Tech, as faturas são digitalizadas, armazenadas e analisadas por algoritmos que cruzam informações históricas e compararam com benchmarks de consumo, detectando automaticamente anomalias ou cobranças divergentes.

Os benefícios são

imediatos. Segundo dados do mercado, condomínios que adotam esses sistemas podem registrar redução de 10% a 35% no consumo de água e energia, e até 15% no gás. No caso do Condomínio Bela Vista, os ajustes recomendados pela plataforma permitiram reprogramar equipamentos para horários de menor demanda e migrar parte da operação para o mercado livre de energia, o que gerou uma economia superior a 30%.

Além da economia financeira, a gestão orientada por dados reforça a sustentabilidade do empreendimento. A análise constante permite identificar vazamentos, leituras incorretas de medidores e ineficiências operacionais, reduzindo o impacto ambiental. Também incentiva uma cultura de consumo consciente entre os moradores, porque os relatórios gerados mostram claramente

onde há desperdício e incentivam a participação coletiva.

A tecnologia por trás dessas soluções combina big data, inteligência artificial e automação. Depois de digitalizar as faturas, os algoritmos comparam o consumo atual com históricos e padrões ideais, em busca de irregularidades. Quando detectam desvios, emitem alertas para a administração, e em alguns casos, já sugerem ações corretivas ou ajustes operacionais.

E o trabalho não termina na implantação: a plataforma oferece monitoramento contínuo e relatórios periódicos. Reuniões regulares entre síndico, administradora e fornecedores garantem que os insights identificados sejam transformados em ações efetivas, mantendo a eficiência no longo prazo.

Ainda que muitos gestores vejam como um custo inicial, essa tecnologia tem

se mostrado um investimento com retorno claro. O desafio, segundo Mariana, é derrubar resistências: “Algumas pessoas acham que medir tudo é complicar a vida. Mas, na prática, é o contrário, a tecnologia simplifica, pontua os problemas e ajuda a planejar o futuro do condomínio.”

A adoção de Utilities Tech representa uma mudança de mentalidade: sair da administração reativa para uma gestão inteligente, baseada em dados e evidências. Para síndicos comprometidos com a sustentabilidade e com a saúde financeira do condomínio, essa pode ser a estratégia mais moderna e eficaz para alinhar eficiência, transparência e cuidado com o meio ambiente.

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



**C Y M A C O**  
ENGENHARIA

**42 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
em manutenção predial**



**RETROFIT DE FACHADAS  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL  
CONFECÇÃO DE LAUDOS  
INSTALAÇÃO DE PONTOS DE ANCORAÇÃO  
REFORMAS EM GERAL**

**ENTRE EM CONTATO:**

**41 98753 1051**

**41 99653 1755**

**41 3206 8601**



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

# Como síndicos e condôminos podem se proteger contra fraudes com locações

Com a aproximação das festas de fim de ano, muitos condomínios se preparam para a chegada de hóspedes temporários nas unidades. É um momento de grande oportunidade para proprietários que optam por alugar, mas também um período de risco elevado para fraudes. A alta demanda por locações de curta temporada atrai golpistas, que aproveitam plataformas digitais e anúncios falsos para enganar inquilinos e até proprietários. Para síndicos, a situação exige atenção redobrada: a convivência pode ser afetada, e os danos ao patrimônio coletivo, significativos.

A síndica profissional Isabela Ferreira, que cuida de um condomínio de 80 unidades em Florianópolis, vive na prática esse dilema. Ela conta que, no ano passado, recebeu um pedido de

autorização para locação de temporada de uma unidade para apenas cinco dias na véspera do Natal. "Pedi os documentos do locador e chamamos a imobiliária local para confirmar a oferta. Descobrimos que as fotos do anúncio eram roubadas de outro site e que não havia autorização formal do proprietário. Por sorte, conseguimos barrar a entrada antes que qualquer pagamento fosse feito", relata Isabela. A experiência reforçou para ela a importância de seguir um protocolo rigoroso, mesmo para locações de curto prazo.

Especialistas em direito imobiliário e gestão condominial recomendam alguns cuidados essenciais. Um ponto crucial é a verificação da veracidade do imóvel e do anunciante. A dica é desconfiar de valores muito abaixo do mercado, confirmar dados cadastrais,

solicitar documentos de identidade e comprovantes de propriedade. Segundo o Procon, isso ajuda a filtrar ofertas falsas, especialmente em sites menos conhecidos.

