



Distribuição Gratuita

# 8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXV - Edição 302 - Dezembro/24 - Curitiba - [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

## DINHOFER

### Serralheria

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

PLANTÃO 24 HORAS

99825-1600 / 99902-7063 / 3382-1295

*Feliz Natal e Próspera Ano Novo*

é o que desejamos para todos os síndicos, parceiros e amigos!

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

Adonis  
@ferreiracalhas2021 99626-7067  
@ferreiracalhas (41) 3156-0217

Acesse esta edição através deste QR code

**Especializada em Manutenção Predial**

Orçamento sem compromisso  
Curitiba, Região e Litoral

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

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

**SOLUÇÕES EM MANUTENÇÃO PREDIAL**

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

Há mais de 7 anos no mercado

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

EMPRESA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

- PONTOS DE ANCORAGEM
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL

Responsável Técnico  
LEONARDO MULTINI CREA-PR 146423/D

11 anos de experiência no mercado 41 4104-0035 | 41 99164-8995

contato@multiniengenharia.com  
www.multiniengenharia.com

**Lixeiras: Novas e Reformas Fechaduras - Acessórios e Assistência**

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

(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

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

progredirmanutencaopredial@gmail.com  
@progredirmanutencaopredial

CREA 78075

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

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

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

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

**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

**PRECISANDO de SEGURANÇA, PORTARIA ou LIMPEZA?**

**Conte com uma empresa referência no mercado há mais de 20 anos.**

Solicite seu orçamento!  
(41)3346-4423 | 3122-2034 | 99290-5045

comercial@interseg.com  
www.grupointerseg.com

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

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

Especialista em Manutenção Predial

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

(41) 99963-5873  
@thgpinturas041  
thgpinturas30@gmail.com

**Graduação Presencial e EAD nota 5 no MEC**

★★★★★

**Vestibular de Verão inscrições abertas**

esic.br  
41 9155-9737

# Nossa Mensagem

# EDITORIAL

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico. E para esta edição de dezembro trazemos para vocês uma série de reportagens informativas, com auxílio de síndicos profissionais que atuam em várias partes do Brasil, bem como de síndicos amadores que trazem relatos de suas vivências, além dos advogados especialistas em direito condominial para ajudar a tirar dúvidas e esclarecer questões no aspecto legal.

Nesta edição destacamos a reportagem de um tema delicado, que é quando um síndico passa a ser perseguido dentro do condomínio. Sabemos que a gestão de um síndico é passível de ser questionada, porém, em alguns casos, a insatisfação dos condôminos acaba gerando um com-

portamento de intimidação e assédio. Nossa reportagem traz um relato de um síndico que passou por essa situação e os esclarecimentos de um advogado sobre o assunto.

Outra reportagem interessante para nossos leitores é sobre como os condôminos podem agir quando alguma solicitação de informação ao síndico ou ao conselho fiscal é negada. Trazemos no texto os aspectos de como a minoria do condomínio deve ser portar diante de algum descumprimento do regimento interno e da falta de postura na gestão do síndico perante o condômino que desrespeita as regras do edifício.

Também temos conteúdo dedicado aos nossos síndicos assinantes, trazendo dicas e informações que podem ajudar na gestão dos seus

condomínios. Em uma das reportagens temos informações sobre a importância da manutenção dos geradores e como os síndicos podem cuidar desse equipamento.

Contamos nesta edição com um texto dando informações de como os síndicos podem proceder na contratação de empresas terceirizadas. Ainda dentro da temática voltada aos síndicos, uma reportagem traz o relato de síndico profissional para otimizar a organização das encomendas que são destinadas aos condôminos de forma que não se acumulem. Outra reportagem com dicas são para os síndicos que vão ornamentar as áreas comuns para as festas de fim de ano, trazendo dicas que podem melhorar a harmonia do condomínio.

Mas nosso con-

teúdo também está antenado com temas atuais e situações que são corriqueiras em edifícios, aproximando o nosso leitor do que está sendo discutido nos condomínios. Em uma das nossas reportagens trazemos um problema que tem se tornado comum nos prédios, que é o descarte de lixo e demais objetos pela janela dos apartamentos, prejudicando as áreas comuns. E em outro texto, uma situação em que o uso das câmeras de segurança suscita o debate entre privacidade e segurança.

Agradecemos a todos os nossos assinantes por mais um ano juntos e desejamos a todos boas festas!

Os editores

## EXPEDIENTE

### Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nilzete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
André Resende

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

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

#### FRANQUEADOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

## INDICADORES

	Jun 24	Jul 24	Ago 24	Set 24	Out 24	Nov 24
IGP-M (FGV)	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52	1,3
INPC (IBGE)	0,25	0,26	-0,14	0,48	0,61	0,33
TR	0,03	0,07	0,06	0,06	0,09	0,06
TJLP (%)	0,54	0,56	0,56	0,56	0,6	0,6
CUB/Pr	0,26	3,21	0,28	0,48	0,44	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 20 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

Deduções:

- 1) R\$189,59 por dependente;
- 2) R\$1.903,98 por aposentadoria (apenas uma) a quem já completou 65 anos;
- 3) Pensão alimentícia;
- 4) Valor de contribuição pago no mês à Previdência Social.

### GPS

20% Sobre a Folha, como parcela do condomínio: 2% (com aplicação do FAP\*, cai para 1%), contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo); 4,5% sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, etc);

Salário Família – Até R\$1.425,56 = 48,62 (FAP\*: é o FATOR ACIDENTÁRIO DE PREVENÇÃO, que pode variar de 0,5 a 2,00%, para condomínios e sempre 0,5).

### IMPOSTO DE RENDA

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

### CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)\*\*

Salário Contribuição	Alíquota (%)**
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 | flprimeconstrucoes@gmail.com



# Condôminos atirando lixo pelas janelas

Um tipo de infração em condomínios que tem se tornado comum é quando moradores, por falta de educação, atiram lixo e objetos pelas janelas sujando as áreas comuns. Os síndicos que enfrentam esse tipo de situação precisam, primeiramente, identificar o morador em questão para só então aplicar a multa.

Roger Próspero, que é síndico profissional em São Paulo, comenta que esse tipo de caso tem se tornado cada vez mais comuns nos prédios. “Infelizmente aumentou de forma muito significativa esse tipo de infração que é jogar não só lixo, mas qualquer coisa pela janela. As pessoas estão usando os vãos, seja uma varanda, uma janela de banheiro ou qualquer outra de um imóvel, e arremessan-

do coisas de tudo que você imaginar, até mesmo preservativo usado”, lamenta.

