

**TERNISKI**  
OBRAS ESPECIAIS

Parcelamos sua obra em até 30 vezes

CREA - PR 152578/D

**ESPECIALIZADA EM TELHADOS**  
ESTRUTURA EM AÇO GALVANIZADO  
ESTRUTURA EM MADEIRA  
TEMOS VÁRIOS MODELOS DE TELHAS

(41) 3024-5240 | 9 9956-6246  
terniski@gmail.com

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

*A informação dirigida*

Distribuição Gratuita

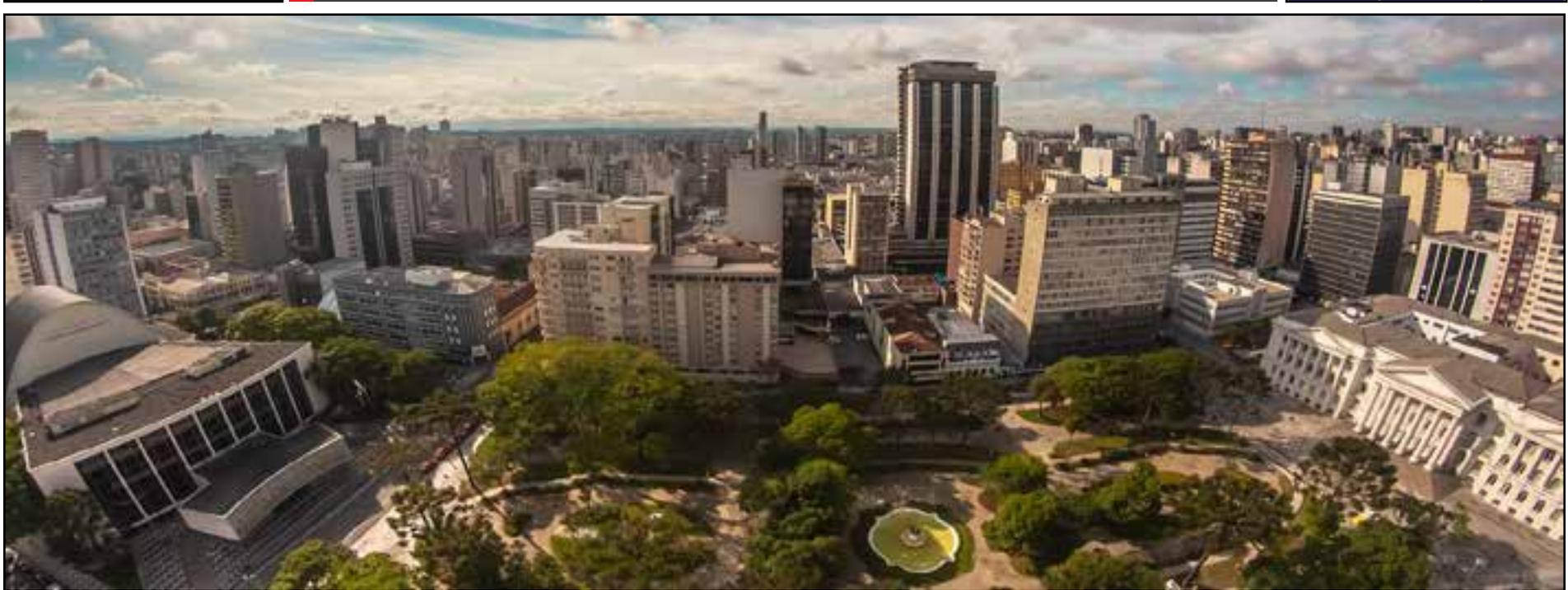
Ano XXV - Edição 303 - Janeiro/25 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

**DINHOFFER**  
Serralheria

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

PLANTÃO 24 HORAS

99825-1600 / 99902-7063 / 3382-1295



**ferreiracalhas**

Calhas - Rufos - Cantoneiras  
Colarinhos - Coifas - Telhados

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

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

**R. PARANÁ TELHADOS** 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

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

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

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie! 3029-9802

**Jornal do Síndico**

Acesse esta edição através deste QR code

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

Especializada em Manutenção Predial

Orçamento sem compromisso  
Curitiba, Região e Litoral

Lavagem e Pintura Predial - Restauração de Fachada  
Reposição de Pastilhas  
Aplicação de Textura e Grafiato  
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

**ENGEVG ENGENHARIA**  
CREA 84388

Há mais de 7 anos no mercado

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

EMPRESA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

**MULTINI ENGENHARIA**

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

Responsável Técnico  
LEONARDO MULTINI CREA-PR 146423/D

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

contato@multiniengenharia.com  
www.multiniengenharia.com

**ALLES**

Lixeiras:  
Novas e Reformas  
Fechaduras - Acessórios e Assistência

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

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

**SACOS DE LIXO DIRETO DA FÁBRICA**

- CONDOMÍNIOS
- INDÚSTRIA
- ESCOLAS
- COMERCIAL

(41) 98486-8933

**FEPACK**

www.fepackembalagens.com

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

**Vetor engenharia**

Profissionais com sólida experiência

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

**GRUPO INTERSEG**  
Segurança, Portaria, Limpeza

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

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

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

comercial@interseg.com  
www.grupointerseg.com

# Nossa Mensagem

## EDITORIAL

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. Átula 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

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Primeiramente desejamos a todos os nossos leitores e assinantes um feliz ano novo. Para esta edição preparamos um conteúdo relevante, trazendo temas atuais, que são refletidos pelo cotidiano de muitos condomínios.