Além disso, a formalização de um contrato detalhado é indispensável. A Lei do Inquilinato permite contratos de até 90 dias para locações por temporada, mas o documento deve conter cláusulas específicas, como datas de entrada e saída, valor, forma de pagamento, limite de ocupação, multas e inventário de móveis e utensílios da unidade. A listagem precisa de mobiliário, por exemplo, é exigida em vistoria para garantir que o locatário e o proprietário estejam de acordo sobre o estado do imóvel.

Do lado do condomínio, é recomendável que exista regulamentação própria sobre locações temporárias no regimento interno ou na convenção. De acordo com especialistas, condomínios que permitem esse tipo de uso devem exigir que os locadores comuniquem formalmente a administração, apresentem contrato assinado e garantam que os locais comuns serão respeitados. Essa regulação ajuda a mitigar riscos, como o aumento de ruídos, uso inadequado de áreas comuns ou mesmo danos estruturais provocados por locatários sobre quem não há histórico.

Para Isabela, a conscientização também passa pela educação dos moradores proprietários. "Orientamos os proprietários sobre a importância de escolher intermediários confiáveis, imobiliárias credenciadas, plataformas conhecidas, e de não aceitar reservas com pagamento antecipado sem garantir que haverá contrato e verificação de iden-

tidade", afirma. Ela reforça: "A administração do condomínio precisa estar envolvida no processo; não basta deixar que cada proprietário decida sozinho. A convivência e a segurança de todos dependem disso".

Com esses cuidados, síndicos e moradores podem se resguardar melhor contra golpes e garantir que a locação por temporada seja uma fonte segura de renda, sem comprometer a harmonia e o patrimônio coletivo no momento mais movimentado do ano.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

**PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X**

\*sujeito a aprovação de crédito

**Restaurações de fachada - Telhados**

**Impermeabilizações**

**Manutenções em geral - Reformas**

**(41)3015-7300 | 99195-1173**

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

atendimento2@wcaconstrucoes.com.br

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer

**BLACK FRIDAY**

**Especialista em manutenções predial.**

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

**(41) 98443-7992**

**(41) 99567-4124**

**7 anos de mercado!**

thgpinturas041 - thgpinturas30@gmail.com

# Obra no Apartamento por defeito de responsabilidade do condomínio

Quando os encanamentos de água ou esgoto do edifício passam por dentro de determinado apartamento, é comum que a reparação crie transtornos à moradia, tais como mau cheiro, poeira ou movimentação de operários. Nessas situações, o morador, tem o direito de exigir que o condomínio arque com despesas de hotel, de modo a minimizar os incômodos decorrentes da obra que torna a moradia insustentável.

Com o passar das décadas, os encanamentos de ferro se deterioram, lajes e telhados se desgastam, resultando em infiltrações e vazamentos que exigem obras invasivas. Esses transtornos não podem gerar prejuízo financeiro excessivo apenas para o proprietário da unidade afetada. Tratando-se de problemas

estruturais ou em áreas comuns, a responsabilidade é coletiva: todos os condôminos devem contribuir para os custos de reparação quanto para as consequências diretas da intervenção.

Em inúmeros condomínios, alguns moradores agem com egoísmo e falta de empatia, negando auxílio ao vizinho que mais sofre com os impactos das manutenções. É o caso de proprietários de lojas ou apartamentos térreos que abrigam caixas de esgoto, ou dos moradores das coberturas que sofrem com problemas no telhado. Rotineiramente, as obras são mal fiscalizadas, e os operários transitam pela unidade como se fosse um canteiro de obras, causando danos a móveis, pisos, janelas e cortinas. Quando o prejuízo é evidente, o condomínio tenta se

eximir da responsabilidade, alegando que o morador deve acionar diretamente o prestador de serviços que, muitas vezes, sequer é identificado. Contudo, a lei é clara: cabe ao condomínio indenizar o morador prejudicado e, se for o caso, buscar posteriormente o resarcimento junto ao responsável pelo dano.

Transferir ao morador o ônus de ingressar em juízo contra terceiros é inaceitável. A obra é de interesse da coletividade, e essa coletividade é quem responde pelos danos e indenizações dela decorrentes.