Ele explica que atirar coisas pela janela ou varanda dos apartamentos, além de sujar as áreas comuns, acabam colocando em risco a segurança dos demais condôminos. Seja pela bituca de um cigarro que pode causar um incêndio, ou até mesmo frascos ou embalagens de produtos que podem cair em cima de algum outro morador.

“A gente começa fazendo campanha educacional utilizando de forma muito frequente telas em elevadores, disparos de e-mail ou mesmo o famoso papel dentro do elevador para aqueles que não tem a tela multimídia. Em caso extremo, a gente tem que instalar câmeras. Isso já

aconteceu não uma, mas algumas vezes. Tivemos que instalar câmeras posicionadas e viradas de baixo para cima para tentar localizar os infratores”, relata.

O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, acrescenta que o Código Civil, no artigo 1.336, inciso IV, define que é dever do condômino não prejudicar o sossego, a saúde e a segurança dos demais. Sendo assim, jogar lixo pela janela infringe esses princípios e pode caracterizar um ato antissocial.

“Além da aplicação de multas por infração ao Regimento Interno, que deve prever penalidades progressivas, o condomínio pode recorrer a multas mais severas para condôminos reincidentes. Em casos extremos, pode até mesmo

solicitar a aplicação de multas de caráter antissocial, que podem ser bem mais elevadas. Em muitas cidades, leis municipais proíbem o descarte de lixo de forma inadequada, podendo aplicar multas específicas para quem lançar objetos ou resíduos em áreas públicas, que incluem os espaços de convivência”, orienta.

Ainda de acordo com Henrique Castro, os síndicos devem primeiramente identificar os infratores, seja com câmeras ou testemunhos de outros moradores. Com os infratores identificados, a aplicação das multas de acordo com o regimento interno, podendo progredir para multas por comportamento antissocial. Se for o caso, a convocação de uma assembleia para discutir especificamente o tema.



“Em casos extremos e de repetição continuada, o condomínio pode registrar um boletim de ocorrência, e o síndico pode, em nome do condomínio, entrar com uma ação judicial pedindo a cessação da conduta, especialmente se ela comprometer a segurança e o bem-estar coletivo”, conclui.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



Resp. Técnico  
 CREA-PR 153.897  
 CFT 05364859924



**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**

**SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

Desde 1995

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntas

Impermeabilização de Fachadas

Textura e Grefato

Pinturas Internas

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pinturas Externas

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pintura de Pisos de Garagens

Impermeabilização de Caixa d'água

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas

**Parcelamos sua obra em até 24x**

**3206-2944**

**41 99921-1759 | 41 99921-3964**

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



ALME

ENGENHARIA

Engenharia que cuida de tudo que o seu condomínio precisa.



**FIGAR DE PONTA**

**CONDÔMINIO**

**NÃO DEIXE O SEU**

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

# Solicitação de desligamento de câmera em áreas comuns: como proceder?

O sistema de monitoramento por câmeras nos condomínios se tornou quase como um item indispensável entre os equipamentos de segurança. Entretanto, pode acontecer, em casos incomuns, de algum morador solicitar o desligamento temporário e parcial de alguma câmera para realização de um evento social em uma área comum. Neste caso, como o síndico deve proceder?

O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castor, explica que, por via de regra, as câmeras instaladas em áreas comuns atendem estritamente o intuito de proteger o condomínio e monitorar atividades que possam comprometer a segurança.

“Segundo a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), as imagens devem ser coletadas apenas para a finalidade específica de segurança e não para invadir a privacidade de moradores”, explica.

Para o síndico profissional Roger Próspero, esse tipo de pedido na verdade geraria muito mais suspeitas contra o condômino, do que seria visto como um privilégio a ser concedido. Ele explica que as imagens que são capturadas pelas câmeras de segurança dos condomínios são restritas, ou seja, poucas pessoas têm acesso. E ainda segundo ele, as pessoas que têm acesso só buscam as imagens para fins de fiscalização, quando necessário para auxiliar na aplicação de alguma infração ou investiga-

ção de alguma questão legal.

“A gente eventualmente nem vê, a gente olha essas imagens quando tem alguma infração, se não houver uma infração, se não houver algo que justifique, a gente não fica olhando essas imagens, até porque são horas e horas de gravação de várias câmeras. Agora, se ele pede para desligar e em razão de um evento privado, me acenderia um sinal de alerta, isso se caracterizaria até como privilégio”, comenta.

Henrique Castor acrescenta que esse tipo de situação, do eventual desligamento de câmeras de uma área comum específica do prédio, não deve ser tomada unilateralmente pelo síndico. A recomendação é levar essa questão para a

assembleia, para que todos os condôminos fiquem cientes da questão e decidam em conjunto, para que, caso haja algum tipo de acordo, seja incluído no regimento interno do condomínio.

“Desligar as câmeras de uma área comum como o salão de festas, onde incidentes podem ocorrer, pode expor o condomínio a riscos. Portanto, alterações no sistema de monitoramento precisam ser decididas coletivamente em assembleia, respeitando as normas do condomínio e as disposições da LGPD. E se foi feito unilateralmente pelo condômino poderá ser notificado e aplicada alguma sanção”, orienta.

Em casos mais extremos, os síndicos devem buscar assessoria jurídica para



proceder nesse tipo de solicitação atípica. “É importante garantir que qualquer decisão respeite a legislação vigente, evitando conflitos futuros”, conclui o advogado.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



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 \***




CREA - 53692

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

Desde 1974

41 - 3014.9002

41 - 999724411

contato@plannerengenharia.com | planner.engenharia



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



# Contratação de serviços terceirizados em condomínios

A contratação de serviços terceirizados para realizar manutenção ou até mesmo trabalhos comuns, como a limpeza e administração de condomínios é algo corriqueiro. Entretanto, os síndicos devem se ater a algumas questões quando decide contratar esse tipo de empresa ou empregado para prestar serviços no condomínio.

