

**34 ANOS**  
DESDE 1989

**Jornal do Síndico**

COMPARTILHANDO INFORMAÇÕES  
COM SÍNDICOS DE TODO BRASIL

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico®

*A informação dirigida*

Distribuição Gratuita

Ano XXV - Edição 296 - Junho/24 - Curitiba - [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

## DINHOFFER Serralheria

Grades - Janelas - Portões  
Calhas - Mezaninos - Portas de aço  
Pantográficas - Escadas caracol  
Refomas em geral

PLANTÃO 24 HORAS

99825-1600 / 99902-7063 / 3382-1295



**FERREIRACALHAS**

Calhas - Rufos - Cantoneiras  
Colarinhos - Coifas - Telhados

@ferreiracalhas2021  
@ferreiracalhas

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

Adonis  
99626-7067  
(41) 3156-0217

R. PARANÁ TELHADOS

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

- Madeira em camará legítimo
- Fabricação própria de calhas
- Mão de obra própria com NR 35 NR 18
- Parcelamos até 12 s/ juros ou 48 com juros

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

**PROGREDIR**

MANUTENÇÃO PREDIAL

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

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X SEM JUROS!

progredirmanutencaopredial@gmail.com  
@progredirmanutencaopredial

**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  
LIMPEZA DE PISCINAS

PARCELAS CONFORME CONDIÇÕES DO CLIENTE

(41) 99271- 6869  
idealfag@gmail.com

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

Profissionais com sólida experiência

- Inspeção e Vistoria
- Laudos Técnicos
- Diagnóstico de Patologias
- Projetos
- Gerenciamento e Execução de Obras

ALLES

Lixeiras:  
Novas e Reformas  
Fechaduras - Acessórios  
e Assistência

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

**Lope Services**

Há mais de 30 anos no mercado!

Pinturas (internas e externas)  
Lavagem e tratamento de fachadas  
Vedação e calafetação em trincas e fissuras

(19)98700.3890 | (19)98957.8005

**VERSÁTIL DEDETIZADORA**

- ✓ Desinsetização - Desratização - Descupinização
- ✓ Limpeza de caixa d'água
- ✓ Lavagem de telhados e toldos
- ✓ Limpeza de exaustor e coifas
- ✓ Limpeza e aspiração de forro

Controle de pragas

AGENDE JÁ!

Solicite seu orçamento sem compromisso

FALE CONOSCO (41)99701-7328 | (41)3556-3709 | [dedetizadoraversatil](http://dedetizadoraversatil.com.br)

**HIDROCANO**

98878-4850 | 3329-2005

24 horas  
Orçamento sem compromisso

- Limpeza da caixa de gordura
- Inspeção por vídeo
- Revitalização por modo não destrutivo CIPP
- Limpeza de caixa d'água com foco em preventivo com a dengue

**HESIC**  
INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL

Estude aqui e seja reconhecido em todo o mundo.

**VESTIBULAR DE INVERNO**

## VAGAS ABERTAS

Estude aqui e seja reconhecido em todo o mundo.

100% de aprovação

NOTA MÁXIMA NO MEC

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
A informação da vida

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nilzete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
André Resende

Assessoria Jurídica:  
Dr. Átala Gadelha Marcelo  
OAB/BA 24.542

Colaboradores:  
Dr. Luiz Fernando de Queiroz  
Dr. Rudinei Maciel  
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Belo Horizonte/MG - 31 3337.3060  
marcio@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652  
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802  
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214.4972  
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312  
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894  
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902  
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250  
livia@jornaldosindico.com.br

# Nossa Mensagem

## EDITORIAL

A edição do Jornal do Síndico do mês de junho traz uma série de textos que atualizam síndicos e condôminos sobre os principais temas que pautam o nosso setor na atualidade. O destaque principal é a reportagem especial sobre as mudanças em pontos de recarga de automóveis elétricos em condomínios em São Paulo a partir de uma portaria do Corpo de Bombeiros. O debate entre o órgão e as entidades do mercado imobiliário podem pautar a questão para os demais estados.

Um tema importante que trazemos nesta edição diz respeito às enchentes no Rio Grande do Sul, um problema

climático que afetou muitos condomínios. O texto traz dicas e recomendações para que os síndicos da região Sul do Brasil possam cuidar da melhor forma dos condomínios nesse momento de recuperação das áreas.

Outro tema atual que trazemos na edição deste mês é o papel do síndico em mediar conflitos e organizar melhor o uso do espaço comum do condomínio em relação aos chamados produtores de conteúdo, que são influenciadores que ganham dinheiro com vídeos e fotos publicados nas redes sociais e demais plataformas.

Outras reporta-

gens abordam temas atuais do setor, trazendo dicas de como os síndicos podem otimizar suas gestões com auxílio da Inteligência Artificial, bem como organizar as entregas no condomínio com os armários inteligentes.

Ainda, traz a questão de quórum para alteração de fachada, o que deve ser levado em consideração, o que diz a legislação e como fazer tal mudança sem prejudicar o condomínio.

Traz também questões sobre contratação de empresas de fornecimento de gás, como analisar o contrato, qual o período do contrato, quantos anos de vigência, e os reajustes repa-

sados ao condomínio.

Nesta mesma edição informa sobre como rescindir contrato com síndicos profissionais, e também sobre a responsabilidade dos síndico com a manutenção preventiva de elevadores.

De se j a m o s a todos e todas afiliados uma ótima leitura.

Os editores

## INDICADORES

	Dez 23	Jan 23	Fev 23	Mar 23	Abr	Mai
IGP-M (FGV)	0,74	0,07	-0,52	-0,47	0,31	0,89
INPC (IBGE)	0,55	0,57	0,81	0,19	0,37	0,46
TR	0,06	0,08	0,007	0,03	0,102	0,087
TJLP (%)	0,53	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54
CUB/Pr	0,10	0,13	0,20	0,16	0,14	0,21

### 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 7 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%	

### CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)\*\*

Salário Contribuição	
Até 1.412,00	7,5
De 1.412,01 até 2.666,68	9,0
De 2.666,69 até 4.000,03	12,00
De 4.000,04 até 7.786,02	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%

FL  
PRIME  
ENGENHARIA

CREA-PR 33868-D/PR

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

**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)

# Governo de São Paulo e as novas regras para carregadores de carros elétricos

No dia 05 de abril deste ano, o Corpo de Bombeiros publicou no Diário Oficial para consulta pública, uma minuta de um parecer quanto às “Ocupações com estações de recarga para veículos elétricos”. O objetivo é regurar a instalação desses carregadores com o intuito de garantir a segurança das edificações e a proteção a todos aqueles que utilizam esse tipo de dispositivo, bem como aqueles que, mesmo não utilizando, estejam próximos ou tenham algum bem no mesmo espaço.

