

MAGI
Soluções em Serviços

- Limpeza • Recepção
- Portaria • Zeladoria
- Vigia • Cobertura de Férias
- Jardinagem

3343-7701 / 7812-9470

www.grupomagi.com.br
comercial.ph@grupomagi.com.br

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XVI - Edição 183 - Janeiro/15 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

BETA.C
engenharia projetos

ESPECIALIZADA EM
PROJETOS, PLANEJAMENTO &
ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS

41 3117.4200

comercial@betacengenharia.com.br

Sujeito a aprovação de crédito.

WCA
ENGENHARIA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(41) 3015-7300
9195-1173

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



Foto: PMC

Coaching
Potencial

Krüger & Ruggi

Meta **Síndico**, problemas de relacionamento em seu condomínio?
Felicidade
Consciência
Nós temos a solução! **COACHING**
Confiança
Transformação
Desenvolvimento

3029-9811 / 9607-9618 contato@coachingparaavida.com.br

BELLA VITA
INVESTIMENTOS

3232-4242

NÓS TEMOS O \$\$\$ QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA !!

Cobrança garantida * Pagamento a vista
\$\$ para obras em até 24 X

www.bvgarantia.com.br

Amplimaster
Telecomunicações

CFTV - Câmeras - Interfones
Sistema de Segurança
Controle de Acesso
Motores para Portões
Fechaduras Eletroímã - Antenas

3278-2670
9186-7937

WWW.APLIMASTERPR.COM.BR - amplimasterparana@gmail.com

EXCELENCIA
Reparos e Manutenções

CAÇA VAZAMENTO
Elétrica e Hidráulica
Manutenções Preventivas
Pinturas - Telhados
Impermeabilização

3369-2994 / 9997-8371

agendamentoexcelencia@gmail.com

DESDE 1995

ENGTER
ENGENHARIA EM TELHADOS

- Construção e Reforma de Telhado para Condomínio
- Fabricação e Instalação de Calhas, Rufos e Cantoneiras
- Restauração e Impermeabilização de Fachadas, Terraços, Sacadas e Floreiras

ELABORAMOS PROJETOS E LAUDOS TÉCNICOS

41 3262-1266 / 8454-5865
www.engter.com.br / contato@engter.com.br

Ernest Gardemann
Contabilidade & Condomínios

Administração de Condomínios
Contabilidade Especializada
Auditorias e Cobranças
Seu condomínio ON-LINE 24h

3020-7800

www.egconsult.com.br

Ferreira Extintores

Manutenção e Vendas de Extintores.
Vendas de Placas NPT 20.

(41) 3267-8207

www.ferreiraextintores.com.br
contato@ferreiraextintores.com.br

PREDIAL
CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO

Especializada em calhas e telhados.

- ✓ FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE CALHAS, RUFOS, CANTONEIRAS E EXAUSTORES
- ✓ FABRICAÇÃO, MANUTENÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
- ✓ LAVAGEM E PINTURAS DE TELHADOS
- ✓ LAVAGEM DE FACHADAS
- ✓ SERRALHERIA

FAZEMOS CONTRATO PARA MANUTENÇÃO DE TELHADOS

3058-0539 / 3084-5078
9633-7772

predial.calhas.telhados@hotmail.com

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

Diretor:
Mauriel Ruggi

Comercial:
Nilzete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecilia Lima

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

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

FRANQUÍSIAS:

ABC Paulista/SP - 11 4509.5853
rui@jornaldosindico.com.br

Anaraquara/SP - 16 3114.8000
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 4009.3971
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Brasília/DF - 61 3362.0732
brasilia@jornaldosindico.com.br

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

Campinas/SP - 19 3233.1452
campinas@jornaldosindico.com.br

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

Fortaleza/CE - 85 3283.2627
fortaleza@jornaldosindico.com.br

João Pessoa/PB - 83 3931.1133
joapessoa@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

Salvador/BA - 71 3351.2853
salvador@jornaldosindico.com.br

Sorocaba/SP - 15 3418.1181
sorocaba@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Boadefra & Marcelo Ltda.

Nossa Mensagem

Um novo ano se inicia e é tempo de reabastecer-nos de energia para reiniciar a jornada. Para uns, nada muda em janeiro, é a continuação de um trabalho que vem de longe. Para outros, o mês marca o início não apenas do ano, mas de uma gestão à frente do seu condomínio. Seja como for, agora é a hora de estabelecer as rotas a serem seguidas nos próximos doze meses.