A tendência é de que o serviço terceirizado, regulamentado pela Lei nº 13.429/2017, venha para facilitar a gestão dos síndicos, porém, se não forem tomados cuidados na contratação, o serviço pode gerar problemas que podem ir parar na esfera jurídica. Júlio Guimarães, síndico profissional em São Paulo,

indica que os síndicos devem priorizar a contratação orgânica, diretamente pelo condomínio, em postos de trabalho de confiança, como zelador e gerente predial. “Eles precisam ter autonomia sobre as empresas terceirizadas para poder cobrar de fato a operação no dia a dia, seja de limpeza, seja de portaria de monitoramento. Quando você tem 100% do quadro terceirizado, o zelador ou gerente predial sendo da empresa terceirizada não tem autonomia para cobrar os colaboradores da própria empresa. Se você tem um zelador ou um gerente predial que faz parte do próprio quadro da empresa, ele perde poder de cobrança”, explica.

Neste caso, a recomendação é de que os ser-

viços terceirizados sejam para os demais trabalhos, como limpeza, jardinagem, vigilância, controle de acesso, entre outros. Outro aspecto que Júlio Guimarães destaca na contratação de serviço terceirizado é de que muitas vezes os síndicos acreditam que optando por esse tipo de contratação estarão livres de qualquer tipo de problema trabalhista, o que pode não acontecer de fato.

Por isso, os síndicos devem analisar bem todos os contratos quando escolher uma empresa terceirizada e estabelecer uma rotina de cobrança do envio de documentos da contratada, para que fique resguardado.

“O cuidado que temos que ter, mês a mês, juntamente com o envio da

nota fiscal e boleto, é cobrar dessas empresas o envio dos documentos que comprovam que eles estão recolhendo os tributos que são obrigatórios. Folha de pagamento, folha de ponto também, porque muitas empresas mandam guias genéricas que necessariamente não provam que os impostos estão sendo recolhidos para os colaboradores que trabalham no condomínio. Com a posse desses documentos, os síndicos conseguem verificar se os colaboradores estão sendo realmente contemplados”, analisa.

Ainda sobre a necessidade de análise dos contratos com as empresas terceirizadas, é importante que os síndicos observem se existem cláusulas de fide-

dade. Júlio Guimarães indica que os síndicos estabeleçam prazos mais curtos, para evitar mais adiante, em caso de falência da empresa contratada, que o condomínio seja parte como polo passivo em uma ação trabalhista, correndo o risco de arcar com os pagamentos aos colaboradores terceirizados.

“Por isso, quando temos um condomínio novo ou quando a assembleia opta por mudança de empresa, nós fazemos uma pesquisa de mercado e apresentamos um leque com seis, sete empresas que já são consolidadas, para que os condôminos votem para escolher”, explica.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

**HÁ MAIS DE 25 ANOS**

**O GRUPO EMBRASP ATUA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS, LEVANDO SOLUÇÕES HUMANAS, TECNOLÓGICAS E INTELIGENTES.**

**ATUAÇÃO: PR, SP E SC.**

**EMBRASP**

**(41) 4042-9902**  
**WWW.EMBRASP.COM.BR**

- VIGILÂNCIA PATRIMONIAL
- PORTARIA REMOTA
- PORTARIA AUTÔNOMA
- ZELADORIA
- CONT. DE ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS
- SISTEMAS PERIMÉTRICOS
- MONITORAMENTO 24H
- CFTV
- INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL
- FIBRA ÓPTICA SENSORIZADA
- APP EMBRASP COND.
- PORTEIRO

# 3 Regras de Ouro para evitar problemas no Salão de Festas do Condomínio

A legislação estabelece regras básicas essenciais para o bom funcionamento do ambiente condominial. E embora o Código Civil preveja, no âmbito da função social da posse e da propriedade, a proteção da convivência coletiva, a relação entre o direito de propriedade e as regras de convivência nos condomínios muitas vezes é conflituosa. Por isso, para garantir a harmonia entre todos, é necessário a criação de regras internas de convívio social adequadas ao perfil do condomínio, garantindo relações sadias de vizinhança. É imprescindível o síndico atentar para que as regras sejam claras e objetivas, permitindo o entendimento por todos os condôminos, moradores e funcionários.

O artigo 1.336 do Código Civil dispõe rol exemplificativo referente aos deveres dos condôminos, desse modo, a convenção ou o regimento interno podem prever outras regras a fim de promover a boa convivência entre

os condôminos, desde que não ultrapassem os limites da lei. Quando se trata de um espaço de uso comum e os envolvidos possuem interesses distintos é necessário regras de utilização e de boa convivência.

## As 3 Regras de Ouro para uso do Salão de Festas

Cada vez mais, novos empreendimentos oferecem diversas áreas de uso comum, como salões de festas, espaços gourmet e churrasqueiras. Estas áreas são compartilhadas e não pertencem a nenhuma unidade específica. As normas para efetivo funcionamento das áreas comuns do condomínio devem estar incluídas, preferencialmente, no Regimento Interno. No salão de festas, é fundamental ter normas para que todos os condôminos possam utilizar o espaço sem dúvidas sobre as regras. Isso se torna necessário, pois o comportamento das pessoas muda com o tempo. Assim, cada condomínio deve definir regras de con-

vivência para o uso do salão, levando em conta o perfil, as prioridades e as necessidades. Portanto, adotar boas práticas para o uso do salão de festas é essencial para a administração do condomínio evitar conflitos desnecessários. Assim, ao falarmos sobre boas práticas no salão de festas as 3 Regras de Ouro são:

### Prática 1 - Agendamento, Cancelamento e Limpeza

Para fazer uso do salão de festas do condomínio é imprescindível regras quanto ao agendamento, cancelamento e limpeza. É importante o condomínio estipular prazo para a reserva prévia, bem como para o cancelamento, evitando embates e/ou reservas na mesma data. Além disso, é importante o condômino ter ciência que, ao reservar o salão de festas, deverá informar sobre as pessoas ou empresas prestadoras de serviços como por exemplo, buffet, entre outras. As regras quanto à limpeza também devem ser objetivas, como,

por exemplo, pagar taxa ou entregar o ambiente limpo.

### Prática 2 - Respeitar o Horário de Silêncio

É comum haver reclamações de condôminos quando os eventos realizados no salão de festas extrapolam o horário permitido no Regimento Interno. Assim, é importante o condômino informar-se previamente qual o "horário de silêncio" estabelecido no condomínio para uso do salão de festas. Embora, na prática, seja muito utilizado o horário até as 22 horas há muitos Regimentos Internos que, por exemplo, através de deliberação em assembleia, permitem o uso até as 00 horas. Vai ter música ao vivo no evento? Muitos condomínios proíbem esta prática, logo, atenção às regras de utilização.