Como destaque desta edição, trazemos uma reportagem especial sobre taxa condominial, que é um tema fundamental na maior parte das assembleias e que deve estar presente na realidade de muitos condomínios no início do ano. Conversamos com um síndico profissional que trouxe dicas de como preparar uma assem-

bleia sobre o tema com transparência e com oportunidade dos condôminos participarem da formação do orçamento.

Temos também duas reportagens sobre o papel do síndico profissional, uma função que ainda não é regulamentada oficialmente, mas que, diante do crescimento da demanda por síndicos, retornou ao debate. Em uma delas abordamos como está atualmente o mercado para as pessoas que desejam ingressar nesse campo de trabalho, ouvindo um síndico e uma advogada, na outra reportagem trazemos a atualização sobre a parte legislativa relativa ao assunto.

Ainda levando em consideração o período em que muitas assem-

blias vão se realizadas pelos síndicos para definição de temas ordinários, temos um texto com dicas de como os síndicos podem se preparar para uma possível "maratona" de assembleias, otimizando as pautas, antecipando dúvidas e permitindo organizar as reuniões de forma mais clara.

Um dos temas que são recorrentes aqui no Jornal do Síndico é a inserção da tecnologia nos condomínios. Nesta edição temos reportagens sobre o uso de aplicativos que podem ajudar em serviços do cotidiano nos condomínios, bem como melhorar a gestão da climatização dos ambientes comuns dos prédios, prezando pela economia de energia elétrica.

Ainda sobre o assunto, trazemos uma reportagem sobre a realização de assembleias virtuais, uma prática que já é prevista por lei e que se tornou comum em muitos condomínios. Outro tema de destaque desta edição é o registro da inadimplência média da taxa condominial no país, um possível reflexo também do endividamento do brasileiro em 2024.

Desejamos a todos uma ótima leitura e reforçamos os votos de feliz ano novo!

Os editores

## INDICADORES

	Jul 24	Ago 24	Set 24	Out 24	Nov 24	Dez 24
IGP-M (FGV)	0,61	0,29	0,62	1,52	1,3	0,94
INPC (IBGE)	0,26	-0,14	0,48	0,61	0,33	0,48
TR	0,07	0,06	0,06	0,09	0,06	0,08
TJLP (%)	0,56	0,56	0,56	0,6	0,6	0,6
CUB/Pr	3,21	0,28	0,48	0,44	0,21	0,20

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

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

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

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

# Redes sociais e as implicações entre síndicos e condôminos

O uso de redes sociais é um hábito comum, um fato que se tornou corriqueiro a todos. No âmbito da administração condominial não seria diferente. Muitos síndicos usam essas plataformas digitais, seja para divulgar assuntos pertinentes aos condôminos, seja para observar a dinâmica social dos moradores do condomínio. Porém, é preciso ter bom senso na hora de usar esses canais de comunicação. É o que indica o síndico profissional, Júlio Guimarães.

Ele explica que é válido que os síndicos usem as redes sociais para divulgar assuntos relativos ao condomínio. “A rede social como uma ferramenta de divulgação do trabalho do síndico para rede condominial de maneira geral, um vídeo de um trabalho que

ele fez de uma obra que ele está coordenando de um projeto paisagístico bem feito, uma reunião bacana que ele realizou, uma confraternização no condomínio, agora a gente está indo no Natal, uma chegada do Papai Noel, tudo isso é válido”, comenta.

Porém a outra vertente é quando o síndico usa a rede social para fazer a investigação ou punição de outros moradores. Nestes casos, de acordo com o síndico profissional Júlio Guimarães, é importante que ele tenha cautela. Ele explica que o fato do morador estar abrindo parte da vida dele na rede social não implica que o síndico possa usar aquela postagem como prova para fins de punição.

“A partir do momento em que o síndico verificou, ou o corpo de conselheiros,

algum tipo de ilegalidade a partir das redes sociais, o indicado é que o síndico busque validar aquela possível irregularidade pelas câmeras de segurança do condomínio ou por meio de uma fiscalização em bloco. Desta forma ele garante que a irregularidade seja provada em base legais, previstas na convenção e na lei, para só então aplicar notificação ou multa, evitando qualquer tipo de implicação legal por parte do condômino”, indica o síndico profissional.

Ainda de acordo com Júlio Guimarães, o síndico dispõe de ferramentas legais mais eficazes, como o poder de fiscalização in loco e o uso das imagens de câmera de segurança para fiscalizar irregularidades. No caso do aplicativo de troca de mensagens, como é o caso do Whats

App, que não se configura necessariamente como uma rede social, mas é passível de se criar uma comunidade restrita aos moradores de cada condomínio, a dica é de que os síndicos não participem de grupos de debates, usando a ferramenta apenas para divulgação de informações.

Outro tema relacionado às redes sociais e o convívio em condomínios é a crescente profissão de criadores de conteúdos para essas plataformas em que muitas vezes acabam usando áreas comuns dos prédios para gravação. Nestes casos, de acordo com Júlio Guimarães, uma orientação possível é de que os criadores de conteúdo que são moradores desses condomínio solicitem aos síndicos.

“Esses moradores devem prezar pela privacidade



de dos demais condôminos, além disso tem a questão da segurança também, onde algumas áreas do condomínio podem ficar comprometidas. Se for algo muito frequente, é válido que o tema seja levado para assembleia”, comenta o síndico.