Importante: o parecer fala especificamente de recarga em estacionamentos públicos, prédios e subsolos.

As regras são bem severas e tocam em pontos importantes que irão afetar tanto os novos empreendimentos, quanto aqueles que

estão pensando em instalar um estação de recarga elétrica no condomínio, bem como aqueles que já possuem uma instalada e que, dessa forma, terão que se adequar às novas diretrizes.

Entre as principais exigências, estão: Os critérios de instalação deverão seguir a NBR 17019. As vagas destinadas a recarga deverão possuir proteção, mínima, de 2 extintores ABC com distância máxima de caminhamento de 15 metros. As estações de recarga devem estar separadas entre si com, pelo menos, 5 metros de espaço vazio, ou a colocação de paredes com resistência a fogo de 5 metros de comprimento e capacidade para resistir às chamas por 90 minutos.

Além disso, caso a estação esteja no subsolo,

é necessário a instalação de chuveiros automáticos, além de sistema de ventilação mecânica para ajudar na dissipação de gases tóxicos provenientes de um incêndio, por exemplo. As vagas deverão ser livres no sentido de não dificultar o combate ao incêndio. Isso acaba sendo apontado, pois muitas vagas de recarga elétrica acabam tendo um “layout” diferente de uma vaga comum. A adequação a essas regras deverá ocorrer no prazo de um ano a contar da publicação, sendo que elas valem também para locais que já possuem recargas elétricas instaladas. Portanto, durante o período de adequação (1 ano), quando das vistorias, será apontado pelo Corpo de Bombeiros a necessidade de ajuste em conformi-



dade com as novas regras. Contudo, no caso das novas edificações que ainda não possuem o projeto de segurança contra incêndio aprovado, as regras já valem a partir da publicação dessas.

## Conclusão

Como comentado, os carros elétricos passaram a ser uma realidade e, nesse sentido, o poder público busca se adequar a essa situação a fim de garantir a segurança de todos. Ainda assim, tra-

zendo especificamente para os condomínios, sejam eles novos ou não, esse tipo de adequação irá impactar no espaço necessário e custo para a sua implementação, o que irá exigir um trabalho atento e assertivo por parte da gestão condominial.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



Desde 1996

Resp. Técnico  
CREA-PR 153.897  
CFT 05364859924

### J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

#### SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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

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

**Parcelamos sua obra em até 24x**

3206-2944

41 99921-1759 | 41 99921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



ALME ENGENHARIA

tudo que o seu condomínio precisa.

CABEÇA

FICAR DE PONTA

NÃO DEIXE O SEU CONDOMÍNIO



Uma empresa especializada em manutenção predial extremamente comprometida com a excelência e transparência que você busca!

11 anos de experiência, mais de 60 obras concluídas nos últimos 5 anos, com o melhor atendimento, os melhores materiais e em até 18x sem juros

 +55 (41) 99238-3259

 @almeengenharia

 www.alme.com.br

# Como síndicos podem atuar em relação a produção de conteúdo em condomínios

Com a potencialização da internet para produção de conteúdo ou trabalho de influenciador, é natural que muitos desses profissionais que moram em condomínios utilizem áreas comuns ou ainda produzam seu conteúdo nos próprios apartamentos. Em ambos os casos, os síndicos devem estar atentos para organizar a utilização dos espaços comuns, assim como delimitar regras com a assembleia sobre o assunto.

De acordo com especialistas, os condôminos podem usar as áreas comuns desde que sejam respeitados os deveres de sossego, salubridade e segurança presentes no Código Civil. Uma

vez que outras pessoas ou o próprio condomínio forem expostas sem autorização, a prática já não é autorizada.

Outro tema sensível em relação à questão são relativos a algum constrangimento causado por barulhos excessivos, no caso da produção de conteúdo adulto. Os síndicos devem conversar com os moradores que produzem esse material e estabelecer uma conversa leve, destacando os pontos do regimento interno e prezando pelo bem-estar de todos.

A questão do barulho serve também para outros streamers ou influenciadores para que não extrapole o limite de ruído,

que habitualmente não deve ser excessivo após as 22h. Em caso de descumprimento, cabe ao síndico aplicar sanções ou multas.

É válido ressaltar, ainda, que prédios estritamente residenciais não podem ter sua destinação alterada. Logo, as famosas publicidades para redes sociais e demais conteúdos que gerem renda para o morador devem ser produzidas fora do condomínio, a menos que estejam previstas no Regimento Interno ou tenham sido aprovadas previamente em assembleia.

Diante disso, os síndicos podem adotar algumas medidas para facilitar a



gestão, como por exemplo pensar em uma comunicação preventiva, que passa basicamente por utilizar canais de comunicação comuns a todos os condôminos para informar a respeito de direitos e deveres, conversa amigável com o condômino, posteriormente aplicação de

notificações ou advertências, e por fim aplicação de multa.

O mais importante nessas questões, que são cada vez mais comuns nos condomínios, é que o síndico atue pela boa convivência entre todos.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

Distribuição **GARANTIDA** e **GRATUITA** em Curitiba e Região Metropolitana!

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida



**Anuncie!**

**3029-9802**

**SERTEC**  
ENGENHARIA LTDA  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
www.sertecengenharia.com.br

**(41) 3343-6275**

- Lavagem de fachadas
- Pintura de fachadas
- Reposição de pastilhas
- Substituição de reboco antigo
- Revestimentos acrílicos
- Vedação de janelas
- Impermeabilização com manta asfáltica
- Telhados

\* Parcelamento direto com a empresa \*

**ENIAT**  
PINTURAS E CONSTRUÇÕES



SCAN ME

**Construções - Reformas**  
**Projetos - Pinturas em geral**  
**Limpeza de fachadas**  
**Lavagem com hidrojateamento**

**Parcelamos sua obra!**

**41 99937-5113**

**41 99981-5027**

**11 anos de experiência no mercado**

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

**22 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO**

Diretor Técnico: Ilson Terniski

- \* Empresa especializada em construção e reforma de telhados.
- \* Pintura lisa, textura, grafiato e massa projetada.
- \* Reposição e revestimentos de pastilhas e cerâmicas.
- \* Impermeabilização com manta asfáltica e véu de vidro.
- \* Calafetação de esquadrias de janelas e junta de dilatação.
- \* Manutenção e limpeza de pele de vidro.