### Prática 3 - O Uso e os Danos ao Condomínio

A construção do salão de festas do condomínio deve considerar o fim e a forma de

como o local é utilizado, sob pena de tornar-se inadequado para os fins a que se destina. Quando da utilização do salão de festas é necessário ter cuidado tanto com a estrutura quanto com os itens e utensílios, se houver. Na prática, evitar a ocorrência de acidentes é impossível, no entanto, o condômino é responsável por qualquer irregularidade, dano ou prejuízo ocasionado no local. Portanto, é essencial haver vistoria do local antes e depois do evento, bem como o condômino assinar termo de responsabilidade para garantir que os danos sejam ressarcidos.

Quando efetivamente comprovado o desrespeito às normas de utilização do salão de festas, é cabível aplicação de penalidade, desde que prevista na convenção ou regimento interno, observada a transgressão e intensidade.

*A autora é advogada colaboradora do Jornal do Síndico*

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




SCAN ME

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

Parcelamos sua obra!

11 anos de experiência no mercado

41 99937-5113  
41 99981-5027



**Construção e Reformas de Telhados**

**Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores**

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.com



# Atenção com a segurança e perturbação neste fim de ano

Chegou o tão esperado final de ano, época de muitas festas, férias e viagens. Claro que nos condomínios isso não é diferente, o que não vai faltar é muita diversão, porém, é importante a atenção por parte de todos (moradores, funcionários e gestão) a fim de garantir a segurança e boa convivência no condomínio.

Isso porque esse é um período fértil para problemas de todo tipo, sendo os principais aqueles relacionados à segurança e à perturbação, já que o descuido pode levar a consequências muito ruins. Por isso, separei algumas dicas que são essenciais para evitar situações indesejadas:

## Segurança e o cuidado com o barulho/perturbação durante as festas

Tanto no caso de festa nas áreas comuns como na sua unidade, faça uma lista e deixe na portaria com todos os convidados (nome completo e, se possível, RG), isso facilitará a liberação por parte da portaria, além de ser mais seguro, já que no “calor” da festa e com a quantidade de convidados, muitas vezes o morador acaba liberando “sem prestar atenção”. É nessa hora que os bandidos se aproveitam;

Ainda assim, caso não haja uma lista, é necessário que a portaria esteja atenta à entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador. Além disso, sendo esse um período de muitas en-

tregas (delivery) e serviços, atenção também precisa estar redobrada quanto a isso; Importante a gestão reforçar junto aos funcionários os protocolos de segurança do condomínio, já que o clima de festa e a grande afluência de pessoas “estranhas” ao condomínio podem levar a problemas;

A gestão deve informar a coletividade quanto à segurança, bem como reforçar por meio de informativos as regras do condomínio quanto aos horários permitidos de barulho, assim como aquilo que está liberado para visitantes/convidados quanto às áreas comuns;

Os moradores precisam entender que mesmo que seja um período festivo e nos dias de Natal e Ano Novo dificilmente um vizinho reclamará, ainda as-

sim, se música e gritaria passar e muito da meia-noite e invadir madrugada adentro, não será surpreendente se houver uma reclamação, isso porque o seu vizinho estará com a razão.

## Segurança na hora de viajar

Não deixe as chaves na portaria e sim com um familiar ou pessoa de confiança (amigo, vizinho etc.). Importante informar o zelador; Não deixe as janelas abertas. Isso ajuda a evitar furtos, bem como protege o apartamento de temporais, por exemplo, algo tão comum no verão; Desligue o gás e todos os eletrodomésticos, além de tirar carregadores da tomada; Informe o zelador/portaria se caso alguém irá entrar para fazer algum serviço,

do contrário, avise que ninguém está autorizado a ingressar em sua unidade; Por isso, neste final de ano, procure estar atento às regras do seu condomínio, bem como em relação aos protocolos de segurança, isso fará com que sua festa ou viagem seja muito mais tranquila e sem nenhuma surpresa desagradável.

Lembre-se: a guarda da sua unidade é de sua responsabilidade e um pouco de bom senso na hora dos festejos acaba evitando conflitos.

Nesse sentido, gestão, moradores e funcionários precisam trabalhar a fim de garantir a segurança e harmonia entre todos que coabitam o condomínio. Dessa forma, a diversão estará garantida!

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*





# CYMACO

ENGENHARIA

**42 ANOS DE EXPERIÊNCIA em manutenção predial**

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

**ENTRE EM CONTATO:**

41 **98753 1051**

41 **99653 1755**

41 **3206 8601** 

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



# SECRESKI

Engenharia

CREA-PR: 82881

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



# CONSTRUÇÃO DE SONHOS

WWW.SECRESKI.COM.BR




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

# Como otimizar o recebimento e entrega de encomendas na portaria do condomínio

Com a chegada do fim do ano, é natural que as pessoas aumentem o consumo para dar presentes ou para se presentear, com o aumento das encomendas, a tendência é que possam se acumular, dando mais trabalho para os funcionários. Neste caso, os síndicos devem montar um planejamento para otimizar as entregas e não deixar que as encomendas fiquem na portaria do edifício.

O síndico profissional, Roger Próspero, explica que esse modelo de organização deve ter primeiramente passado por assembleia e estar incluído no regimento interno do condomínio. Ele explica que com o aumento da demanda de encomendas nos condomínios, ele precisou em alguns casos até mesmo criar um departamento

somente para gestão dos pacotes que chegam ao edifício.

“Temos produtos que são perecíveis, que não podem ficar muito tempo sem entregar ao condômino. Tem também grandes volumes, como os materiais para reformas, que também não podem ficar muito tempo por uma questão de armazenamento do espaço. Outros que podem ser frágeis. Então, é importante que seja estabelecido um prazo para que cada morador faça o recebimento da encomenda”, explica.

Ainda de acordo com o síndico profissional, nos condomínios em que foi criado um departamento para gerir as entregas, as encomendas são levadas para um local específico para que não fiquem se acumulando na portaria. O uso de aplicativos também auxiliam os síndicos

para que facilite a comunicação com os condôminos.

“Em alguns condomínios, com a ‘mensageria’, já separamos e tiramos isso da portaria, pelo volume e pela necessidade da segurança estar atenta no trabalho dela, de precisar desviar a atenção com

recebimento ou entrega de mercadoria. Até porque tem muita gente na portaria o tempo todo, entrando e saindo, e pode tornar esse serviço vulnerável”, comenta.