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 1996

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

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

## 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)

# Aplicativos que podem ajudar nos serviços condominiais

A função de síndico nos condomínios passou de uma mera questão de organização para um papel estratégico que integra gestão, inovação e comunicação. A evolução tecnológica e o aumento das demandas em residências coletivas têm proporcionado ferramentas e serviços de diversas áreas, facilitando a rotina desses profissionais e modernizando a experiência dos moradores. Com o encerramento do ano se aproximando, é o momento ideal para explorar novas estratégias que tornem essa função ainda mais dinâmica e essencial para o futuro dos condomínios. Nesse contexto, destacam-se três inovações que estão transformando o trabalho dos síndicos e

a dinâmica das comunidades. Plataformas de gestão digital têm promovido a digitalização completa da experiência de morar, permitindo que os moradores realizem tarefas como contratar serviços, gerenciar reservas de áreas comuns e registrar visitantes com apenas alguns cliques. Para os síndicos, isso representa uma diminuição na carga operacional, liberando tempo para focar em melhorias estruturais e no fortalecimento da convivência entre os residentes.

Inspiradas pelo conceito de economia colaborativa, lavanderias compartilhadas têm se mostrado práticas e sustentáveis. Funcionando com horários flexíveis, esses espaços otimizam o consumo de recursos e oferecem uma

solução moderna e econômica para o cuidado das roupas. Para os síndicos, essa inovação reduz a quantidade de equipamentos individuais nas unidades, aumentando o espaço disponível e valorizando o condomínio.

Além disso, a introdução de mercados 24 horas dentro dos condomínios, que operam sem a necessidade de funcionários, facilita o dia a dia dos moradores. Com a possibilidade de realizar compras por meio de um aplicativo, escaneando os produtos desejados, essa solução elimina a correria de última hora e proporciona comodidade sem a necessidade de sair de casa. Para os síndicos, essa oferta se torna um diferencial que valoriza o empreendimento



e agrada os condôminos.

Essas ferramentas e serviços não apenas simplificam a gestão administrativa, mas também contribuem para a redução de custos e conflitos, melhorando a convivência e promovendo um estilo de vida mais prático e sustentável. Síndicos que adotam

essas inovações demonstram estar alinhados às necessidades contemporâneas, transformando condomínios em comunidades funcionais e inovadoras.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



**SERTEC**  
ENGENHARIA  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

\* Parcelamento direto com a empresa

[www.sertecengenharia.com.br](http://www.sertecengenharia.com.br)  
(41)3343-6275



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

23 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski

- \* Revitalização de fachadas.
- \* Hidrojateamento, pastilhamento e reposição, rejuntamento, hidrofugação, pintura lisa, revestimento de massa projetada, grafiato, textura.
- \* Impermeabilização de lajes e terraços com manta asfáltica.
- \* Construção e reforma de telhados.

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

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

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9 9956-6246

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



**PLANNER**  
ENGENHARIA

CREA - 53692



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



41 - 3014.9002

41 - 999724411



[contato@plannerengenharia.com](mailto:contato@plannerengenharia.com)



[planner.engenharia](https://www.instagram.com/planner.engenharia)



Desde 1974

# Maratona de assembleias para síndicos: como se preparar?

Geralmente no início dos anos os condomínios precisam realizar algumas assembleias, seja para tratar de questões ordinárias, seja para definir os parâmetros ou questões que surjam a depender da demanda dos condôminos. Por isso, é natural que os síndicos precisam se organizar para otimizar as assembleias e otimizar as reuniões para debater os assuntos.

A gerente de propriedades, Bárbara Braz, comenta que a primeira dica para os síndicos neste período é o planejamento prévio, organizando com antecedência a pauta das reuniões, incluindo temas relevantes, como aprovação de contas, previsão orçamentária e eleição de cargos, se for o caso.

“Outro aspecto que os síndico precisam pre-

parar para as assembleias é organização da documentação, porque além de ser um período de discussão de temas relevantes, é também um momento de prestação de contas. Por isso, os síndicos devem organizar balancetes, contratos, relatórios financeiros, para que estejam atualizados e acessíveis a todos os participantes”, explica.

Os síndicos também devem usar os canais de comunicação que têm com os demais condôminos para antecipar dúvidas ou temas que podem ou não ser relevantes a serem levados para as assembleias. Essa dica pode ajudar os síndicos na gestão melhor do tempo durante as reuniões, otimizando o que vai ser debatido e evitando que muitas questões sejam inseridas que não estão na pauta da assembleia.

Em relação às questões legais, Bárbara Braz explica que é importante que a convocação para a assembleia seja feita com antecedência e que o edital de convocação atenda à convenção do condomínio e do Código Civil, a fim de evitar questões judiciais posteriormente. “Enviar com a antecedência mínima exigida, geralmente de 8 a 10 dias antes da reunião, salvo especificações diferentes na convenção é uma dica importante”, acrescenta.

Por sua vez, se tratando da prestação de contas que deve ser apresentada na assembleia, Bárbara Braz também explica que é interessante que os síndicos disponibilizem com antecedência os documentos, como balancetes e contratos, para que o Con-

selho Fiscal e os demais condôminos tenham acesso e possam avaliar com calma. “Durante a assembleia, apenas o parecer geral deve ser apresentado, seguido da votação. Isso evita discussões longas e improdutivas sobre detalhes financeiros”, indica.