Dentre tantos temas, o Jornal do Síndico escolheu iniciar o ano chamando a atenção do leitor para uma pauta de saúde pública. Em um primeiro instante, pode-se questionar a relevância do assunto para um veículo de comunicação voltado para síndicos. Nós respondemos: enquanto líderes de uma comunidade - ainda que pequena - essas pessoas podem colaborar com a conscientização dos moradores acerca do tema.

O Brasil adentra 2015 com um alerta para uma doença viral ain-

da pouco conhecida por aqui: a febre Chikungunya. Trata-se de mais uma moléstia transmitida pelo mosquito *Aedes aegypti*, que é também responsável por disseminar a Dengue e a Febre Amarela.

O verão costuma ser a temporada escolhida pelo Governo para se intensificarem as campanhas de combate ao mosquito e dessa vez, além da Dengue, há preocupação em se evitar a Chikungunya, virose com sintomas muito semelhantes à Dengue. O combate ao mosquito se dá de formas já bastante conhecidas, mas que nem sempre são colocadas em prática pela população.

O síndico pode ajudar e muito ao se comprometer com essa causa. Em primeiro lugar, assegurando que as medidas preventivas sejam tomadas nas áreas comuns do condomínio (não acumular água em vasos de plantas, calhas, poças, garrafas; manter caixas d'água sempre fechadas, conservar o lixo de

modo a evitar acúmulo de água parada, etc).

Outra forma de se contribuir para o controle de uma possível epidemia é levar informação aos condôminos. Para isso o síndico pode usar seus tradicionais canais de comunicação: carta-circular, email, mencionar a campanha em assembleia ou afixar cartazes informativos em locais visíveis).

É importante que cada morador se conscientize de sua responsabilidade, pois sua negligência pode prejudicar outras pessoas.

Mais que um administrador, o síndico pode exercer um papel de agente transformador de condutas e promotor de cidadania. O Jornal do Síndico apoia esta ideia. Feliz 2015!

Os Editores



INDICADORES

	Jul 14	Ago 14	Set 14	Out 14	Nov 14	Dez 14
IGP-M (FGV)	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62
INPC (IBGE)	0,13	0,18	0,49	0,38	0,53	0,62
TR	0,10	0,06	0,08	0,10	0,04	0,10
SAL MÍNIMO	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	788,00
TJLP (%)	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
CUB/Pr	3,80	0,29	0,15	0,10	0,15	0,07

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha, 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\$ 573,58 = R\$ 29,41 De R\$ 573,59 a R\$ 862,11 = R\$ 20,73

1) R\$ 150,69 por dependente;
2) R\$ 1.499,15 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos;
3) Pensão Alimentícia;
4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social.

OBRIGAÇÕES

Admissão / Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até o dia 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 2 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 20º dia. Recolher à Prefeitura Municipal, até o dia 5 do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado

IMPOSTO DE RENDA		
Base de Cálculo	Aliquota	à Deduzir
Até R\$ 1.710,78	Isento	-
De R\$ 1.710,79 até 2.563,91	7,5%	R\$ 128,31
De R\$ 2.563,92 até 3.418,59	15%	R\$ 320,60
De R\$ 3.418,60 até 4.271,59	22,5%	R\$ 577,00
Acima de R\$ 4.271,59	275%	R\$ 790,58

INSS - Trabalhador Assalariado	
Salário de Contribuição	Aliquota
Até R\$ 1.317,07	8,00
De R\$ 1.317,08 até 2.195,12	9,00
De R\$ 2.195,13 até 4.390,24	11,00

Pagamento até o dia 10 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário prorrogado o prazo para o 1º dia útil seguinte. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191 ** Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%.

Você merece ser atendido por uma empresa com profissionalismo, qualidade e valores justos.

Você merece

41 3151-6051
9603-9639



- Lavagem e Impermeabilização de Fachadas
- Reposição de Pastilhas
- Reforma de Telhados
- Laudo Técnico
- Pintura
- Textura
- Grafiato
- Confecção de Pisos
- Lavagem e Impermeabilização de Caixas D'água e cisternas
- Colocação de Paver
- Pintura Epoxi em pisos e
- Quadras Poliesportivas



Faça seu orçamento sem compromisso

agilmanutencaopredial@gmail.com
www.agilmanutencaopredial.com.br

Todo mês, a folha de pagamento

Salário, obrigações sociais, benefícios e conquistas da categoria: estes são alguns dos itens presentes nos custos que devem ser colocados no papel na hora da contratação de um funcionário.