Roger Próspero acrescenta que além do aplicativo, os comunicados são disparados para os morado-

res do condomínio solicitando a retirada das encomendas. “Permanentemente a gente faz essas campanhas para pedir a retirada e também interfone nas unidades. Além disso, fazemos contato pelo e-mail, informando sobre o volume e dando um prazo para o condômino”, explica




**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



**DO SUBSOLO À COBERTURA**  
**CREA-PR 54845**

**RECONSTRUÇÕES**  
ENGENHARIA

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



SIGA NOSSO INSTAGRAM  
@reconstrucoes.pr

41 3045-9597 | 41 9 9959-2282





## Uso de geradores em condomínios e os cuidados na manutenção

O uso de geradores em condomínios, sobretudo nos mais recentes, é um fato comum. Diante de eventuais problemas de abastecimento, seja por questões técnicas da companhia concessionária de energia, seja por uma questão climática, esses equipamentos assumem grande importância na organização dos condomínios.

Porém, para os síndicos que administram condomínios que contam com geradores, é preciso organização orçamentária para garantir que as manutenções recorrentes sejam feitas de forma correta para garantir o pleno funcionamento. O síndico profissional Júlio Guimarães, responsável pela administração de edifícios em São Paulo, comenta que a maior parte dos

prédios administrados por ele contam com gerador, e em todos eles é adotado uma planilha de orçamento para o uso do equipamento.

“Quando um condomínio possui gerador é ter dentro da previsão orçamentária anual uma linha de despesa pronta. Então contrata-se uma empresa e a gente já prevê também o custo adicional de abastecimento de diesel. A gente tem uma média de consumo ao longo do ano. A cada seis meses a troca de óleo e fluídos, bem como filtros de ar filtro de óleo, e a cada um ano a bateria. A gente soma todas essas despesas que vão acontecer ao longo do ano, mês a mês, incluindo o contrato de manutenção, que é um valor bem baixo”, explica Júlio.

É importante des-

taçar que os geradores não são apenas uma solução emergencial, mas uma ferramenta estratégica que evita perdas financeiras, garante a segurança dos condôminos, protege equipamentos essenciais e mantém a confiança dos clientes e moradores.

Ainda de acordo com o síndico profissional, a empresa especializada na manutenção dos geradores faz todos os testes necessários, além das trocas dos filtros e de bateria dentro do período exigido. De acordo com Júlio Guimarães, a empresa mede a amperagem do equipamento, avaliando como está a carga elétrica do gerador. Outro aspecto testado é o funcionamento mecânico, para observar se não há nenhum tipo de vazamento.

“Da nossa parte,

enquanto síndicos, auxiliamos na notificação sobre os serviços aos condôminos, ajustando a manutenção para o dia mais adequado, além de treinarmos os funcionários dos condomínios, fornecendo protetores auriculares”, comenta. Ainda de acordo com o síndico, geralmente os testes e manutenção são feitas com equipamentos eletromecânicos, que testam rapidamente o gerador, garantindo uma maior vida útil ao equipamento.

Outra dica que Júlio Guimarães dá aos demais síndicos sobre a questão da manutenção de geradores é prezar sempre pelo uso de um óleo diesel de qualidade. “Um dos grandes problemas dos geradores a médio e longo prazo é de bomba injetora e bico inje-



tor. E isso se dá muito em decorrência das sujeiras que estão no tanque e ou de diesel ruim. Então a gente pede sempre para manter o tanque de diesel limpo”, conclui.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



**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



**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](mailto:atendimento2@wcaconstrucoes.com.br)

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer

# Justiça de São Paulo impede cobrança de taxa condominial após sete anos

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) julgou como improcedente o pedido de cobrança retroativa da taxa condominial transcorridos sete anos da contração da dívida. O processo em questão foi julgado pela 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP e tinha como objeto o caso de uma proprietária de uma garagem em um condomínio de luxo que estava sendo cobrada pelo pagamento da taxa após não ter sido exigida pelo condomínio durante sete anos.

De acordo com a decisão, publicada em outubro de 2024, a condômina deve começar a pagar a taxa condominial da respectiva garagem a partir da decisão do

colegiado. Ainda conforme a ação, o caso envolve a aquisição da vaga de garagem de um condomínio de luxo em um leilão realizado em 2011, quando a autora arrematou o bem e se tornou responsável pelas despesas condominiais, mesmo sendo proprietária apenas da vaga autônoma. Sem receber os pagamentos, em 2022, o condomínio ajuizou ação contra a proprietária.

Em sua defesa, a proprietária alegou que a ausência de cobrança por mais de sete anos, diante da inércia prolongada, cria a expectativa legítima de que a taxa não seria mais cobrada. Esse princípio no direito brasileiro é chamado de supressio. O

relator do processo, o desembargador Alfredo Attiê, ainda argumentou que a dívida da proprietária nunca tinha sido citada na prestação de contas do condomínio durante as assembleias.

“Por tudo o que consta dos autos, não se pode reconhecer, como pretende o autor recorrido, a regularidade da cobrança relativa ao período anterior à citação, quando,

então, inequívoca a ciência da ré quanto à intenção do condomínio em receber as taxas”, consta na decisão.

*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



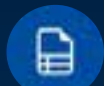
Previsão Orçamentária



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



# O que fazer quando o síndico passa a ser perseguido no condomínio?

O papel do síndico, quase sempre de atuar como um mediador e fiscalizador do que está acordado pela comunidade, é passível também de ser questionado. Entretanto, algumas vezes, seja por antipatia ou por não aceitar alguma decisão (mesmo que amparada pela convenção ou legislação), condôminos podem passar a perseguir o síndico por insatisfação.

Edson de Paula, de 68 anos, foi síndico por mais de 20 anos em um edifício em Belo Horizonte, e, segundo ele próprio, não tinha passado por nenhum tipo de transtorno do tipo até dois anos atrás. Por conta de uma situação em que precisou aplicar a legislação, acionando fiscais da prefeitura, após uma obra irregular em um dos apartamentos do condomínio, passou a ser perseguido pelo morador e foi obrigado até mesmo a deixar o posto de síndico.

Ele conta que, mesmo afastado do cargo, após a contratação de um síndico profissional, a perseguição continuou e acabou mobilizando outros condomínios, a favor do morador que havia ficado insatisfeito pela denúncia da obra irregular, como também a favor de Edson de Paula.