## Dicas de como organizar a prestação de contas:

- Avalie os gastos reais do ano anterior para projetar os custos do próximo período
- Verifique a taxa condominial atual e calcule se ela será suficiente para cobrir as despesas previstas.
- Inclua um percentual para o fundo de reserva e manutenção preventiva.
- Planeje custos extras, como reformas ou aquisições de equipamentos.
- Considere aumentos previs-

tos em contratos e custos fixos, como água, luz e salários.

Ainda de acordo com Bárbara Braz, uma assembleia bem planejada evita uma série de reuniões posteriores. “Definir temas específicos para cada assembleia é uma prática recomendada. Por exemplo, dedique uma assembleia para a aprovação das contas e outra para temas como obras ou mudanças no regimento interno. Elaborar um calendário anual com as reuniões ordinárias e extraordinárias previstas, concentrando os assuntos para evitar reuniões desnecessárias, além de focar nos temas previstos para a assembleia, ajudam a otimizar esses encontros”, conclui.

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

**EMBASP**

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

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

# Assembleias virtuais em condomínios: quais cuidados os síndicos devem adotar

As assembleias virtuais chegaram para agilizar o processo de discussão e aprovação dos temas condominiais. Foi muito utilizado na época da pandemia e, atualmente tem, até lei específica para sua realização. De acordo com a lei federal 14.309, sancionada em 2022, ficou estabelecido que os condomínios não podem proibir essa modalidade, com possibilidade dos condôminos voltarem, debaterem, com os mesmos ritos de uma assembleia presencial.

Ainda de acordo com a lei, para realização de uma assembleia virtual, os síndicos devem primeiramente convocar os condôminos para se cadastrarem numa plataforma de realização de reuniões online, depois enviar um edital de convocação com as

informações necessárias.

Os condôminos devem participar da elaboração das pautas e os síndicos também devem fornecer um modelo de procuração para os condôminos que indicarem representantes. Na assembleia virtual a votação acontece por um tempo determinado e ao final da reunião cabe ao síndico levar a ata para registro em cartório.

De acordo com o síndico profissional, Roger Próspero, que atua na região de São Paulo, o uso de assembleias virtuais depende muito do público do condomínio, embora seja uma modalidade consolidada.

“No caso de condomínios que a gente tem um público que não está familiarizado com o ambiente digital, em algumas oportunidades a gente faz previamente à Assembleia um



plantão, ensinando as pessoas a utilizarem a plataforma, e no caso extremo a gente deixa alguém de plantão lá no próprio condomínio, auxiliando pessoas que têm alguma dificuldade”, explica.

Ainda segundo Roger Próspero, também durante a Assembleia é feito um plantão eletrônico para pessoas que queiram tirar alguma dúvida ou até esclarecer

como é que se faz o acesso. “Neste caso, fica uma pessoa também dedicada a fazer esse atendimento virtual, seja um WhatsApp, seja uma linha telefônica, aí cada condomínio é um caso”, completa.

Na prática, o uso de assembleias virtuais em condomínios não se modifica tanto em relação à modalidade presencial, exceto

algumas nuances. Como por exemplo, cita Roger Próspero, a comprovação de que alguns moradores ou a maioria deles não conseguiu ter acesso à plataforma onde ocorreu a assembleia virtual. Neste caso, existe uma responsabilização ao condomínio.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*

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



ANUNCIE:

**3029-9802**



**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



**Construção e Reformas  
 de Telhados**

**Fabricação de Calhas,  
 Rufos e Condutores**

Especializada em Condomínios

**3053-5740 / 99133-7070**

**acquateccalhas@gmail.com**

## Climatização de áreas comuns: como melhorar o serviço economizando a conta de energia

A climatização das áreas comuns do condomínio é um tema que gera outros debates, seja pelo uso inadequado por parte de alguns condôminos, como no consumo excessivo de energia. Entretanto, já é possível encontrar no mercado formas de automatizar e otimizar o uso de aparelhos de ar-condicionado.

De acordo com o síndico profissional, Júlio Guimarães, a instalação de cortinas de ventilação, como uma forma de otimizar o sistema de ventilação é uma iniciativa válida, pois valoriza o condomínio. Porém, ele detalha que os síndicos devem levar em consideração as particularidades de cada um dos ambientes do condomínio, bem como a circulação de

condôminos nessas áreas.

“Principalmente em áreas de mais rotatividade, como academia do condomínio, as pessoas acabam deixando ali o ar-condicionado ligado com janelas abertas ou sem a presença de nenhuma pessoa. Isso impacta significativamente no consumo de energia elétrica do condomínio. Neste caso, uma solução que estamos aplicando é a instalação de um sensor na janela que impede que o ar-condicionado seja ligado quando ela está aberta”, explica.

Outra solução que o síndico profissional comenta é fazer a automação dos aparelhos de ar-condicionado em condomínios onde têm central. “Ainda não tem ferramentas muito maduras no mercado e de fácil acesso

à automação de sistemas centralizados de ar-condicionado. Exemplo disso é que ela não está interligada com as outras, você pode fazer uma automação por software que tem disponível na internet para vincular no celular da portaria para que você consiga ligar e desligar aquele ar condicionado na palma da mão”, relata.