**PARCELAMOS SUA OBRA**

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

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

terniski@gmail.com - www.terniski.com.br

# Posso alterar o hall do meu andar?

Quando abordamos o tema da alteração de áreas comuns já temos um ponto pacificado que é a inviolabilidade da área externa e seus componentes, isto é, pintura, pastilhamento, varandas, esquadrias, portas externas, guarda-corpos e tudo o mais que está exposto para fora. Contudo, há um outro ponto mais controverso no que diz respeito à alteração de áreas comuns internas da edificação, a exemplo de corredores e hall de cada andar.

Em condomínios mais rigorosos, a própria Convenção já veda explicitamente quaisquer modificações no padrão de cor, textura, acabamentos de paredes, formato de portas e maçanetas. Nessas situa-

ções, não há o que se discutir: não é não. Entretanto, há os casos omissos, em que a Convenção não proíbe, mas também não permite, simplesmente não menciona a alteração destes ambientes internos em cada andar, mas apenas a proibição de alteração da fachada do prédio.

Nesse contexto, especialistas indicam que deve prevalecer sempre o bom senso e o diálogo entre as partes. Primeiramente, é preciso verificar se o hall em questão é exclusivo para um apartamento ou mais. Os vizinhos estão de acordo? São contra tal mudança? São indiferentes? Em segundo lugar, é fundamental notificar o síndico, pelo motivo óbvio de que ele precisa aprovar qualquer obra den-

tro do prédio, mas também porque ele é o portador das plantas da edificação e, caso necessite fazer alguma intervenção estrutural, ele precisa verificar se esta é possível ou há algum impedimento (coluna de água, instalação de energia, gás, vigas, etc.).

Litígio judicial – Quando falamos que apelar para uma boa conversa é o melhor caminho é porque esta simples atitude pode evitar grandes dores de cabeça futura, como um conflito judicial, e também prejuízos financeiros, como ter que desfazer a obra e reconstruir o que foi desmontado, conforme exemplo narrado a seguir.

Donos de um apartamento localizado em Balneário Camboriú, no litoral

norte de Santa Catarina, que alteraram a posição da porta de acesso aos elevadores sociais terão de providenciar a reforma do hall social do edifício, para atender ao formato original. A modificação, feita a bel-prazer, foi executada na unidade sem conhecimento do morador com quem compartilham o uso do hall social, nem aprovação dos demais moradores, em nítido ferimento ao princípio da boa vizinhança.

De acordo com a decisão da juíza substituta Bertha Steckert Rezende, em atividade no 2º Juizado Especial Cível da comarca de Balneário, “é inescusável o dever de reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical, na

sua posição original, pois a conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização, a estrutura divisória que separa a parte individual (apartamento) e a comum (hall social)”. A magistrada fixou o prazo de 60 dias para cumprimento da decisão, prolatada no dia 23 de março. Em caso de descumprimento, os proprietários do apartamento com a entrada modificada serão punidos com multa de R\$ 500 por dia de atraso, até o limite de R\$ 20 mil. A decisão é passível de recurso.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*

EM ATÉ

# 10x

NO BOLETO

\*EXCLUSIVO PARA CONDOMÍNIO

## SÍNDICO, PENSOU EM BONS NEGÓCIOS?

# VEM QUE NA ANDRA TEM!



LÂMPADA LED BULB E-27 20W  
BOM WARM TAMBÉM 7000000 HS

R\$ 10,84



intelbras

SÍNCRON FRENTEIRA BY  
3MP/1080P 3000º PÁRASE  
DE ESP/INFA/MSD

R\$ 28,36



PROJEÇÃO LED NEW BOX  
6500K 3000LM PT PRO-05  
1560P IPS4

R\$ 40,10

kitan

\*OFERTAS VÁLIDAS PARA O ESTADO DO PARANÁ ATÉ 30 DE MAIO DE 2024  
OU ENQUANTO DURAR O ESTOQUE. SUJEITO A ALTERAÇÕES.

VISITE UMA DAS NOSSAS UNIDADES

📍 AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA, 2056 | LIGUE HD: 3030 7126

📍 RUA JOÃO BETTEGA, 4801 | LIGUE HD: 3778 7000

🇧🇷 Empresa 100% brasileira | [www.andra.com.br](http://www.andra.com.br)

\*Parcelamento exclusivo para condomínios em até 10x NO BOLETO / (1+9 parcelas mínimas de R\$ 200,00) ou pague com Visa/Mastercard em até 6x sem juros. Consulte outras opções.



# Condomínios devem ter gestão na política de entregas para evitar conflitos

Com a popularização dos serviços de entrega por aplicativo, os condomínios passaram a ter uma dinâmica muito específica com a questão. Casos de conflitos entre entregadores e condôminos, bem como entre moradores e porteiros, podem acontecer se não houver uma organização por parte dos síndicos.

Garantir uma logística, estabelecendo regras, evita discussões, conflitos e facilita tanto o trabalho dos profissionais, como porteiros e entregadores, da mesma forma que antecipa situações de constrangimento, como o acúmulo de encomendas na portaria dos condomínios.

Recentemente alguns casos de desentendimento entre moradores e

entregadores, sobretudo de aplicativos de comida, tiveram repercussão nas redes sociais. Nesses episódios, condôminos exigiram a subida do entregador até o apartamento, o que, por sua vez, não foi bem aceito pelos entregadores. Alguns estados, a exemplo do Ceará e da Paraíba, já têm leis que proíbem esse tipo de prática, delimitando a entrega na portaria do condomínio.

Para tanto, é importante que os condomínios estabeleçam regras nos casos de entrega, tanto de aplicativos de refeições, quanto de compras de produtos pela internet, tendo em vista as particularidades do condomínio e as regras dos próprios aplicativos. Uma solução que tem sido imple-

mentada em alguns prédios é um tipo de armário inteligente, ou smart locker.