“Um advogado com um dos apartamentos decidiu iniciar uma reforma. Esse apartamento já tinha sido vendido pela proprietária anterior por estar de acordo com a legislação da prefeitura, tendo um ‘habite-se’ parcial. Mesmo assim, ele adquiriu o imóvel e iniciou uma reforma, descaracterizando o andar, removendo paredes, uma porta. Então comecei a temer pela segurança do edifício e decidi acionar os fiscais. Foi nesse momento que a perseguição começou”, relata.

Ainda de acordo com Edson de Paula, o morador chegou a assinar uma ata em assembleia assumindo o compromisso de não descaracterizar o andar, mas, mesmo assim, não cumpriu com o que havia assinado. “A reforma do apartamento estragou as paredes nas áreas sociais, as fitas antiderrapantes, reformou bem entendia, não me deu documentação nenhuma. Eu fiquei com tanto medo, porque sabia que o apartamento não estava regularizado, então eu chamei a prefeitura, por questão de segurança do prédio. O fiscal falou que foi a melhor coisa que fiz”, acrescenta.

Após a notificação oficial por parte da prefei-

tura, o caso foi parar na justiça, com o condômino pedindo indenização por danos morais contra o então síndico. A ação, porém, foi extinta pois a juíza do caso entendeu que o morador deveria ter ingressado contra o condomínio e não contra o síndico enquanto pessoa física. O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, afirma que o síndico, ao ser perseguido, tem amparo no Código Civil e no próprio Regimento Interno do condomínio.

“O Código Civil estabelece que os condôminos devem respeitar o síndico e seu papel como representante da coletividade. Casos de difamação ou assédio podem ser levados à esfera cível ou até criminal. Nos casos mais graves, podem ser usadas as leis de injúria, difamação e até crime de perseguição (Código Penal), além de ações cíveis por danos morais”, orienta. Ainda de acordo com o advogado, o primeiro passo diante desse cenário é que o síndico recolha o máximo de documentos, registrando as ocorrências, incluindo mensagens, e-mails e testemunhos de outros moradores. Isso pode ser fundamental para eventuais processos.

Ter o apoio do conselho fiscal na questão também é importante, e se possível, convocar uma assembleia para esclarecer os fatos. Em última instância, levar a questão para esfera jurídica, acionando o condômino por difamação grave ou assédio.

“O Conselho tem o papel de garantir que as ações do síndico sejam respeitadas e que a gestão não seja obstruída por conflitos pessoais. Os moradores, por sua vez, devem evitar envolvimento em fofocas ou acusações sem fundamento e buscar resolver as questões diretamente e de forma pacífica. Em casos críticos, o Conselho pode mediar situações e garantir que o ambiente do condomínio continue harmônico. A união dos moradores, com clareza e respeito, é essencial para que o síndico possa exercer suas funções sem interferências negativas”, comenta.

No caso de Edson de Paula, ele levou a situação para a Justiça e até para a polícia, registrando Boletim de Ocorrência diante das intimidações. “Eu trabalho em casa, então ele fica intimidando, falando que não posso exercer minhas atividades, pratica assédio aos meus clientes que vão na minha casa,



mesmo ele também recebendo clientes em casa. Eu e minha esposa não temos dormido bem, eu sou idoso e tenho problemas cardíacos, então tudo isso tem sido muito desgastante, mesmo eu estando distante do cargo há dois anos”, lamenta Edson.

A situação envolvendo o ex-síndico segue na justiça, desta vez Edson de Paula ingressou com uma ação por danos morais contra o condômino insatisfeito. Com relação a obra que descaracterizou o andar do prédio, uma outra ação tramita na justiça. Segundo Edson de Paula, a justiça obrigou o morador a recolocar a porta, porém, ele recorreu da decisão para uma instância superior e o caso segue indefinido.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



**O resultado que sua empresa precisa está aqui!**

**Anuncie! 3029-9802**



# Direito da minoria: como o condômino deve proceder quando questiona a gestão do síndico?

Nem sempre a gestão de um síndico é aprovada por condôminos e isso acaba gerando algumas questões, primeiramente de convívio, e podendo até a gerar implicações legais. Seja por omissão por parte do descumprimento do regimento interno de algum morador, seja pela gestão em desacordo com o próprio regimento, é direito de qualquer condômino questionar a forma como o condomínio é gerido e solicitar as informações que julgar necessárias.

Porém, muitas vezes uma minoria dos condôminos decide se opor alguma medida ou questionar algo que julga não estar sendo lido da melhor forma e, assim, se vendo em uma situação de impotência diante do ocorrido. É o caso de Márcia Boscarino, moradora de um condomínio em Belo Horizonte. Ela conta que o prédio onde mora com outros 13 condôminos é administrado por um síndico profissional, mas que, no entanto, tem passado por muita dificuldade em ter retorno

sobre questões que estão em desacordo com o Código Civil e o regimento interno.

“Existe um Conselho Fiscal que não cobra muito da empresa que administra o condomínio. Tenho somente apoio de outro morador que é inquilino. A maioria dos e-mails que envio para o síndico profissional não é respondida. Foi decidido em assembleia que não pode instalar aparelho de ar-condicionado sem aprovação de 2/3 dos condôminos, já que não houve aprovação de um projeto elétrico pois o prédio tem mais de 30 anos de construído, mesmo assim o morador instalou sem aprovação”, relata.

Ainda de acordo com Márcia Boscarino, o mesmo morador coloca móveis na área comum do prédio, e instala toldo de cobertura de garagem fora do padrão existente. Ela conta que questionou o síndico a respeito do descumprimento do regimento interno e do Código Civil, mas foi informada que o morador foi notificado, porém não houve retorno se existe

um prazo para o cumprimento ou aplicação da multa.

“Como percebem que sou a única a reclamar não tomam providências. Já liguei no Sindicom, mas me informaram que não posso fazer consulta jurídica pois meu condomínio está inadimplente desde 2022. Não sei mais o que fazer. Já falei com o Conselho Fiscal que tem que tirar esta empresa, mas eles não se movem. O Código Civil não é respeitado e eu cobro, mas como sou eu a única a reclamar”, acrescenta a condômina.

O advogado Kênio Pereira, que atua na área cível, explica que o primeiro passo nessa situação é que o condômino ou a minoria insatisfeita busque uma assessoria jurídica para lidar com a situação. Segundo o especialista, é um dever do síndico agir com transparência, de acordo com o artigo 348 do Código Civil, e é um direito do condômino não ter sua solicitação de acesso à informação negada.