Ainda conforme Júlio Guimarães, o ideal é que os síndicos busquem dentro das tecnologias disponíveis, alguma forma de automação, para que ou ele ou a portaria tenham acesso ao ligar e desligar desses aparelhos. A utilização dos timers dos aparelhos, estabelecendo o funcionamento do ar-condicionado de acordo com o tempo de utilização da área comum, como é o caso da

academia dos condomínios.

Sobre o tema do consumo de energia elétrica, uma alternativa para economizar é a inserção do CNPJ do condomínio no mercado livre de energia. Júlio explica que juridicamente é um tema que ainda não têm tanta segurança, mas já existem soluções práticas e contratos acessíveis que permitem que o condomínio saia da concessionária de energia mais tradicional, e consiga um desconto de 20% a 30% na conta relativa ao consumo do condomínio.

“Vai depender muito da classificação deste condomínio, do estado em que ele está, da questão tributária, do tempo de contrato, mas é uma saída também para economizar. E assim, conseguindo economizar no orçamen-



to, os síndicos conseguem fazer mais investimentos em ar-condicionado sem ter um impacto, por exemplo, tão significativo na conta de energia elétrica”, avalia.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



**PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X**

\*sujeito a aprovação de crédito

**Restaurações de fachada - Telhados**

**Impermeabilizações**

**Manutenções em geral - Reformas**

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

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

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

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer



# SECRESKI

Engenharia



CREA-PR: 82881

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

- FACHADA PREDIAL: RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO, PINTURA, MAPEAMENTO
- REJUNTAMENTO e LAVAGEM



## CONSTRUÇÃO DE SONHOS

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





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

# Projeto de lei prevê regulamentação de profissão de síndico

A profissão de síndico tem se tornado uma tendência diante do crescimento do número de condomínio em várias partes do país. Entretanto, uma situação que ainda persiste é de que esse serviço prestado de forma profissional ainda não é regulamentado. Porém, tanto na esfera estadual, como na federal, já as movimentações de parlamentares para aprovação de uma lei que regulamenta a profissão são constantes.

Algumas dessas iniciativas foram arquivadas ao longo dos últimos anos, porém, a mais recente delas foi apresentada pelo deputado federal por São Paulo, Paulo Alexandre Barbosa.

O projeto de lei 4739/2024 foi apresentado pelo deputado à mesa diretora e partir desse procedimento será avaliado e encaminhado para as comissões para seguir o rito natural para votação.

Na justificativa do projeto de lei, apresentado em dezembro, o parlamentar explica que o aumento pela demanda de síndicos que atuem de forma profissional exige uma previsão legal, uma vez que, segundo o texto do projeto, “não há clareza sobre a natureza jurídica de sua investidura, podendo gerar incertezas quanto a ser caracterizado como empregado, profissional autônomo, ou mesmo como empresa contratada para desempenhar

as funções administrativas”.

Ainda de acordo com o texto do projeto, a necessidade de regulamentar se dá pelos seguintes motivos: Regular a relação jurídica entre o condomínio e o síndico profissional, estabelecendo regras claras sobre sua contratação, atribuições e responsabilidades; disciplinar o exercício da profissão de síndico profissional, definindo os requisitos, competências e vedações aplicáveis a essa atividade; prevenir conflitos e promover maior segurança jurídica para todas as partes envolvidas, garantindo que a administração condominial seja exercida de forma eficiente e transparente.

“A regulamentação da profissão de síndico profissional atende à necessidade de adaptação do ordenamento jurídico às demandas da sociedade contemporânea, proporcionando uma gestão condominial mais profissionalizada e eficaz, em benefício de todos os condôminos e da coletividade”, finaliza em sua justificativa no projeto de lei.

A intenção do deputado reflete uma demanda da categoria, tendo em vista que, segundo a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), a projeção é de um crescimento de 25% a 30% nos postos de trabalho para síndicos profis-



sionais nos próximos cinco anos – em delegar as atividades administrativas dos condomínios a profissionais especializados, sejam pessoas físicas ou jurídicas.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



**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

# Drones nos condomínios: como funciona essa questão?

Até não muito tempo atrás os drones eram uma novidade tecnológica que por conta do seu alto valor agregado fazia com que poucas pessoas tivessem. Porém, hoje, isso mudou, com as suas mais variadas marcas, modelos e tamanhos é cada vez mais comum vermos pessoas que compram um drone, seja para diversão ou até para trabalho.

Claro que com a chegada dos drones os condomínios se veem envolvidos nesse assunto por conta principalmente de duas questões: segurança quanto a utilização nas áreas comuns e, uma que até chama mais atenção, a privacidade.

## Lei: quem pode ter?

Aqui quero falar especificamente dos drones (aeromodelos) voltados para recreação e que, em teoria, são os únicos que podem ser operados de forma geral pelas pessoas não profissionais.

Para se enquadrar nessa categoria o equipa-

mento deverá ser pequeno, tendo até 250 gramas, como também só poderá sobrevoar a altura máxima de 400 pés (120 metros). Para operá-lo é obrigatório o registro junto à ANAC. Além disso, a operação só poderá ser realizada por pessoa maior de 18 anos e, claro, que não esteja sob efeito de álcool ou drogas.

Importante: os drones utilizados no país precisam ser homologados pela ANATEL (Agência Nacional de Telecomunicações) a fim de garantir a segurança de forma geral, protegendo contra vazamento de materiais tóxicos, explosões, descarga elétrica etc.