O entregador deposita a encomenda no armário respectivo ao apartamento do cliente que, por sua vez, é informado via aplicativo

que houve um depósito no seu compartimento específico para que ele faça a retirada. A solução ajuda nos casos dos condomínios que não têm porteiro, evita acúmulo de encomendas na portaria e também de

ixa ao encargo do morador a retirada dos produtos.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*



**MBK**  
Manutenção Predial

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

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

ESCANEE NOSSO QR CODE  
E ACESSE NOSSO WHATSAPP

41 99892-4683

mbk.manutencao@gmail.com

SEGURO DE VIDA DOS FUNCIONÁRIOS  
SEGURO OBRA

CREA PR 70112

MR CIVIL

SEMPRE CAPACITADA E TREINADA  
NR18 - NR35  
NR20

MANUTENÇÃO PREDIAL  
VALORIZA SEU IMÓVEL

MR CIVIL TEM A SOLUÇÃO  
PARA SEU CONDOMÍNIO

Confie em quem já é especialista! **FAÇA COM MR CIVIL**

ATUAMOS COM SOLUÇÕES EM SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL, PINTURAS PREDIAIS E INDUSTRIAIS.  
CRIAMOS AMBIENTES SEGUROS, FUNCIONAIS E AGRADÁVEIS, PARA SE VIVER E TRABALHAR

PINTURA LISA - TEXTURA E GRAFIATO  
TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE  
PINTURA COM EPÓXI - PISOS E RAMPAS  
SINALIZAÇÃO DE ESTACIONAMENTO  
TRATAMENTO DE TRINCAS E RACHADURAS  
CONSTRUÇÃO DE TELHADOS  
REFORMAS EM GERAL

SOLICITE ORÇAMENTO

41 3035-6906 419 9283-7668

**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



**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



41 98719-9686

41 98892-1881

Cardoso

Michelly Brandão de Araújo

Engenheira Civil

CREA: 5070948578

- Lavagem e revestimento de fachada
- Troca de fachada
- Lavagem, pintura e recuperação de estrutura
- Reforma e restauração de caixa de gordura
- Restauração e impermeabilização de caixa d'água
- Colocação de manta
- Impermeabilização de calhas
- Troca de telhado
- Serviços de corda em fachada

**Anuncie aqui!**



**3029-9802**

**jornaldosindico.com.br**



RECONSTRUÇÕES  
ENGENHARIA

DO SUBSOLO À  
COBERTURA

CREA-PR 54845

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS;  
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL;  
IMPERMEABILIZAÇÃO;  
REFORMAS E REPAROS;  
MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL.



SIGA NOSSO INSTAGRAM

@reconstrucoes.pr

41 3045-9597 | 41 9 9959-2282



**SECRESKI**

CREA-PR: 82881

Engenharia

- MANUTENÇÃO PREDIAL
- TRABALHOS EM ALTURA
- TELHADOS e COBERTURAS
- LAUDOS TECNICOS
- REFORMAS EM GERAL
- FACHADA PREDIAL: RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO, PINTURA, MAPEAMENTO
- REJUNTAMENTO e LAVAGEM



**CONSTRUÇÃO DE SONHOS**

WWW.SECRESKI.COM.BR



(41) 99848-1727 (41) 98424-3000

# Mudança de fachada: quórum

A questão da mudança de fachada gera uma série de dúvidas tanto para condôminos, quanto para a gestão condominial. Isso ocorre, principalmente, pelo fato de não haver uma padronização no entendimento jurídico quanto a isso e muito a cargo de uma série de fatores no cotidiano condominial que influenciam na alteração dessa fachada, tanto pelas mudanças obrigatórias (segurança, proteção, novas leis etc.), como também por conta da impossibilidade de se manter a fachada conforme a obra em sua originalidade.

Uma questão bem comum quanto a esse segundo ponto, por exemplo, se refere às fachadas que têm pastilhas na sua composição, isso porque conforme o desgaste ao longo dos anos, essas acabam se desprendendo da parede e caindo.

O problema quanto a isso se encontra no fato de

que o revestimento com esse material foi muito popular principalmente do meio para o final do século passado, o que faz com que as peças de reposição, em muitos casos, tenham desaparecido do mercado e aí, a dúvida que fica é se é possível, quando de uma renovação na fachada, alterar aquilo que consta no projeto original.

Num primeiro momento, parece ser óbvio no sentido de que é o caminho a se tomar, porém, isso esbarra na questão do quórum, isso porque para a alteração de fachada é necessária a unanimidade, conforme preceituam os Artigo 1334, III e Artigo 1336, III.

Isso também vale quando falamos de outros assuntos que irão alterar visualmente a fachada, como, por exemplo, a necessidade de se trocar a posição da portaria visando a segurança do empreendimento, ou até trocar as plantas do

jardim da fachada por conta de ser de uma espécie que não consegue mais sobreviver dado diversos fatores, ou até desligar a cascata de água para economia no condomínio. Os fatores são vários e, se formos na letra da lei, essas só poderão ser alteradas com a unanimidade.

Além disso, uma outra questão que acaba trazendo mais dúvidas quanto a isso, é o fato de muitas vezes nos deparamos com laudos que buscam definir de forma errônea o que é a fachada de um empreendimento. Nesse sentido, é preciso se entender que a definição de fachada é clara: são todas as faces de uma edificação e, quando falamos em faces, estamos falando de todas as partes visíveis que compõem o empreendimento.

O que chama a atenção quanto a essa questão é que nos últimos anos, muito por conta de mudanças de leis durante a pandemia, o

ordenamento jurídico ficou “bagunçado” no sentido de que, para dar um exemplo factível, com a chegada da Lei 14.405/2022 é possível alterar a destinação do imóvel com o quórum de “apenas” 2/3, mudança essa muito mais importante e grave do que uma alteração de fachada, que exige como quórum a unanimidade.

Nesse sentido, entendemos que a longo prazo, dada uma situação tão díspar como essa apresentada acima, a tendência é ou a lei se ajustar quanto a isso ou, de forma geral, quando falarmos de alteração de fachada em circunstâncias de necessidade, como apontado aqui, a jurisprudência caminha para entender que essa alteração poderá ser feita sem a necessidade da unanimidade.

Ainda assim, até por conta de essa lei quanto à alteração de destinação ser muito recente, é imprescindível que juridicamente, quando falar-

mos da alteração de fachada, continuemos seguindo o que a lei diz, traduzindo: a unanimidade do quórum quando da alteração da fachada, seja ela por motivos estéticos ou de outra ordem, como em termos de segurança.