“O síndico não é dono do condomínio, ele é

um gestor, um procurador e tem que administrar conforme os pareceres legais e com boa fé. Não pode omitir as informações que são de interesse para os condôminos e, tecnicamente, se ele age de forma inconveniente, cabe aos condôminos tomar providência”, explica. O primeiro passo, de acordo com o advogado, é de que a própria assembleia dos condôminos se organize para formar um grupo disposto a levar o caso para esfera jurídica.

“Esses abusos acontecem porque, geralmente, há uma certa distância de interesse dos condôminos. Mas, tendo esse condômino interessado em questionar algum abuso, ele tem que se organizar com outros para criar uma situação de combater isso. E a lei dá para ser usada. Então, um bom advogado pode postular o processo adequado para coibir esses abusos e obter os dados necessários para combater o que tem sido feito de maneira irregular no condomínio”, conclui.

Márcia Boscarino lamenta o fato de não ter



outros condôminos ao lado para questionar a falta de transparência na situação. Ele comenta que não tem condições de arcar com o custo de um advogado sozinho para resolver uma questão que é de bem comum a todos os condôminos.

“Falo tudo quando acontece assembleia, mas os representantes da empresa não resolvem nada. Já formalizei tudo por e-mail, mas eles só falam que estão em tratativas e que existe a lei de seguro de dados das pessoas e que não podem me informar nada. Realmente está muito difícil”, lamenta a condômina.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*

**Manutenção predial - Elétrica - Hidráulica - Pintura Serralheria**

**Portões - Engenharia Civil - Dedetização - Limpeza de caixa d'água**

**Material de limpeza - Material elétrico e hidráulico**

**Anuncie aqui!**

**3029-9802**



**Jornal do Síndico**  
A informação é o poder



# Vestibular 2025: ESIC Internacional está com inscrições abertas para graduação com diploma de uma instituição internacional

*A instituição oferece programas com nota máxima no MEC e Metodologia Peer Instruction de Harvard, em Administração, Negócios Internacionais, Tecnologia em Gestão Comercial e Negócios Digitais, nas modalidades presencial ou EAD.*

A ESIC Internacional está com processo seletivo aberto para o Vestibular 2025, com possibilidade de formação superior nos cursos de Bacharelado em Administração e Negócios Internacionais e o superior em Tecnologia em Gestão Comercial, todos em formato presencial ou também no ensino à distância (EAD), além do superior em Tecnologia em Negócios Digitais, apenas em EAD.

Os cursos da ESIC Internacional de nível superior, tanto presenciais quanto digitais, são reconhecidos pelo MEC em nível de excelência e contam também com a Certificação ESIC Internacional. “A ESIC traz em seu DNA o foco em potencializar o currículo dos profissionais para que estejam aptos a assumir cargos de gestão em empresas de excelência ou para empreenderem no próprio negócio. A formação de nível internacional tem feito muita diferença, pois nossos alunos têm sido promovidos muito mais rápido e suas empresas normalmente têm uma taxa de sucesso muito superior, num mundo cada vez mais globalizado não é possível competir com técnicas puramente locais”, afirma o diretor da instituição, Alexandre Weiler. Os alunos dos programas da ESIC Internacional têm acesso também aos Módulos Internacionais anuais para Europa e China. Alunos que desejarem estudar no exterior, tem a facilidade única de ter seu processo seletivo / aplica-

tion encaminhado também a partir do Campus Curitiba da ESIC Internacional.

As aulas iniciam em fevereiro de 2025, de segunda a quinta-feira, das 19h às 22h40, para os cursos presenciais. Os cursos realizados no formato digital (EAD) contam com a inovadora metodologia Transformative Learning e diploma de uma instituição internacionalmente reconhecida. Com aulas remotas no formato Campus Infinito, somados à metodologia de Harvard Peer Instruction e avaliações mensais presenciais realizadas na instituição, com a utilização da já consagrada plataforma Canvas, a mesma utilizada por instituições como MIT, Stanford e Harvard, a aprendizagem de qualidade é a garantida.

Os cursos de Administração e Negócios Internacionais têm duração de quatro anos, já o Superior de Tecnologia em Gestão Comercial e Tecnologia em Negócios Digitais possui grade curricular de dois anos.

Weiler esclarece ainda sobre a certificação de prestígio internacional. “Importante alertar para o fato de que cada país possui legislação específica para reconhecimento de Diplomas e Certificados emitidos no exterior. Os processos variam de país para país e mudam ao longo do tempo: em alguns o reconhecimento é automático, em outros se demanda apostilamento, chancela ou procedimentos de validação adicionais. Os Diplomas ESIC Internacional possuem

o diferencial de serem emitidos por uma instituição que possui reconhecimento por mais de 20 rankings internacionais de excelência – como CNN Expansión, Forbes, Bloomberg, QS TOP Universities, America Economia, Wall Street Journal, entre outros - que atesta a qualidade e facilita os processos de convalidação/reconhecimento. É um diferencial único e hoje está ao alcance dos brasileiros”, completa.

## Vestibular facilitado

As provas para o vestibular da ESIC Internacional têm processo seletivo simples e facilitado e pode ser realizado presencialmente ou online, agendado de acordo com a disponibilidade do candidato, o formato busca conhecer mais proximamente o candidato e valorizando suas habilidades e competências, assim como seu planejamento profissional. Também é possível utilizar a nota do ENEM (Exame Nacional do Ensino Médio) dos últimos três anos em substituição à prova. O processo seletivo ainda inclui uma entrevista com o candidato, com o objetivo de conhecer melhor o futuro aluno da instituição e suas expectativas acadêmicas e profissionais.

As avaliações e a entrevista podem ser previamente agendadas com o DAAC - Departamento de Atenção ao Aluno e ao Candidato da ESIC Internacional.

## Cursos de Graduação com certificação ESIC Internacional - Presencial e EAD:

### Bacharelado em Administração Duração: 4 anos

Utiliza o conhecimento e a experiência que a ESIC Europa tem em algumas décadas de ensino no continente europeu de forma personalizada à realidade brasileira. O curso de administração oferece uma formação de profissionais completos e preparados para atuar em nível estratégico localmente, da mesma forma que preparados para desenvolver suas atividades em qualquer lugar do mundo.