Qual o valor do salário dos funcionários de seu condomínio? Aparentemente, esta resposta é simples, mas antes de fazer algumas considerações, computando as obrigações sociais presentes no salário. É um bom momento para o condomínio ter a certeza se está em dia com as suas responsabilidades com os funcionários, antes de ser obrigado a dar esclarecimentos à Delegacia do Trabalho.

Salário-base: definido no ato da contratação. O mínimo é o piso salarial fixado na região, pela convenção coletiva dos funcionários de condomínios.

Horas extras: o valor é determinado pelas convenções coletivas, de acordo com a região.

Adicional noturno e hora noturna: determinado pelas convenções coletivas. O mínimo é de 20%. Das 22 às 5 da manhã, a hora é contada com 52 minutos e 30 segundos.

Salário-família: pago ao funcionário que comprovar ter filho menor de 14 anos ou inválido de qualquer idade, que tenha salário contribuição de até R\$ 390,00: R\$ 20,00 por cota e de até 586,19: R\$ 14,09 por cota. Os documentos que devem ser apresentados para receber o benefício são Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS; Certidão de Nascimento do filho (original e cópia); Comprovação de invalidez, a cargo da Perícia Médica do INSS.

Salário-habilitação: se o funcionário re-

side no local de trabalho, em sua folha deve constar o salário-habilitação: se o funcionário reside no local de trabalho, em sua folha deve constar o salário-habilitação, que é um acréscimo de 33% sobre seu salário-base. O empregado não recebe este benefício em dinheiro: acréscimo é descontado do total dos seus vencimentos mensais, ou seja, tanto na folha de pagamento como nos recibos, deve constar das verbas a pagar e na de verbas a descontar, na mesma proporção.

Vale-transporte: se as despesas com transporte excederem 6% do salário do empregado, ele tem direito ao benefício. O VT não pode ser concedido em dinheiro. O custo é absorvido pelo empregador, sendo apenas 6% do salário descon-

tados do funcionário.

INSS: o empregador paga 20% sobre o salário de contribuição do empregado (salário base + adicionais extras + o salário-habilitação + adicionais noturno, por insalubridade e por tempo de serviço). Já a contribuição do empregado é calculado por uma alíquota sobre o salário de contribuição.

FGTS: o empregador paga 8,5% sobre o salário-de-contribuição de cada empregado.

Contribuição sindical dos funcionários: definida pela convenção de trabalho dos empregados de condomínios da região.

Adicional por tempo de serviço: idem

Adicional insalubridade: só existe para os faxineiros se o condomínio não fornecer EPI, Equipamento de Proteção Individual: luvas e botas.

Décimo-Terceiro: corresponde ao valor de renda mensal do benefício no mês de Dezembro (quando o benefício foi recebido no ano todo = 12 meses). Recebimento de benefícios por período inferior a 12 meses determina o cálculo do abono anual de forma proporcional, devendo ser considerado como mês integral o período igual ou superior a 15 dias, observando-se como base a última renda mensal.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



HR
ENGENHARIA ELÉTRICA
CREA/PR 76.580/D

Serviços especializados:

**PARA-RAIOS
TERMOGRAFIA
CHECK-UP ELÉTRICO**

PREVINA-SE CONTRA SITUAÇÕES PERIGOSAS!

Fone: (41) 3276-8153 | Fax: 3042-1953
consulta@hrengenharia.com | www.hrengenharia.com



AÇÃO
Engenharia e Arquitetura

Especializada em
Manutenção Predial
CREA 41831

- Limpeza e Revitalização de Fachadas
- Pintura e Textura Predial
- Limpeza de Fachadas de Vidro
- Impermeabilizações
- Reformas e Construções
- Colocação e Manutenção de Pastilhas
- Telhados
- Laudos Técnicos

Todos os serviços são acompanhados por responsável técnico com ART. Os funcionários são registrados e possuem ampla experiência.