Dessa forma, a fim de evitar problemas para a gestão, é muito importante que, dada a circunstância jurídica da presente questão, bem como aquilo que cada condomínio enfrenta quanto a esse tema, que a gestão faça um ótimo trabalho de conscientização junto aos condôminos no intuito de apresentar a obrigação de reparar/alterar a fachada e que é necessário um quórum específico, a fim de que esse seja alcançado e a situação seja resolvida da melhor forma possível e, claro, dentro daquilo que a lei dispõe.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



ARTE MAGGIORE

- ▶ Levantamento Arquitetônico
- ▶ Aprovação na Prefeitura
- ▶ Projetos de Restauro
- ▶ Execução de Obras
- ▶ Laudos Técnicos

CAU PJ16041-5

@arte\_maggiore\_it  
artemaggiore.com.br

 **41 99765-4566**  
projetos@artemaggiore.com.br

**FUJITECH** SOLUÇÕES HIDRÁULICAS  
E CAÇA VAZAMENTOS

- Detecção de vazamento com Geofone Eletrônico em piscinas, residências, comércio e indústria
- Detecção de infiltração com medidor de umidade e Câmera Termográfica
- Desentupimento de tubulações por hidrojetamento
- Roto-router, Flexmil (aparelho inovador)
- Vídeo inspeção com câmeras com emissor de sinal 512Hz e receptor de sinal 512Hz, localização precisa até 3,0 metros de profundidade e até 100 metros de comprimento
- Mapeamento de tubulações de água potável e de esgoto
- Especializado em PEX, PPR, CPVC, cobre e galvanizado
- Detecção de vazamento de gás
- Desentupimento de drenos de condicionadores de ar

 **99145-3366 | 99185-4701**

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

 [roberto.kitamura](https://www.instagram.com/roberto.kitamura)  [Fujitec Soluções Hidráulicas](https://www.facebook.com/Fujitec)

# Contrato de fornecimento de GLP – Atenção na hora de contratar

É comum os condomínios contratarem o fornecimento do produto GLP a ser consumido pelas unidades autônomas, e via de regra, mediante contrato de adesão ajustado por longos períodos com previsão de renovação automática, denominado Contrato de Prestação de Serviços, Medição de GLP e Fornecimento de GLP.

Como remuneração se estabelece um preço inicial por quilograma de GLP, o qual vai sendo reajustado ao longo do contrato e muitas vezes, fica acima da média da tabela de preços divulgada pela ANP[1], decorrente de reajustes unilaterais e abusivos praticados pela empresa fornecedora, sob a alegação de aumento de preços na refinaria, cus-

to da matéria-prima ou de distribuição, entre outros.

Se ocorrer tal conduta, caracteriza-se onerosidade excessiva, violando expressamente o contido no artigo 51, X, do Código de Defesa do Consumidor.

Referidos contratos costumam estabelecer prazos de vigência longos (no mínimo de cinco anos) e renovação automática, por períodos iguais e sucessivos, caso não houver a denúncia do contrato com antecedência mínima de 60 dias.

Estabelecem multas elevadas para a rescisão antecipada do contrato, e costumam exigir a multa inclusive no período de renovação automática.

É necessário ficar atento a tais disposições contratuais, especialmente no

que tange a forma de reajuste do preço do produto e da incidência de multa em caso de rescisão não motivada durante período de prorrogação do contrato, cuja informação é essencial, por força do disposto no art. 6º, III c/c art. 46, ambos do CDC.

A empresa é obrigada a fornecer, mensalmente, as Notas Fiscais de Abastecimento do Produto, Demonstrativos das Cobranças e de Consumo das Unidades autônomas, sob pena de infringir o Decreto 5.903 de 20/09/2006, que regulamentou a Lei nº 10.962, de 11.10.2004, a qual dispõe sobre as práticas infracionais que atentam contra o direito básico do consumidor de obter informação adequada e clara sobre produtos e serviços, previstas na



Lei nº 8.078, de 11.09.1990.

O instrumento contratual visa dar segurança jurídica e deve ser amplamente analisado, elaborado sem falhas, especialmente porque envolve fornecimento do produto por longos períodos, devendo o Síndico exigir a sua via contratual assinada.

Caso ocorrer desequilíbrio contratual, colocando o condomínio em desvan-

tagem exagerada, nos termos do art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor, ou má prestação de serviços, cabe a revisão do contrato ou rescisão contratual motivada, conforme autoriza o disposto no artigo 478, do Código Civil.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

**Ather**  
Engenharia

**A ESCOLHA CERTA PARA  
SUA OBRA E REFORMA**

- SISTEMA DE ANCORAGEM
- MANUTENÇÃO PREDIAL
- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- PROJETO ARQUITETÔNICO
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA (GERAL e EPÓXI)
- PISOS E QUADRAS
- MANUTENÇÃO HIDR. e ELETR.

**EMPRESA ESPECIALIZADA  
EM CONDOMÍNIOS**

☎ (41) 4106-7558

contato@atherengenharia.com.br

www.atherengenharia.com.br

**WCA**<sup>15 ANOS</sup>  
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**

# Aspectos relevantes da rescisão do contrato de síndico profissional

O síndico é eleito e não indicado (art. 1.347 do CC), nesse sentido, o papel do conselho pode assumir outros contornos após a seleção do síndico profissional, que é a de ter a responsabilidade por assinar o contrato entre o síndico profissional e o condomínio. Mesmo sendo o síndico representante legal da sua própria empresa ou síndico pessoa física, ao ser eleito ele já representa o condomínio, desta forma paira a dúvida de se ele poderia celebrar o contrato e assinar pelo condomínio e como prestador de serviços ao mesmo tempo.

Segundo o Art. 117 do CC: Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anu-

lável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo. Para sair dessa situação, o condomínio delega poderes aos seus conselheiros para que em nome do condomínio firmem o contrato com o síndico. (Art. 1.348, § 1º do CC)

Ainda assim, os conselheiros podem ou não ter poderes para rescindir o contrato com o síndico, mas essa rescisão tem senões e, quem define esse limite, será a delegação de poderes da assembleia que deverá ocorrer no momento de delegação dos poderes para a assinatura do contrato com o síndico eleito. Na omissão fica discutível se aquele que tem

poderes para assinar, também teria poderes para cancelar o contrato sem expressa definição da assembleia.