## Segurança

Dada o aqui exposto, a questão que fica é saber se é possível utilizar um drone nas áreas comuns. Bom, segundo a legislação, o drone poderá circular, respeitando altura e peso como apontado acima, desde que a decolagem, voo e pouso ocorra com pelo menos 30 metros de distância de qualquer indivíduo

ou, melhor dizendo, de uma área de circulação de pessoas.

Dito isso, é possível perceber que dificilmente numa área comum será possível “pilotar” um drone de forma segura. Por isso é de extrema importância que a gestão esteja atenta à questão e não só passe informativos à comunidade sobre isso, como também, caso o problema ocorra, que o indivíduo causador seja multado seguindo o que é estipulado em convenção e regimento interno.

Isso porque mesmo tendo apenas 250 gramas, em alta velocidade, caso acerte alguém, pode machucar seriamente. No mais, é importante também ficar atento com as áreas estruturais, pois bater numa janela, por exemplo, poderá fazer com que essa quebre. Situações como essas podem levar inclusive a processos na justiça, não só por desrespeitar a lei referente aos drones como a responsabilidade quanto a algum acidente ocorrido no uso desse.

## Privacidade

Dado o fato de que muitos drones possuem câmeras e conseguem gravar áudio e vídeo, isso levanta uma série de dúvidas quanto à privacidade daqueles que moram ou trabalham no condomínio, bem como nos empreendimentos adjacentes.

Primeiro é importante saber que caso alguém se sinta incomodado por conta de um drone sobrevoando sua residência ou local onde você esteja, principalmente em caso de insistência, esse nunca deve ser “capturado” ou derrubado, pois isso pode se configurar como dano a propriedade alheia ou furto.

Ocorrendo dentro do condomínio, a primeira coisa a se fazer é informar o síndico para que ele possa tomar as providências cabíveis. Caso isso não se resolva, é possível acionar a polícia para a resolução da situação. Claro, é importante documentar a situação, seja através de fotos ou vídeos, isso irá ajudar no caso.

É imprescindível entender que a violação de privacidade está prevista na nossa Constituição Federal (Art. 5.º, inciso X) e é acompanhada de outras leis que garantem a inviolabilidade como, por exemplo, a recente Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – nº 13.709/2018) quando falamos em relação à gravação de imagem e som.

## Conclusão

De fato os drones são muito divertidos, mas é preciso utilizá-los em lugar seguro e respeitando as leis. Por isso, referente aos condomínios, é necessário que a gestão como um todo procure informar a coletividade e regular essa questão. Tendo isso em mente, os usuários ou, melhor dizendo, “pilotos”, estão liberados para curtir!

*O autor é advogado e colaborador do Jornal do Síndico*



O resultado que sua empresa  
precisa está aqui!

Anuncie! 3029-9802



# Taxa condominial: como os síndicos devem calcular e prezar pela transparência

Uma questão comum em todos os condomínios, mas que, eventualmente, pode gerar discussões e questionamentos é a aferição da taxa condominial, que nada mais é do que o valor estipulado pelo síndico em que cada unidade do condomínio vai contribuir para que haja o custeio de serviços comuns a todos os moradores, bem como o pagamento de contas referentes às áreas comuns do prédio, como água, luz, etc.

O síndico profissional, Júlio Guimarães, explica que para definir o valor da taxa, os síndicos devem seguir o que está definido na convenção do condomínio. Ele cita que geralmente os condomínios estabelecem que o pagamento da taxa de condomínio seja feita por fração ideal, que é aquela aferição feita a partir do tamanho de cada imóvel presente no edifício residencial, sendo uma forma mais

justa de divisão dos custos. Para calcular a fração ideal, divide-se a área privativa da unidade pela área total do condomínio e multiplica-se o resultado pelo total de unidades. Por exemplo, se uma unidade tem 100 m<sup>2</sup> e o condomínio tem 1000 m<sup>2</sup> de área privativa, e há 10 unidades, a fração ideal seria 10%. A taxa de condomínio é calculada multiplicando o valor da previsão orçamentária pela fração ideal da unidade. Por isso, quanto maior a fração ideal, maior a taxa de condomínio.

Porém, pode haver que algumas convenções estabeleçam o valor da taxa na divisão igual por unidades. Júlio Guimarães comenta que o importante, ao se tratar de assembleias que vão definir as previsões orçamentárias, é esclarecer a todos os condôminos como os valores vão ser aplicados, detalhando como cada contribuição,

independente da forma como é aferida (a partir da determinação da convenção).

“É importante que o síndico faça a exposição na assembleia, deixando isso na ata, para que cada morador possa ali anualmente verificar como que é feita a distribuição, tanto das despesas por fração ideal ou por apartamento, de como essas despesas estão divididas, de quanto é o percentual que fica comprometido para a mão de obra terceirizada, para mão de obra orgânica, para manutenção de piscinas, academias, elevadores, portões, sistemas de segurança e assim por diante”, detalha.

Também é comum que muitos condôminos questionem o valor aferido para a taxa condominial, principalmente em condomínios em que existe uma rotatividade grande de moradores. Nestes casos, o síndico profissional comenta que prezar

pela transparência nos gastos é um fator importante diante desses questionamentos.

“Uma dica é que o síndico leve para a assembleia o valor de cobrança de condomínio por metro quadrado de condomínios similares, que tem uma metragem quadrada e uma planta similar, que tem uma área comum similar, para que ele possa balizar. Com esse comparativo ele vai possibilitar apresentar aos condôminos se o valor cobrado no condomínio está abaixo, próximo ou acima de outros condomínios semelhantes”, recomenda.