O proprietário da unidade que sofrer intervenção para reparos que afetem a coletividade deve adotar cautelas antes de permitir o início da obra, tal como contratar um advogado especializado para acompanhar a negociação e elaborar um

Termo do Compromisso que estabeleça condições claras: prazo de execução, fiscalização, indenização por eventuais danos, obrigação de restabelecer o imóvel ao estado original, dentre outras.

Não são raros os casos em que apartamentos permanecem danificados por meses e até anos devido ao descaso do síndico e demais condôminos, que ignoram as consequências do próprio ato. Muitas famílias enfrentam sofrimento emocional e perda patrimonial, enquanto os vizinhos seguem con-

fortáveis em suas unidades isentas desses transtornos.

Diante dessa realidade, agravada pela crescente falta de solidariedade e pelo individualismo, é indispensável que o morador formalize a responsabilidade do condomínio antes do início das obras. O Termo de Compromisso deve garantir tanto o direito de habitar um imóvel em condições adequadas quanto o resarcimento integral de eventuais danos.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico





# SECRESKI

Engenharia

CREA-PR: 82881

- MANUTENÇÃO PREDIAL
- TRABALHOS EM ALTURA
- TELHADOS e COBERTURAS
- LAUDOS TECNICOS
- REFORMAS EM GERAL

**CONSTRUÇÃO  
DE SONHOS**

WWW.SECRESKI.COM.BR



**encartes**  
**folders,**  
**panfletos**  
**ou cartões de visita**  
**da sua empresa**  
**no Jornal do Síndico**  
**Ligue e confira!**  
**3029-9802**

**UNISHOP**

Nossos produtos atendem diversos segmentos de limpeza.

Chegou em Curitiba o seu Centro de Soluções em Limpeza e Higienização. Tudo para Limpeza Profissional. Venha conhecer!

Condomínios - Piscinas - Empresas  
Lavanderias - Hospitais - Clínicas  
Hotéis - Restaurantes - Residências

Faça seu pedido e receba no conforto da sua casa!



Rua Lea Moreira de Souza Moura, 245 - CIC, Curitiba - PR  
(41) 9 9966-7979

TUDO PARA LIMPEZA

# Fiação irregular: o risco oculto que causa até 40% dos incêndios urbanos

A segurança elétrica nos condomínios brasileiros tem sido colocada sob foco cada vez mais intenso por causa de um problema sistêmico: a presença de cabos e fios irregulares. De acordo com dados do Sindicel (Sindicato da Indústria de Condutores Elétricos), aproximadamente 40% dos incêndios urbanos no país se devem a condutores fora das especificações técnicas. Essa estatística acende um alerta para síndicos, administradoras e gestores prediais, que precisam adotar medidas preventivas para evitar tragédias e prejuízos.

Segundo o presidente do Sindicel, Carlos Alberto Cordeiro, a escolha de materiais certificados e com qualidade comprovada é fundamental para reduzir os riscos. Fios e cabos defeitu-

osos podem superaquecer, gerar curtos-circuitos e provocar incêndios, colocando em risco vidas e patrimônio. Além disso, instalações mal feitas tendem a desperdiçar energia, elevando os custos de eletricidade tanto para os moradores quanto para o condomínio como um todo.

Para enfrentar esse problema, o Sindicel tem reforçado ações de fiscalização e orientação técnica junto a condomínios e administradoras. Uma das iniciativas mais inovadoras é o Laboratório Móvel, que percorre obras e empreendimentos para testar diretamente no local a conformidade dos cabos utilizados. “Com esse laboratório, conseguimos detectar fios fora das normas antes que eles representem risco real à segurança”, explica o sindicato.

Além das inspeções,

o sindicato também desenvolve parcerias com empresas para orientar síndicos e gestores na escolha de fornecedores confiáveis. A ideia é evitar que sejam instalados condutores de má qualidade em áreas comuns ou unidades residenciais, uma prática que pode se transformar em desastre se não for controlada.

Especialistas ressaltam que não basta apenas instalar fios “mais baratos”, é necessário que o condomínio adote uma postura proativa de gestão elétrica. Avaliar projetos, exigir laudos técnicos e assegurar que toda a estrutura elétrica siga normas e padrões são passos indispensáveis para proteger o edifício e seus moradores.