41 3272-3517
www.acaoengarq.com
acao@acaoengarq.com

Financiamos sua obra em até 24x

Pais podem ser responsabilizados por prejuízos causados por filhos

Janeiro é mês de férias escolares, as crianças têm tempo livre para brincar e, em condomínios em que há grande número delas, isso significa passar mais tempo nas áreas comuns do prédio. Até aí é tudo natural e as brincadeiras fazem parte de uma rotina infantil saudável. Porém os pais precisam estar atentos ao que seus filhos estão fazendo dentro do condomínio e em caso de possíveis prejuízos eles podem ser responsabilizados judicialmente pelos atos dos pequenos.

Uma lâmpada estourada, parede riscada, móveis danificados, inter-fones quebrados são alguns exemplos de danos causados à estrutura do condomínio pelos quais os pais das crianças podem ser chamados a responder e possivelmente ressarcir. A outra face da questão é quando os prejuízos são a um bem in-

dividual de um condômino e não ao prédio. Arranhões ou amassados em carros estacionados na garagem, vidros de janela de unidades residenciais, por exemplo.

Nesses casos, o condomínio e o síndico não podem ser responsabilizados e sim os pais das crianças que causaram o dano, desde que seja comprovada a autoria. Um caso ocorrido no Mato Grosso do Sul exemplifica uma situação que foi resolvida na Justiça no ano passado.

O juiz titular da 5ª Vara Cível de Campo Grande julgou parcialmente procedente a ação movida por um morador de condomínio que teve seu apartamento invadido por filhos de outros três condôminos. Os pais foram condenados ao pagamento de R\$ 490,38 de danos materiais, além de R\$ 3.000,00 de indenização por danos morais.

O autor relatou que é proprietário do apartamento 1 no bloco A do condomínio e que no feriado de Carnaval de 2009 deparou-se com seu apartamento totalmente revirado, com vários estragos, objetos mexidos e alimentos e produtos de limpeza utilizados e esparramados pelo chão.

O morador comunicou o fato ao zelador e ao síndico do condomínio, além de registrar um Boletim de Ocorrência. Ficou demonstrado por meio das gravações das câmeras de segurança que os invasores eram as crianças filhas de três condôminos. O condômino lesado pediu assim a condenação dos pais, como também do condomínio, ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Primeiramente, o juiz afastou a respon-

sabilidade do condomínio, uma vez que ele é responsável pelas áreas de uso comum. Além disso, somente poderia ser responsabilizado caso realizasse a segurança interna dos apartamentos e repassasse os custos aos seus condôminos, o que não ocorreu.

De acordo com o magistrado, os pais assumiram que as crianças invadiram o apartamento do autor, de modo que “não restam dúvidas sobre a responsabilidade de in-

denizar os danos causados pelos seus filhos ao autor por ter invadido o apartamento, consumido produtos e deixado uma bagunça em vários cômodos do imóvel”.

Assim, concluiu o magistrado, “considerando que o proceder dos filhos dos réus teve por resultado sentimentos negativos, desequilíbrio na situação psíquica do autor, fica patente que causou transtornos a sua integridade pessoal e moral”.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



IMPERMEABILIZAÇÃO?

SERTEC
Engenharia

(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA



www.sertecengenharia.com.br

ATHOS
ENGENHARIA

-  Lavagem e Hidrojateamento de fachadas a partir de R\$1,99/m²;
-  Reposição de Pastilhas;
-  Pinturas Especiais;
-  Laudo Técnico;
-  Recuperação Estrutural;
-  Tratamento de Infiltrações.

10 anos de tradição

3356-1153 / 9994-6229 / 9846-0665

www.athosengenharia.com

Novo Código de Processo Civil punirá locatário por falta de pagamento de condomínio

A inadimplência é o pior mal que prejudica os condomínios e, portanto, maior desafio a ser enfrentado pelo síndico. O motivo é simples: sem dinheiro em caixa, a administração se complica e faltam recursos para arcar com itens básicos. Esse problema vem se agravando em várias cidades brasileiras. Exemplos: no Rio de Janeiro, a taxa de inadimplência de condomínios residenciais é 10,17%. Em Manaus, é 25%.

Os dados são dos sindicatos das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (Secovi) das capitais e empresas administradoras de empreendimentos residenciais. Os levantamentos mostram que provavelmente a taxa de condomínio é preterida em relação a outras contas no orçamento doméstico. O problema toma

uma dimensão maior quando o imóvel não é próprio e sim alugado. Embora o inquilino seja o responsável legal pela taxa, quando não é paga é o proprietário que tem de arcar com o prejuízo.