No caso de estar acima, os síndicos podem explicar os motivos, se há investimento superior em algum serviço ou determinada área do condomínio em relação a outro semelhante. Outro cenário que pode ocasionar reajustes na taxa condominial é o aumento da inadimplên-

cia ou uma obra necessária que não estava prevista anteriormente. Em casos assim, os síndicos devem fazer uma revisão orçamentária anual.

“O ideal é que a taxa condominial seja estabelecida para todo o ano, mas se houve alguma coisa no percurso, aumento de inadimplência, alguma obra imprevista que comprometeu as contas do condomínios, é importante que o síndico faça uma chamada assemblear, deixando no edital os motivos da revisão da taxa”, explica.

Júlio Guimarães acrescenta ainda que os síndicos devem esclarecer os impactos da não aprovação da revisão orçamentária, exemplificando quais prestações de serviços ou contratos podem ficar comprometidos por falta de orçamento.

*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!

 **ESCANEIE**  
Para solicitar uma proposta!



Solicite uma proposta para o seu condomínio!

 (41) 3524-1779

  
**Ruggi**  
Administradora de Condomínios

# Inadimplência condominial atinge mais de 13% no Brasil

A inadimplência na taxa de condomínio é algo que é comum a vários síndicos do país. Uma pesquisa feita por uma plataforma especializada em condomínios indicou que a taxa de inadimplência condominial média em 2024, foi de 13,07%. A mesma pesquisa também indicou que essa taxa foi superior à média em 11 estados. No cálculo da inadimplência, a ferramenta considerou o atraso em mais de 30 dias no pagamento das taxas.

O estado que lidera o ranking, de acordo com a pesquisa, é o de Alagoas, com uma inadimplência média de 28,09%, seguido de Acre (26,03%), Amapá (21,43%), Piauí (19,77%), Pará (19,37%), Ceará (18,83%), Amazonas (16,70%), Mato Grosso (16,20%), Maranhão (16,09%), Tocantins (15,98%), e Es-

pírito Santo (13,92%).

O síndico profissional Roger Próspero explica que a cobrança dos condôminos inadimplentes atende um processo pré-definido, ao que ele chama de régua de cobrança. “A gente estabelece diretrizes como, por exemplo, a gente não isenta nenhuma multa, juros ou correções, nós fazemos o parcelamento com valor mínimo de uma cota condominial ordinária, tem que assinar um termo de confissão de dívida e pagar junto com as vincendas. Se um dos dois deixar de ser pago, as vincendas ou o acordo, ele é rompido e é feito o ajustamento de cobrança. Ou, se já existe a cobrança, novamente se peticiona nos autos do processo e aplica-se até uma multa já pré-estabelecida no acordo”, explica.

Ainda de acordo com o síndico, a aplicação

de multa é prevista no Código Civil e eventualmente até em convenção, ou seja, é automática, não permitindo a isenção da cobrança de juros, multas ou correções. Ele explica que somente uma assembleia pode fazê-la, então a aplicação é automática.

A inadimplência condominial pode ser considerada um reflexo do endividamento dos brasileiros. Segundo a última publicação do Serasa, feita em setembro de 2024, o Brasil tem 72,46 milhões de pessoas inadimplentes, representando percentualmente 44,79% da população. Ainda que os números de endividados tenham caído em relação aos meses anteriores, a inadimplência ainda é uma realidade para muitas famílias no país.

Uma das explicações para a inadimplência da taxa condominial é que muitas famílias acabam es-

tabelecendo como prioridade contas tidas como essenciais, como água, energia elétrica, internet, etc. Como a taxa condominial em si não vai gerar uma implicação como o corte do fornecimento de algum serviço, acabam sendo deixadas para depois.

Ainda de acordo com a pesquisa do Serasa sobre o endividamento do brasileiro, a faixa etária que corresponde à maior parte dos endividados vai de 41 a 60 anos (cerca de 35% dos brasileiros com restrição de crédito). Logo após, vêm a faixa etária dos brasileiros de 26 a 40 anos (34%) e os idosos acima de 60 anos (19%), enquanto os jovens de 18 a 25 anos representam 11,8% do total.

Tratando-se especificamente da taxa condominial, a pesquisa da plataforma especializada em condomínios indica que a inadimplência, considerando mais de 30



dias de atraso, deve fechar em 2024, com cerca de 14%. Em termos comparativos, em 2023, a mesma taxa condominial de inadimplência foi de 10,34%. Quando avaliados os atrasos no pagamento inferiores a 30 dias, o índice de inadimplência chegou a 24,04% em 2023.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



## 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

# Síndico profissional: um mercado de trabalho que cresce no Brasil

A verticalização das cidades, a construção de novos condomínios constantemente, e a escolha de muitas pessoas de trocar casas por apartamentos, faz aumentar o número de moradores de prédios e edifícios residenciais. Naturalmente, com o aumento dos condomínios, surge a necessidade de novos síndicos. Entretanto, diante das responsabilidades de administrar um condomínio, tem se tornado comum a contratação de profissionais especializados no serviço.

A contratação de síndicos profissionais ou empresas especializadas na administração de condomínios é uma realidade. Christiano Drumond de Araújo, responsável pela administradora Sindifácil, em Belo Horizonte, comenta que muitos moradores têm buscado esse serviço pela imparcialidade e pela experiência técnica que o profissional qualificado pode oferecer.