Em paralelo a isso, entidades reguladoras também reforçam seus mecanismos de controle. O Inmetro, por exemplo, já firmou ações

conjuntas com o Sindicel para fiscalizar produtos no mercado, utilizando equipamentos específicos para medir a resistência elétrica dos condutores. Essa articulação reforça a importância de uma cultura de qualidade na fabricação e utilização dos cabos.

O uso de cabos “desbitolados”, fabricados com menos cobre do que o especificado nas normas, é apontado como uma das principais causas de superaquecimento e risco de incêndio. Esses materiais, muitas vezes produzidos por empresas que buscam reduzir custos, não têm a mesma capacidade de condução de corrente elétrica, o que aumenta a probabilidade de falhas graves.

Para os síndicos, a mensagem é clara: ignorar a qualidade dos fios e cabos pode sair muito caro. A prevenção passa



pela fiscalização constante, parceria com entidades técnicas e pela exigência de certificação dos materiais utilizados nas instalações elétricas. É uma responsabilidade que vai além do cumprimento de normas: é uma questão de segurança real.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



O Grupo Ruggi é especializado na administração de condomínios residenciais, comerciais e mistos em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral do Paraná.

A equipe da Ruggi cuida de toda a parte técnica, financeira e operacional, permitindo que o síndico foque nas decisões estratégicas do condomínio.

Mais do que administrar, a Ruggi busca criar conexões de confiança, oferecendo soluções rápidas, eficientes e personalizadas para cada condomínio.

Confira alguns depoimentos de clientes e parceiros:



# Medição individual de água: economia real ou custo adicional para o condomínio?

Com a crescente preocupação com o consumo sustentável de água e uma cobrança mais justa entre moradores, muitos síndicos voltam os olhos para a individualização dos medidores de água. A mudança surge não apenas como uma estratégia para reduzir desperdícios, mas também como uma forma de garantir que cada condômino pague pela própria utilização, combatendo distorções comuns quando a conta é rateada de forma coletiva.

No Condomínio Jardim dos Girassóis, em Campinas, a síndica Mariana Reis sente que essa mudança já não é apenas uma opção, mas uma necessidade. "Percebíamos que alguns apartamentos usavam muito mais água, mas todos pagavam praticamente a mesma coisa. Com a individualização, esperamos que o desperdício

diminua e que todos tenham uma cobrança mais justa", explica Mariana. Ela conta que, após consulta técnica, o condomínio aprovou a instalação de hidrômetros individuais, com planejamento de leitura remota e monitoramento dos consumos.

Segundo dados de entidades especializadas, condomínios que adotam a medição individual podem reduzir o consumo em 25% a 50%, dependendo do perfil de uso e da tecnologia empregada. Em um prédio hipotético com 100 unidades e quatro moradores em cada apartamento, isso representa uma economia de até 4,4 milhões de litros de água por ano. Essa diminuição significativa é atribuída à consciência que o condomínio gera quando os moradores passam a acompanhar seu próprio consumo e identificar vazamentos ou

desperdícios facilmente.

Há também um impacto na justiça social: enquanto no modelo coletivo morador A paga tanto quanto morador B, mesmo consumindo menos, na medição individual cada um arca com o que realmente usa. Essa equidade tem sido apontada como um dos grandes ganhos da individualização. Além disso, uma lei federal (Lei nº 13.312/2016) obriga, para novos condomínios, a instalação de hidrômetros individuais nas unidades, reforçando a tendência regulatória para esse modelo.

Por outro lado, a transformação exige um investimento que nem sempre é trivial. A adaptação hidráulica de prédios mais antigos pode elevar significativamente o custo por unidade, chegando a valores entre R\$ 320 e R\$ 1.600 por apartamento, dependendo da es-

trutura existente. Já em edificações modernas, projetadas para individualização, o valor costuma ser menor, e o retorno pode vir em apenas alguns anos, especialmente se combinado a hábitos mais conscientes de consumo.

Além da economia para o condomínio como um todo, a medição individualizada pode valorizar o imóvel. Moradores tendem a enxergar esse sistema como um benefício real, uma vez que ele não apenas reduz desperdício, mas também promove transparência e justiça na cobrança.