Para enfrentar a questão, o novo Código de Processo Civil (CPC - PL 8.046/10) - que tramita na Comissão Especial da Câmara dos Deputados - prevê que o inquilino que atrase o pagamento seja executado na Justiça e tenha o nome incluído nos cadastros do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e da Serasa. Com nome na lista, o locatário - e não o proprietário, como prevê a legislação em vigor - passará a enfrentar dificuldades como, por exemplo, a proibição de realizar operações de crédito ou abrir contas bancárias.

Ao falar sobre a taxa de condomínio, o professor Washington Car-

los de Almeida, autor do livro *Direito Imobiliário*, explica que essa despesa constitui obrigação *propter rem*, ou seja, inerente ao imóvel. Caso o locatário não pague, o locador deve arcar com o valor. Hoje, o síndico ajuíza ação contra o proprietário e é ele quem responde. Com a nova norma, "aquele que estiver na posse, ficará responsável".

A advogada Marília Gallo, conselheira da Ordem dos Advogados do Brasil seccional Distrito Federal (OAB-DF) e especialista em direito imobiliário, explica que, com a nova norma, no que diz respeito ao pagamento de condomínio, as ações passariam a ter um rito diferenciado e seriam julgadas com maior agilidade. Ela estima que, no DF, o tempo total do processo, com todos os recursos, seja reduzido à metade. "Isso vai propiciar uma melho-

ria grande, tanto no mercado de aluguéis, que terá maior segurança, quanto na gestão dos condomínios".

O texto do novo código foi elaborado por uma comissão de juristas presidida pelo ministro do Supremo Tribunal Federal Luiz Fux para agilizar a tramitação das ações civis. A proposta permite a aplicação da mesma sentença a

todas as causas que tratem de questões jurídicas idênticas. Pelo código vigente (Lei 5.869/73), cada ação é analisada separadamente, o que aumenta o tempo de julgamento de todos os recursos e também o número de decisões diferentes sobre casos semelhantes.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico





13 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski
Engº.Civil Resp. Técnico: Nivaldo Mattos

- * Revitalização predial.
- * Lavagem com máquina de pressão regulável.
- * Pintura lisa, textura e grafiato.
- * Reposição e revestimentos de pastilhas.
- * Impermeabilização.
- * Calafetação de janelas.
- * Construção e reforma de telhados.

Parcelamos sua obra - Orçamento sem compromisso
Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9132-8306 / 9956-6246

Vivo Tim

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

Saiba mais sobre os planos usando o leitor de QR Code ou acesse o nosso site.



Toda casa é um castelo de areia. Proteja a sua com a Segpolis.



A Segpolis oferece forte estrutura profissional e tecnológica para que sua casa não fique vulnerável durante sua viagem. Contrate um plano de segurança que atenda sua necessidade e curta as férias de forma tranquila.

Portaria, Recepção, Limpeza, Vigilância, Monitoramento 24h e Alarme CFTV.

(41) 3154-4931 | segpolis.com.br



Extintor ABC – Pra que servem?

Desde o dia primeiro de janeiro passou a vigorar a obrigatoriedade de uso nos automóveis do extintor ABC, que veio ampliar o tipo de ação dos extintores, que anteriormente era o modelo tipo AB. Mas para que serve esse extintor?

Um incêndio se caracteriza pelo tipo de material que entrou em combustão, sendo que para se extinguir rapidamente o fogo é necessário a utilização do produto correto, e com o extintor ABC não é necessário a identificação do material em combustão, é só usar o extintor..

Extintor Classe A : Indicado para apagar incêndio em materiais sólidos, como: plásticos, borrachas, madeira, tecidos, etc...

Extintor Classe B : Indicado para apagar incêndio em líquidos inflamáveis, como gasolina, óleo, álcool, diesel e querosene.

Extintor Classe C: Indicado para apagar incêndio em equipamentos elétricos energizados, como bateria, alternador e outros componentes elétricos do veículo.

A obrigatoriedade é para automóveis de passeio, utilitários, camionetes, caminhão, trator, microônibus, ônibus e triciclo automotor de cabine fechada.

A não utilização do extintor ABC, acarretará uma notificação no valor de R\$ 127,69 e é uma infração grave com perda de cinco pontos na carteira de habilitação.

Os veículos a partir de 2.005 já com o extintor ABC, porém é necessário verificar se as validades dos mesmos estão em dia.