A destituição do síndico deverá ocorrer em assembleia (art. 1.349 do CC), ou seja, o conselho poderá ter poderes para cancelar o contrato, mas não para destituir o síndico. Sendo que a convocação poderá ocorrer pelo conselho caso este tenha poderes para convocar a assembleia, pela vontade do síndico, ou na ausência (art. 1.351 § 1º do CC) por um quarto dos condôminos.

Desta forma, entendendo que é recomendável a formalização do contrato de prestação de serviços entre o síndico e o condomínio mesmo que não obrigatório,

sendo que o síndico não pode assinar o seu próprio contrato com o condomínio (sob pena de nulidade). Assim, deve a assembleia delegar poderes ao conselho ou para outro nomeado pelo ato para assinar o contrato com o síndico propondo cláusulas em defesa dos interesses do condomínio. Isso também vale para a rescisão do contrato com o síndico por terceiros que não a assembleia.

A rescisão autorizada pela assembleia ao conselho coloca fim ao contrato, mas não serve para finalizar a relação com o síndico que precisa ser ratificada em assembleia. A não ratificação provoca a continuidade do síndico no cargo e reestabelecimento dos termos do con-

trato, mas de forma verbal, salvo se a assembleia estipular outros termos ou declarar nulo o contrato assinado.

Entre a rescisão pelo conselho e a ratificação pela assembleia, o valor previamente acordado de honorários pela prestação dos serviços é devido. Sendo que a rescisão pelo conselho do contrato tem validade, mas como a sindicatura requer eleição e destituição através de assembleia geral, a suspensão da remuneração poderá ser considerado enriquecimento ilícito.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

## Planejamento de longo prazo soa desafiador?

Deixe-nos criar um plano sólido para o futuro do seu condomínio.

Trabalhamos lado a lado com síndicos para tornar a gestão fácil e eficiente!

Traga seu **CONDOMÍNIO** para quem sabe **ADMINISTRAR**.



Gestão Financeira



Previsão Orçamentária



Mediação de Conflitos



Assessoria ao Síndico



Orçamentos e Compras



Recursos Humanos



Prestação de Contas



Apoio em Emergências

Garanta 10% de desconto nos 3 primeiros meses!

ESCANEE  
Para solicitar uma proposta!



Solicite uma proposta para o seu condomínio!

(41) 3524-1779



grupo  
**Ruggi**

Administradora de Condomínios

# Enchentes: o caso do Rio Grande do Sul e o trabalho dos síndicos

O Brasil acompanhou no final de abril e início de maio o estado de calamidade pública que passa o estado do Rio Grande do Sul devido às enchentes. A água inundou casas e também afetou condomínios. Por se tratar de um desastre, uma situação que afetou uma área que abrange cidades, muitos síndicos devem estar passando pelo mesmo problema.

Diante do cenário, os condomínios devem adotar algumas medidas para evitar algumas transtornos e garantir a segurança dos condôminos que permanecem em suas casas e do patrimônio. Especialistas orientam que o primeiro ponto é colocar a preservação da vida como prioridade, os condôminos não devem esperar ficarem

ilhados para deixar o local.

Uso de botas e equipamentos de proteção individual para se proteger da água de enchente. Os condomínios inclusive devem fechar o registro de água da rua para evitar qualquer contaminação da água da caixa d'água. Alguns residenciais estão contratando caminhões-pipa, em outros casos o uso da água da piscina para limpeza e higiene também é uma alternativa.

A adoção de cuidados com a parte elétrica também é importante, como desligar o disjuntor, elevadores e bombas de recalque. Os condomínios também devem prezar pela questão da proteção patrimonial, uma vez que outras pessoas podem aproveitar o momento de vul-

nerabilidade para furtar objetos dos imóveis. Os portões devem permanecer com cadeados ou correntes, assim como itens das áreas comuns que podem ser levados.

No caso dos condomínios que possuem seguro, os síndicos não devem esperar para acionar a apólice, mesmo que a água ainda não tenha baixado. A recomendação dos especialistas é de informar a seguradora e a administradora, caso o condomínio tenha, a respeito do acontecido, que pode ser encaixado como dano indenizável por entrada d'água em via pública, enchente, água proveniente de ruptura de tubulações ou reservatórios, ou decorrente do aumento do nível de rios ou lagos.

Os síndicos devem



fornecer o máximo de informações às seguradoras, portanto é importante o registro fotográfico. A depender da seguradora, poderá acontecer as vistorias e solicitação de documentação. Neste caso, com a extensão do dano mensurado, é possível que os síndicos comecem a trabalhar com os orçamentos para conserto e reforma dos locais.

Ainda de acordo com especialistas, após a diminuição do nível da

água, os condomínios devem adotar primeiramente a política da limpeza, mobilizando condôminos; a inspeção predial para avaliar o empreendimento, considerando as questões estruturais, elétricas e hidráulicas e, por fim, uma reorganização financeira, criando um plano de contingência, observando o fluxo de caixa e se preciso cortando gastos.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



**VERTZ**  
ENGENHARIA

- Manutenção e Revitalização de Fachadas;
- Recuperação e Reforço Estrutural;
- Impermeabilização de Reservatórios;
- Laudos Técnicos e Perícias.

Engenheiro Juliano Vergutz  
Crea-PR 117916/D  
- Especialista em Patologia das Construções  
- 11 anos de Experiência

(41) 3298-6960  
comercial@vertzenharia.com.br  
www.vertzenharia.com.br

DESDE 1993



K2 CONDOMÍNIOS

**Assessoria e Gestão Profissional de Condomínios**

- Cobrança e execuções de cotas condominiais
- Assessoria contábil
- Serviços de apoio para condomínios

41 3013-6812 | 41 99681-2999

k2condominios.com  
contato@k2condominios.com

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



**ANUNCIE:**  
**3029-9802**

# Saiba qual é a responsabilidade do Síndico pela manutenção dos Elevadores

A Gestão Condominial está dia a dia mais complexa sendo importante os síndicos utilizarem ferramentas e boas práticas em sua administração. É responsabilidade do síndico administrar questões operacionais zelando pelo bom funcionamento do condomínio como um todo. E para isso, é preciso que o síndico mapeie os processos que executará a fim de garantir a tranquilidade e segurança dos equipamentos de uso comum, como por exemplo os elevadores.