Para Mariana, o desafio agora está em engajar todos os moradores nessa nova cultura. "Instalar os hidrômetros foi apenas o primeiro passo. Precisamos educar, explicar o sistema, mostrar relatórios e usar os dados como ferramenta de sustentabilidade", afirma.

Com esse compromisso, o Jardim dos Girassóis espera não apenas reduzir suas contas de água, mas também contribuir para a preservação do recurso e construir um modelo de convivência mais justo e eficiente.

A individualização de medidores de água emerge, assim, como um caminho concreto para modernizar a gestão condominial. Apesar dos custos iniciais, os ganhos em economia, transparência e sustentabilidade podem transformar essa iniciativa em um dos pilares da administração inteligente.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

## CURSO PROFISSIONAL SÍNDICO DIAMANTE

**A melhor oportunidade do Brasil para marcas que querem crescer no mercado condonial.**

O curso profissional que mais cresce no Brasil e que forma os síndicos que movimentam milhões em contratos foi desenvolvido pelo Síndicos de Valor

**Garanta sua vaga nas turmas de 2026 em Curitiba!**



**Bianca T. Ruggi**

Coordenadora de Curitiba  
do Curso Síndico Diamante

# Como a manutenção inteligente reduz o consumo energético em condomínios

Em um momento em que a eficiência energética e a sustentabilidade ganham cada vez mais espaço na gestão condominial, a manutenção predial deixa de ser apenas reação a falhas para se tornar uma ferramenta estratégica. A adoção de tecnologias como sensores e o monitoramento contínuo permite antecipar problemas, otimizar o uso de equipamentos e, consequentemente, reduzir custos operacionais. Para gestores que buscam modernizar a operação de seus condomínios, esse tipo de abordagem representa uma mudança de paradigma.

No Condomínio Verde Vista, na região metropolitana de Curitiba, a síndica Patrícia Gomes decidiu implementar um sistema de manutenção preditiva há cerca de 18 meses. Animada

com a perspectiva de economizar energia e evitar paralisações nos sistemas críticos, ela fechou contrato com uma empresa técnica especializada para instalar sensores em bombas hidráulicas, elevadores e no sistema de ar-condicionado central. "Com esse monitoramento constante, conseguimos identificar vibrações incomuns, temperaturas elevadas e ruídos nos motores antes mesmo que ocorresse uma falha. Quando um alerta aparece, agendamos o reparo ou a troca da peça", explica Patrícia.

Segundo especialistas em manutenção condominial, a manutenção preditiva emprega algoritmos capazes de analisar dados em tempo real, prever falhas com base em padrões históricos e emitir alertas para o síndico ou para a equipe de manutenção. No longo

prazo, isso significa economia significativa: segundo relatórios de mercado, pode-se reduzir o tempo de inatividade de equipamentos entre 30% e 50%, enquanto a vida útil dos ativos pode aumentar entre 20% e 40% quando a manutenção é orientada por métricas de desempenho.

No Verde Vista, o resultado não foi apenas técnico, a intervenção reduziu o consumo energético nas bombas de água e nos sistemas de ar em cerca de 15% no primeiro ano, segundo Patrícia. Isso se refletiu diretamente no orçamento do condomínio. "Como agendamos os reparos com antecedência, os prestadores podem planejar visitas fora dos horários de pico, o que evita interrupções para os moradores e reduz custos trabalhistas ou de urgência", destaca.

Especialistas em en-

genharia de manutenção ressaltam que para adotar esse modelo é necessário mais do que hardware sofisticado, mas sobretudo é preciso estratégia. De acordo com a empresa Agere Condomínio, uma gestão predial eficiente requer a análise histórica de dados de manutenção (preventiva, corretiva e preditiva), para produzir um plano integrado. Essa abordagem estratégica permite maximizar a disponibilidade dos equipamentos, reduzir gastos emergenciais e otimizar o ciclo de vida dos ativos.

No entanto, implementar sistemas preditivos exige investimento inicial e também maturidade na gestão. Segundo a Engepred, é fundamental que o síndico trabalhe com empresas qualificadas, que não apenas instalem sensores, mas também executem a análise dos dados

gerados, traduzindo os sinais captados em ações concretas de manutenção. Escritórios especializados lembram que é preciso garantir registros e laudos para respaldar futuras decisões em assembleia.