VANTAGENS

- Segurança ao operador, pois ele pode apagar

chamas de até 2 metros em sólidos e 4 metros em líquidos inflamáveis;

- Sua validade é de 5 anos;
- Não é nocivo a saúde;

Tal mudança se fez necessária porque 9-% dos incêndios se iniciam no motor do veículo (classe B e C) e na sequência avançam para o interior do veículo, painel, carpete e estofamento

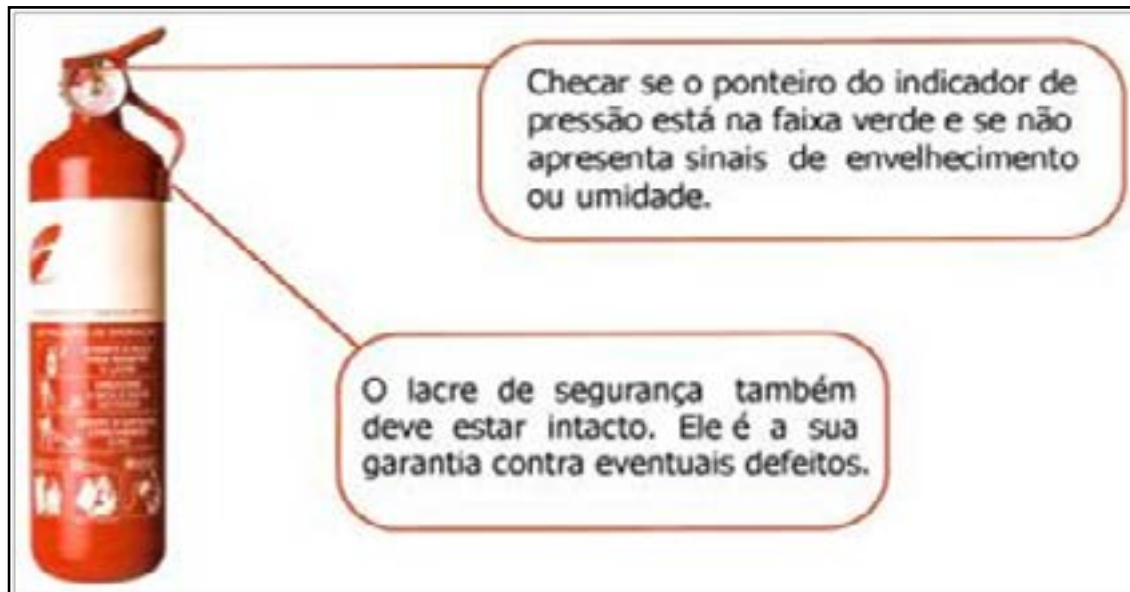
que são da classe A, ou seja se faz necessário a utilização das três classe ABC. Uma observação importante, é que esse novo extintor não é recarregável, mas sim descartável, devendo na hora da troca ser dada uma destinação correta ao mesmo para evitar danos ambientais.

O preço do extintor varia entre

R\$60,00 e R\$100,00.

Outra dica importante é que em caso de um incêndio em uma residência esse extintor também pode ser utilizado caso não haja nenhum outro a disposição.

Autor é colaborador do Jornal do Síndico



STE TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Atendemos todo território nacional

Equipe altamente qualificada, formada por engenheiros e especialistas em patologia e recuperação estrutural

"Não ignore estas evidências, solicite a visita de um profissional qualificado para uma avaliação"

Recuperação, reforço, e proteção de estruturas de concreto
Laudos Técnicos / Reformas e Impermeabilizações

Fones: 3082-5898 / 9155-5020
9155-5010 / 9155-4900

www.techniques.com.br / techniques@techniques.com.br

Rua Arnaldo Tha, 1159 - Fazendinha

GRUPO Ntec
Tecnologia em Infiltração
www.grupontec.com.br

NÃO ALTERAMOS A ROTINA DO CONDOMÍNIO.

15 ANOS
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

FUJA DO QUEBRAQUEBRA, USE A TECNOLOGIA NTEC!

AGENDE SUA VISITA! TEL: (41) 3208.4522

CM PREMIUM
Administradora, Cobrança & Consultoria Condominial

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

A qualidade de uma excelente Administradora, com assessoria necessária à boa gestão do seu condomínio!