“A demanda tem crescido principalmente em condomínios maiores, com estruturas complexas ou problemas de convivência, onde a gestão profissionalizada faz toda a diferença. Na minha experiência com a Sindifácil, percebi um aumento significativo de procura por soluções mais técnicas e profissionais para a

administração condominial”,

Ainda de acordo com o síndico profissional, antigamente as pessoas atuavam, nas horas vagas, na sindicatura dos condomínios em que moravam, como síndicos amadores ou moradores, mas nos dias atuais isso não se torna mais possível, haja vista a gama de exigências existentes na administração de um condomínio edilício e a dificuldade de convivência e uso compartilhado das áreas comuns. “Essas relações têm se tornado cada vez mais complexas e pede uma intervenção mais profissional”, acrescenta.

A profissão de síndico ainda não foi regulamentada, é o que explica a advogada especializada Cleuzanu Lott. Ela explica que até mesmo o termo síndico profissional foi criado pelo mercado para diferenciar aqueles que administram condomínios onde não residem, em contraste com os síndicos moradores.

“Contudo, essa distinção tem perdido relevância, já que a gestão condominial, devido à sua crescente complexidade, demanda conhecimentos técnicos e uma postura profissional, independentemente do vínculo residencial. Há, no entanto, projetos de lei em tramitação que buscam regulamentar a atividade, es-

pecialmente para os síndicos externos. No Senado, o PL 348/2018 propõe alterações no Código Civil, enquanto na Câmara dos Deputados o PL 9869/2018 trata da regulamentação da profissão, incluindo a criação de um registro específico para os síndicos administradores. Esses projetos, porém, não abrangem os síndicos moradores”, explica a advogada.

Embora a profissão de síndico não seja regulamentada, é natural que para exercer esse tipo de trabalho é exigido um preparo voltado para a administração condominial, o que, segundo Christiano Drumond de Araújo, é fundamental para entregar um serviço de qualidade aos condomínios contratantes.

“Para se habilitar a exercer a sindicatura profissional, é condição sine qua non conhecer as leis que regem os condomínios, como o Código Civil e as convenções internas. Além disso, é essencial desenvolver habilidades de liderança, comunicação, planejamento e gestão de conflitos. Cursos específicos na área, como os oferecidos por associações de síndicos, são de grande importância na formação desse profissional”, relata.

Muitos síndicos profissionais decidem por abrir um CNPJ, o que segundo o

síndico profissional, pode facilitar na formalização de contratos, mas essa iniciativa não é obrigatória, inicialmente. Ele indica, entretanto, que é importante que os interessados em ser síndicos profissionais estudem contabilidade e administração financeira.

“Sua estrutura, como síndico profissional, deve contar com uma contabilidade, haja vista a obrigatoriedade de recolhimentos de tributos, geração de guias para pagamento de impostos, declarações eletrônicas de serviço, REINF, dentre outras obrigações”, comenta.

Para os condomínios interessados em contratar o serviço, é preciso primeiro verificar as referências do síndico profissional, como a carteira de clientes, o desempenho dele em outros condomínios. Outro item a ser considerado é o contrato, garantido que as responsabilidades e os limites da atuação do síndico profissional fique bem claro. Avaliar a formação do síndico, se tem cursos especializados ou formação acadêmica que auxilie no serviço também é algo importante a ser avaliado.

“A fiscalização do trabalho de um síndico profissional, geralmente, é exercida pelos próprios moradores, por meio de assemble-

ias e relatórios regulares. A composição de um Conselho Fiscal também é muito importante. Sua competência está bem discriminada no Código Civil Brasileiro. O síndico precisa enxergar no Conselho Fiscal do Condomínio uma ferramenta de ajuda e auxílio para a sua gestão. O contrário prejudica o trabalho desse profissional. Transparência na gestão é um critério indispensável para fidelizar seus clientes e manter-se na sindicatura profissional do condomínio por bastante tempo”, conclui.

De acordo com a advogada Cleuzany Lott, embora haja a contratação, ainda é exigido por parte do condomínio que o síndico profissional seja eleito, conforme é previsto legalmente no Código Civil. “O processo de eleição funciona de forma similar ao de representantes políticos: vence o candidato que obtiver a maioria dos votos. Do ponto de vista legal, qualquer pessoa maior de 18 anos, com plena capacidade civil, pode se candidatar ao cargo, salvo se houver restrições específicas na Convenção do Condomínio. Para candidatos moradores, a única restrição é estar em dia com as obrigações condominiais, ou seja, não ser inadimplente”, complementa.

**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**



# 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.

# Classsíncidico

## 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  
Engº 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

## 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

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

CREA - 53692

## PLANNER

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

**www.pinturasdias.com.br**

Parcelamos sua obra em até  
24 vezes sem juros.



**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



Preços acessíveis com a qualidade desejada? Com a Pypcak  
Manutenções em Geral você encontra.

Pontos de ancoragem  
Instalação de pastilhas cerâmicas e vidros  
Pinturas em Geral  
Lavagens específicas  
Impermeabilizações  
Vedações de esquadrias  
Tratamento de patologia  
Entre outros

Informações e orçamentos :  
**(41)99802-4432 / pypcakmanutencoes@gmail.com**

**A solução em suas mãos!!**



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



**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  
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**

**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**



**ESIC**

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](http://esic.br)

 41 9155-9737