Sobre elevadores, a primeira tarefa do síndico é a contratação da empresa especializada para realizar a manutenção. A legislação é clara ao tratar das obrigações do Síndico, não esquecendo que pode haver outras advindas da Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em Assembleias. Por isso, aquele que exerce a função de síndico deve ter conhecimento das responsabilidades diante dos condôminos e também terceiros. O elevador é um

dos equipamentos de uso comum mais utilizado, logo necessário atenção redobrada a este item que tem um desgaste considerável pela utilização recorrente.

## Manutenção dos Elevadores

Problemas com os equipamentos e, também, nas áreas comuns do condomínio não são raros e, muitas vezes, acabam em despesas e conflitos desnecessários. A implantação da prática de manutenções preventivas no condomínio demonstra uma gestão eficiente, aumentando assim a credibilidade do síndico. Os elevadores são equipamentos essenciais e é dever do síndico mantê-los em perfeitas condições de uso e segurança. Inclusive a legislação dispõe que é dever do síndico “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Também é seu dever “exercer a administra-

ção interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores”. Assim, manter a manutenção dos elevadores é crucial, além de ser uma obrigação legal do síndico.

Entre os diversos benefícios que as manutenções preventivas trazem ao condomínio, reduzir custos é um dos principais, já que manutenção é menos onerosa que consertos. As manutenções preventivas visam conservar o condomínio, a boa convivência e, ainda, garantir a segurança e valorização patrimonial.

## Responsabilidade do Síndico

Como todo equipamento, os elevadores podem apresentar mau funcionamento em decorrência de falhas mecânicas ou até pelo uso inadequado. Cada vez mais os síndicos se conscientizam que custos periódicos

para preservar os equipamentos do condomínio é uma maneira inteligente de economizar. Embora acidentes gravíssimos envolvendo elevadores sejam exceções, como por exemplo, queda livre do elevador até o fundo do poço ou pessoas que caem no poço do elevador, quando uma fatalidade ocorre e presentes os pressupostos da Responsabilidade Civil há dever de indenizar. Outrossim, também pode ocorrer responsabilização em situações envolvendo pessoas trancadas em elevadores.

Inclusive já há entendimento nos tribunais sobre negligência do condomínio quanto à manutenção do elevador e prestação de socorro tempestiva. Veja que, o simples fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade, claro que observadas as peculiaridades de cada caso. Desse modo, a contratação de Seguro de Responsabilidade Civil é cada vez mais importante. Embora este tipo de se-

guro não seja obrigatório, já é significativo o aumento desta contratação por parte dos condomínios na própria apólice do seguro obrigatório.

O objetivo do seguro condominial é proteger o patrimônio comum dos condôminos em caso de sinistros, podendo as coberturas contratadas abranger tanto a atuação do síndico, quanto acidentes em elevadores. É dever do síndico ficar atento na hora de escolher as coberturas que melhor atendam o perfil do condomínio, tendo clareza sobre o que o seu seguro cobre e não cobre. É importante pesquisar, pois as seguradoras oferecem diversos “pacotes” de coberturas para condomínios. Os elevadores devem ter tratamento especial dada a sua importância no dia a dia do condomínio. Por isso é dever do síndico conhecer suas obrigações, inclusive estar ciente que está sujeito à responsabilização civil e criminal.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



**Distribuição GARANTIDA e GRATUITA  
em Curitiba e Região Metropolitana!**



# ESIC Internacional apresenta os vencedores do Oscar empresarial

*Viação Ouro e Prata S/A, Rádio Band News FM, José Nascimento, Ricardo Kenji Wojitani e AFIM, foram os vencedores do Prêmio Áster; o evento aconteceu nesta quinta-feira (23), na Ópera de Arame*

Na última quinta-feira (23), a ESIC Internacional realizou a cerimônia de entrega da 17ª edição do Prêmio Áster, na Ópera de Arame, direcionada a convidados e formandos da instituição. A Associação de Apoio ao Fissurado Lábio-Palatal de Maringá (AFIM) foi a vencedora da categoria Responsabilidade Social e a Viação Ouro e Prata S/A levou o troféu de Trajetória Empresarial.

O destaque na categoria Empreendedorismo foi para Ricardo Kenji Wojitani, fundador da Eletron Energia S.A., empresa com o maior acervo de projetos de eficiência energética do país e a 1ª empresa do Sul (e 4ª do Brasil) a realizar IPO na BEE4 dentro do sandbox regulatório da CVM.

A Rádio Band News FM foi a vencedora na categoria Comunicação. O fundador do projeto Top de Gestão, José Nascimento, foi o vencedor na categoria Tra-

jetória Profissional. Jornalista de formação, pós-graduado em marketing, gestão empresarial, empreendedorismo e inovação, Nascimento já liderou empresas nas áreas de jornalismo, produção, entretenimento e ganhou prêmios como Melhores Empresas para se Trabalhar, Aberje de Comunicação Empresarial e também prêmios de conteúdo jornalístico.

A premiação é concedida a pessoas físicas e jurídicas que se destacam no meio empresarial e acadêmico no último ano. Os concorrentes foram indicados por alunos, professores, parceiros, profissionais liberais e membros da sociedade e, após a fase de indicação, os dossiês foram analisados por uma comissão composta por jornalistas, professores e empresários do setor, que se reuniram para definir os vencedores.

“O Prêmio Áster é uma espécie de Oscar Empresarial, uma maneira de destacar empresas e profis-

sionais que se sobressaíram nesse último ano intenso e desafiador”, afirma o diretor geral da ESIC Internacional, Alexandre Weiler.

A entrega do Prêmio foi realizada juntamente com a cerimônia de colação de grau dos alunos da graduação, pós-graduação, Masters e MBAs da ESIC Internacional, que receberam a certificação internacional da única escola de negócios global que possui sede no Brasil, com matriz na Europa, e campus nos Estados Unidos e China. Os participantes do Módulo Internacional Europa também receberam certificação.

Realizado há mais de 50 anos em todos os campi europeus da ESIC Internacional, o evento é uma espécie de Oscar Empresarial. “O prêmio tem como objetivo consagrar os destaques do mundo corporativo, além de um momento de confraternização e networking qualificado”, explica o diretor geral da instituição,

Alexandre Weiler. A denominação ÁSTER vem da língua latina e corresponde ao formato de estrelas das estatuetas, que são entregues aos premiados, desenhadas especialmente para o evento. Já foram premiados, ao longo dos anos, profissionais e empresas fortemente relevantes como O Boticário, Bradesco, RPC, Band TV, HSBC, Volvo, Bosch, Renault, Racco, Tigre, Gazeta do Povo, Docol, entre outras.