Para Patrícia Gomes, o esforço valeu a pena. "A manutenção deixou de ser um peso e passou a ser um ativo. Estamos evitando surpresas, economizando energia, ganhando previsibilidade e, sobretudo, oferecendo mais segurança para os moradores." A experiência do condomínio Verde Vista serve de exemplo para outras gestões que buscam transformar custo em investimento inteligente, cuja manutenção futura será cada vez mais orientada por dados e monitoramento contínuo.

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

**BH**  
Projetos e Construções

**Contato:**  
41. 99632-5474  
Curitiba e Região

**Lavagem, pintura e revitalização de fachada**

**Instalação de pontos de ancoragem e linhas de vida**

**Manutenção de fachada**

**Impermeabilização de reservatórios**

**Projetos de Engenharia**

Nelson Nascimento  
Engenheiro Civil e de Segurança  
CREA PR 103.116/D

**EL.AJOURI**  
Engenharia & Laudos

**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 locatária;
- ✓ 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 abre vagas para 2026 e reforça proposta de formação global do Ensino Fundamental à Graduação

*Formação internacional, metodologia exclusiva e certificação reconhecida mundialmente preparam profissionais para o mercado global*

A ESIC Internacional anuncia a abertura de vagas para 2026 em todos os níveis de ensino, consolidando seu ecossistema educacional que integra colégio e ensino superior em um mesmo campus, com foco em excelência acadêmica, valores cristãos, inovação e internacionalização. A instituição, reconhecida pela formação de profissionais para o mercado global, oferece continuidade educacional completa: do 1º ano do Ensino Fundamental aos cursos de graduação e pós-graduação.

O Colégio ESIC Internacional, que completa 10 anos em 2026, já está com matrículas abertas para turmas do Ensino Fundamental e Médio com uma proposta que combina disciplina, formação humana e alto desempenho. A escola investe em internacionalização, incluindo o primeiro intercâmbio

esportivo para o Chile, projeto aluno bilíngue, uso do material FTD Premium, Robótica e Pensamento Computacional, simulados do ENEM desde o 9º ano, plataforma Iônica, aplicativo Pontue para aprimoramento de redação e um novo setor de Coordenação Disciplinar. Instalado em uma área de 19 mil m<sup>2</sup> com ampla estrutura, laboratórios modernos, biblioteca, áreas esportivas e atividades extracurriculares, o colégio também mantém programas de projeto de vida, inteligência emocional e educação financeira.

A convivência no mesmo campus amplia a visão de futuro dos alunos e facilita a continuidade acadêmica para os cursos de graduação da ESIC, que também abrem vagas para 2026 e contam com possibilidade de descontos de até 100% através da indicação de

outros alunos, certificação ESIC e cursos com nota máxima (5) no MEC, como Negócios Internacionais, Negócios Digitais e Gestão Comercial. As formações presenciais e no modelo EAD Premium utilizam a plataforma Canvas, a mesma de Harvard, MIT e Stanford, e metodologia transformativa baseada em foco e profundidade, com uma disciplina por mês. O processo seletivo é personalizado e pode ser feito presencialmente, online ou com a nota do ENEM. Segundo o diretor acadêmico da instituição, Alexandre Weiler, a filantropia da instituição possibilita acesso mais amplo à educação de nível internacional, enquanto o Departamento de Oportunidades Profissionais mantém vagas contínuas para estudantes, contribuindo para que muitos alcancem cargos de gestão ainda durante o curso.

Com propostas acadêmicas complementares, estrutura integrada e forte presença no mercado educacional global, a ESIC Internacional reforça seu compromisso em formar desde crianças e adolescentes até jovens profissionais preparados para atuar com visão estratégica, ética e perspectiva internacional.

Matrículas abertas!  
Agende sua visita!

Serviço: Vestibular de Verão 2026 – ESIC Internacional

Início das aulas:  
Fevereiro de 2026

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

Rua Padre Dehon, 814,  
Hauer – Curitiba



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

**Anuncie: 3029-9802**

**Jornal do Síndico**  
8.000 exemplares  
Distribuição Diretista  
A informação dirigida

# Classíndico

## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

O Grupo Ruggi é especializado na administração de condomínios residenciais, comerciais e mistos em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral do Paraná.