### Bacharelado em Negócios Internacionais Duração: 4 anos

No curso de bacharelado em Negócios Internacionais da ESIC, o aluno terá conhecimentos de comércio exterior, bem como das áreas de administração, marketing, produção, logística ou finanças de empresas internacionalizadas e que atuarão em um mundo em constante transformação. Desenvolverá habilidades com relação aos conhecimentos de comércio exterior e negócios internacionais, assim como de sua legislação específica e habilidades na construção de um Plano de Negócios Internacional.

## Superior de Tecnologia em Gestão Comercial Duração: 2 anos

O objetivo do curso é permitir aos participantes consolidarem conhecimento e competência na análise de mercados globais, emergentes e maduros, possibilitando uma visão sistêmica e capacidade crítica diferenciada diante de cenários complexos e em constante mudança, garantindo corporativamente a sustentabilidade empresarial.

## Cursos de Graduação com certificação ESIC Internacional - EAD

### Superior de Tecnologia em Negócios Digitais – 2 anos

Prepara profissionais para atuar em negócios digitais baseados em e-commerce e-business e até mesmo digitalização de negócios tradicionais

**Serviço:**  
Vestibular 2025 ESIC Internacional

**Início das aulas:**  
fevereiro de 2025

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

Presencialmente na  
Rua Padre Dehon, 814,  
no Hauer,  
em Curitiba.

# Classíndico

## 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!



Orçamentos  
e Compras



Previsão  
Orçamentária



Recursos  
Humanos



Prestação  
de Contas



Assessoria  
ao Síndico



Apoio em  
Emergências



Gestão  
Financeira



Mediação  
de Conflitos

gruporuggi.com.br

(41) 3524-1779

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E AUTOMAÇÃO



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

(41) 99602-6594 (44) 98802-1427  
www.agma.eng.br  
alysson@agma.eng.br @agma\_11

## 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



## 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



RECOMPOSIÇÃO DE REVESTIMENTOS CERÂMICOS  
LAVAGEM DE FACHADAS E PINTURAS  
LAUDOS TÉCNICOS E VISTORIAS  
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
(41) 4122-0046 - 99653-6631



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

## TESTIL

Há 23 anos atendendo Curitiba  
Telhados - Lavagens, reformas e pinturas  
Impermeabilizações - Hidráulicas  
Laudos técnico e projetos  
Eng<sup>o</sup> Civil Orimar Crocetti de Freitas  
3276-9808 / 3345-0946 www.testil.com.br  
99157-4177 contato@testil.com.br  
Delvício Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

CREA-PR 153697 Desde 1996  
CFT 05364859924



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

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

PARCELAMOS  
SUA  
OBRA

3206-2944 / 99921-1759

batistaconstrucao@gmail.com

## ANCORAGEM

### ANCORAGEM PREDIAL

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

## DEDETIZAÇÃO

### DESINSETIZAÇÃO DESCUPINIZAÇÃO DES RATIZAÇÃO LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

Todos os serviços acompanham Laudo,  
conforme exigência da Vigilância Sanitária  
(41)98474-0635 | 98457-0383  
dedetizadoracwb@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

### CARVALHO ENGENHARIA

Inspeção 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

jornaldosindico.com.br

### PLANNER

CREA - 53692

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

3014-9002 | 99972-4411



**MANUTENÇÃO PREDIAL**

CREA 60434

**Pinturas Dias**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS  
TEXTURA - GRAFIATO**

**Construção, Reformas, Telhados  
Aplicação de Manta Asfáltica**



**3 209-7740  
9 8838-5172  
9 9929-9216**

**www.pinturasdias.com.br**

Parcelamos sua obra em até  
24 vezes sem juros.



**PROMOÇÃO DE LAVAGEM  
DEZEMBRO/24 E JANEIRO/25**

**(41) 99812-6355**

**SERVIÇOS DE FACHADA**

- Pinturas - Lavagem
- Manutenção Predial
- Reformas de Telhados
- Limpeza de caixa d'Água
- Revitalização de Fachada
- Impermeabilização
- Pontos de ancoragem



**A solução em suas mãos!!**



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



**jornaldosindico.com.br**

**PORTA CORTA FOGO**

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

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

**PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA**

**SACO LIXO**  
www.casadosacodelixo.com.br  
(41) 3044-3939 (41) 99118-2305

- Adesivos para lixeira
- Acessórios para limpeza
- Produtos de higiene
- Produtos de limpeza
- Sacos para lixo

Entrega grátis para compras acima de R\$ 100,00 (Curitiba e RMC no raio de 21km)  
Solicite a tabela com nossos preços para condomínios.  
Compre em nossa loja online, use o cupom JORNAL e receba desconto.



**Temos tudo para seu condomínio!**

**Limpeza - Higiene  
Descartáveis**

Fazemos entrega  
(consulte condições)

**WIP DISTRIBUIDORA**

limpeza e embalagens

**(41) 99840-5561  
3203-8424**



**SÍNDICO PROFISSIONAL**

**SÍNDICO 5 ESTRELAS**  
Sindicato5estrelas.com

Síndico  
Reginaldo Guimarães

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**

**SOLDA - SERRALHERIA - MARIDO DE ALUGUEL**



**Serviços de Serralheria**  
Grades - Coberturas - Portões  
Pantográfica - Janelas  
**Marido de Aluguel**  
Pisos - Pintura - Construção  
Elétrica - Hidráulica  
Reformas em geral

**(41) 99553-1931**

**TAPETES E CAPACHOS**



**Exclusive**  
Pisos e Tapetes Personalizados

Deixe o seu condomínio  
ainda **mais bonito** com  
nossos pisos e tapetes  
personalizados!

**(41) 99201-6050**



**O resultado que sua  
empresa precisa está aqui!**

**Anuncie!**



**3029-9802**

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

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



**ANUNCIE:**

**3029-9802**

**Anuncie  
aqui!**



**3029-9802**

**jornaldosindico.com.br**





COLÉGIO E FACULDADE INTERNACIONAL



# Graduação Presencial e EAD

## nota 5 no MEC



Bacharelado em

**Administração**

Presencial EAD

Bacharelado em

**Negócios Internacionais**

Presencial EAD

Tecnologia em

**Gestão Comercial**

Presencial EAD

Tecnologia em

**Negócios Digitais**

EAD

# Vestibular de Verão

inscrições abertas


[esic.br](https://esic.br)

 41 9155-9737