Os vencedores do Prêmio Áster 2024: o diretor geral da rádio Band News, Nilson Rosa, o fundador do projeto Top de Gestão, José Nascimento, o fundador da Eletron Energia S.A Ricardo Kenji Wojitani, Francisco Brum, que representou o presidente da Viação Ouro e Prata S/A, Hugo Fleck e a diretora da Associação de Apoio ao Fissurado Lábio-Palatal de Maringá (AFIM), Ana Cláudia Tofalini.

Foto: Polyndia



As grandes chances são para quem aparece!

**AQUI É ASSIM:**

+ 8 mil síndicos

+ PDF do JS na íntegra

+ edições mensais

Vai pegar ou deixar passar?

Anuncie: 3029-9802

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

# Classsínclico

## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

### Síndico fuja de problemas na gestão!

A Ruggi proporciona todo o suporte administrativo que o condomínio necessita para uma gestão transparente, planejada e descomplicada!

Solicite sua proposta pelo QR CODE



Garanta 10% de desconto nos 3 primeiros meses!



Orcamentos e Compras



Previsão Orcamentaria



Recursos Humanos



Prestação de Contas



Assessoria ao Síndico



Apoio em Emergências

Assessoria ao Síndico



Gestão Financeira



Mediação de Conflitos

gruporuggi.com.br

(41) 3524-1779

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



41 3779.8057

41 9.9644.9575

www.concrete.eng.br

Diagnóstico de problemas construtivos em edificações com utilização de ensaios e posterior emissão de laudo técnico

## MANUTENÇÃO PREDIAL



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

## MANUTENÇÃO PREDIAL



AlphaEnge

- Recuperação de pisos e calçadas
- Pinturas e demarcação de garagem
- Adequação de caixa de gordura
- Impermeabilização de terraço e Lages
- Serviços de pedreiro (muro, reboco...).

41 98494-3059

orcamentos.alphaserralheria@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

PARCELAMOS SUA OBRA

3206-2944 / 99921-1759

batistaconstrucao@gmail.com

## GARANTIDORA E COBRANÇAS

Com a ATUAÇÃO tudo que você IDEALIZA no condomínio ACONTECE!

- Garantia 100% da Receita
- Cobrança Administrativa
- Adiantamento para Obras
- Parcelamento em até 18x no cartão
- Serviços Online



Av. República Argentina, 2403 - Sala 91  
3329-3808 | 99225-8863  
www.atuacaogarantidora.com.br



## encartes

folders,  
panfletos

ou cartões de visita

da sua empresa

no **Jornal do Síndico**

Ligue e confira!  
3029-9802

CREA-83493D **CARVALHO ENGENHARIA** CREA-98894D

Inspecção de obras  
Laudos e perícias - Lavagem predial  
Pintura lisa/textura/grafiato  
Colocação e remoção de pastilhas  
Calafetação de esquadrias de janelas  
Junta de dilatação - Impermeabilização  
Instalação de ponto de ancoragem

41 991542343

ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

ccarvalhoengenharia@bol.com.br



SOLUÇÕES EM MANUTENÇÃO

- ELÉTRICA
- PINTURA
- HIDRÁULICA
- TELHADO
- AUTOMAÇÃO
- CONTRATOS

(41) 9 9610-5080

carlosribeirofba@gmail.com

@cersolucoesem\_manutencao

Curitiba e Região

Esse espaço pode ser da sua empresa

**Jornal do Síndico**

Anuncie: 3029-9802

**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  
99157-4177

www.testil.com.br  
contato@testil.com.br

Delvício Fernandes  
testil-pinturas@hotmail.com

**GS GLOBAL SERVIÇOS**

413551-8509  
4198757-8000

gsglobal\_servicos  
gsglobalservicos.com.br  
gsglobal@gsglobalservicos.com.br

**PINTURA PREDIAL**

PINTURA EPÓXI - ÁREA COMUM  
FACHADA - ESTACIONAMENTO

**SERRALHERIA**

TRELIÇAS - MEZANINOS  
GRADE - PORTÕES  
SOLDA MIG - COBERTURAS

**MANUTENÇÃO PREDIAL**



35 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM  
REVITALIZAÇÃO PREDIAL

ENTRE EM CONTATO:  
41 99938 8300

- RETROFIT DE FACHADAS  
PINTURA PREDIAL
- LAVAGEM E CONSERVAÇÃO  
IMPERMEABILIZAÇÃO
- INSTALAÇÃO DE PONTOS  
DE ANCORAGEM
- MANUTENÇÃO PREDIAL  
REFORMAS EM GERAL

www.montaninipinturas.com

**PORTA CORTA FOGO**

Especializada na Instalação e Manutenção de:

**CERTA BRASIL**  
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

(41)3327-1291

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

**SÍNDICO PROFISSIONAL**



Síndico  
Reginaldo Guimarães  
Sindico5estrelas.com

Ser um síndico certificado 5 estrelas é ter capacidade de gestão e conhecimentos comprovados!  
Ser síndico é atuar na promoção da:



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

O resultado que sua empresa precisa está aqui!



Anuncie!  
**3029-9802**

Distribuição  
**GARANTIDA e GRATUITA**  
em Curitiba e Região Metropolitana!

A solução em suas mãos!!



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



**Anuncie aqui!  
3029-9802**

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



**ANUNCIE:  
3029-9802**

CREA 60434



**Pinturas Dias**  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS  
TEXTURA - GRAFIATO**

Construção, Reformas, Telhados  
Aplicação de Manta Asfáltica



3209-7740  
9 8838-5172  
9 9929-9216

www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até  
24 vezes sem juros.



**O.G.F.**  
PINTURAS LTDA.

Especializada em Manutenção Predial

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

Orçamento sem compromisso  
Curitiba, Região e Litoral

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

**Anuncie  
aqui!**



**3029-9802**

**jornaldosindico.com.br**



G A R A N T A O S E U

# DIPLOMA

*Internacional*



0800 41 3742 | 41 99155-9732 | [esic.br](http://esic.br)