A equipe da Ruggi cuida de toda a parte técnica, financeira e operacional, permitindo que o síndico foque nas decisões estratégicas do condomínio.

Mais do que administrar, a Ruggi busca criar conexões de confiança, oferecendo soluções rápidas, eficientes e personalizadas para cada condomínio.



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

## ANCORAGEM

### ANCORAGEM PREDIAL Laudos & Perícias



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

## GARANTIDORA E COBRANÇAS

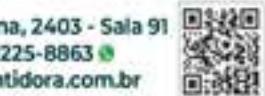
**Com a ATUAÇÃO  
tudo que você  
IDEALIZA no  
condomínio  
ACONTECE!**

- 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



## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS

### CONCRETE Engenharia e Consultoria

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



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

20 anos de experiência!

Portaria 24h

Vigia

Zeladoria

Limpeza e Conservação

(41)3205-0693

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

## MANUTENÇÃO PREDIAL



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

CREA - 53692

3014-9002 | 99972-4411

## MANUTENÇÃO PREDIAL



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](http://www.presservice.com.br)

presservicemanutencapredial@gmail.com

CREA-PR 153697  
CFT 05364859924

Desde 1996



**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**  
Especializada em Condomínios

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



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 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](http://www.pinturasdias.com.br)

Parcelamos sua obra em até  
24 vezes sem juros.

**engreen**

REFORMAS CONDOMINIAIS  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
LAUDOS E PERÍCIAS  
PROJETOS ARQUITETÔNICOS  
TELHADOS E COBERTURAS  
MANUTENÇÃO PREDIAL

**(42) 99129-7950**

[engreensolucoesdeengenharia@gmail.com](mailto:engreensolucoesdeengenharia@gmail.com)



**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

**(41) 99514-8720**

[totaconstrutora@gmail.com](mailto:totaconstrutora@gmail.com)

**Anuncie  
aqui!**

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**TESTIL®**

Há 23 anos atendendo Curitiba  
Telhados - Lavagens, reformas e pinturas  
Impermeabilizações - Hidráulicas  
Laudos técnico e projetos  
Engº Civil Orimar Crocetti de Freitas  
3276-9808 / 3345-0946    [www.testil.com.br](http://www.testil.com.br)  
99157-4177                    contato@testil.com.br  
Delvício Fernandes            testil-pinturas@hotmail.com



Farid Gebrim  
CREA 95.549/D

MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

Telhados - Impermeabilizações  
Serviços de Pintura - Reformas em Geral  
Laudos Técnicos

Estamos aqui para auxiliá-los!

**(41) 98859-8805 | 3023-3999**

[@gruporealizare](http://@gruporealizare) - [www.gruporealizare.eng.br](http://www.gruporealizare.eng.br)

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

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

## PORTA CORTA FOGO

**CERTA BRASIL**  
Instalação e Manutenção de:  
ADINALDO 9 9925-3699  
CLEIDE 9 9955-6497  
SAMIR 9 8433-3545  
[www.certabrasil.com.br](http://www.certabrasil.com.br) - [certabrasil@certabrasil.com.br](mailto:certabrasil@certabrasil.com.br)

Especializada na Instalação e Manutenção de:  
Portas Corta-fogo  
Saídas de emergência  
Barras Anti-pânico  
Acessórios (todas as marcas)  
Orçamento sem compromisso  
**(41)3327-1291**

## SERVIÇOS TERCEIRIZADOS



Terceirização

Portaria

Zeladoria

Vigilância



Atendemos condomínios e empresas

Orçamento sem compromisso

**41 98740-2699 | 41 98420-3164**

[leteixeira.ltc@gmail.com](mailto:leteixeira.ltc@gmail.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](http://www.inovaenge.com.br)

[contato@inovaenge.com.br](mailto:contato@inovaenge.com.br)

**Anuncie aqui!**

**(41)3029-9802**



**COLÉGIO  
GRADUAÇÃO  
PÓS-GRADUAÇÃO**

Descontos  
Exclusivos  
até

**100%**



# **ESIC**

FACULDADE E COLÉGIO INTERNACIONAL



**+ EXCÊLÉNCIA  
+ FUTURO  
+ OPORTUNIDADE**



**Gostaria de  
saber mais?**

Venha para esic



**(41) 99155-9737**  
**esic.br**