(41) 3023-9033
9817-6761

Rua Desembargador Motta, 3562 | Mercês

www.cmpremium.com.br
comercial@cmpremium.com.br

Novas tecnologias a favor da segurança patrimonial

A tecnologia tem evoluído e muito em favor dos mecanismos para proteger um imóvel. A crescente onda de violência nos grandes centros urbanos – e que também se alastra aos de médio porte – estimulou empresas especializadas em desenvolverem e aperfeiçoarem dispositivos que minimizam as possibilidades de um condomínio ser alvo de bandidos.

Sistemas de CFTV (Circuito Fechado de Televisão), alarmes, detector de movimentos e cercas elétricas são alguns apetrechos que já não são tão difíceis de encontrar nos condomínios brasileiros, pois com o passar dos anos foi tendo seu preço reduzido.

Mesmo dispondo de sofisticados equipamentos, muitas vezes a segu-

rança do patrimônio pode ser posta em risco quando esses mecanismos são operados por alguém de má fé ou, simplesmente, negligente e desatento. “É importante se ter um controle de acesso ao prédio, tanto para empresas como residências, com cadastro de moradores, visitantes e seus veículos”, pontua Vladimilson Ruiz, Gerente de Segurança, Eletrônica e Rastreamento da Verzani & Sandrini Segurança, experiente empresa do ramo de proteção patrimonial.

A tecnologia já conseguiu meios de driblar a falha humana. “Existem sensores de alarmes interligados a uma central de monitoramento que independem da ação humana, uma vez que as imagens estão interligadas ao vivo

virtualmente. No momento em que a central nota algo de irregular nas imagens dos condomínios ela poderá agir de forma mútua com a portaria do prédio ou até mesmo agilizar o processo diretamente com o 190 em casos de assalto, por exemplo”, informa Vladimilson.

O sistema conhecido como Virtual Guard é indicado tanto para condomínios residenciais quanto para ambientes corporativos, onde o fluxo diário de pessoas “estranhas” costuma ser bem maior. “O Virtual Guard é um sistema de monitoramento para espaços restritos, ou seja, em caso de aberturas de portas ou janelas, um alarme é enviado para a Central de Monitoramento. A ‘invasão’ passa a ser acompanhada por um

software integrado entre o monitoramento de imagens e alarme”, explica Bruno Jean Carrere, Coordenador Técnico da VS Tech.

A realidade atual se aproxima cada vez mais dos filmes de ficção científica que assistíamos décadas atrás. Mais novidades estão chegando ao Brasil para segurança patrimonial que prometem blindar os ambientes da violência urbana e também vigiar as rotinas internas do prédio: imagens em alta definição; softwares com identificação e contagem de pessoas; cerca eletrônica virtual; vídeo análise (que permite identificar objetos fixos de determinados espaços ou objetos deixados nos locais); sistema de alarmes e controle de acesso independentemente da mão de obra humana.

Para equipar um condomínio com dispositivos de segurança assegurando a eficácia e funcionalidade dos mesmos, é necessário contar com a avaliação de uma empresa com experiência na área de segurança doméstica. Um profissional habilitado deve visitar a estrutura para detectar os pontos fracos que precisam ser melhorados. Com este diagnóstico é que se procura o produto mais apropriado para atender à necessidade do local. Esta avaliação prévia é aconselhável para que se evite a compra de itens que não servem para o perfil do condomínio.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



QUARKS
sistemas de segurança e elétricos

Um mundo de **SEGURANÇA** ao seu redor!

- Sistema de CFTV via DVR e HDCVI
- Comunicação condominial - Interfones coletivos
- Manutenção e atualização de sistemas

Interfone coletivo e CFTV, conforto e segurança através da análise de risco



Representante e Analista de Segurança com formação na **intelbras**

Agende hoje mesmo sua análise e orçamento

(41) 3322-1499 / 9932-9848
camilo.smoes@terra.com.br | www.quarksseg.com.br
Alameda Cabral, 44 - Centro - Curitiba/PR




REFERÊNCIA EM SERVIÇOS E VIGILÂNCIA DESDE 1977!

- Limpeza e Conservação;
- Portaria;
- Controlador de Acesso;
- Vigilância armada;
- Vigilância desarmada;



3264-6633
comercial2@mastercdn.com.br
Rua Fernando Amaro, 868 – Alto Da Rua XV




Protetor de surto

+ Segurança



Interruptor DR

+ Proteção

3226-4366 / 3052-9369 / joao@eletriza.com.br

Salão de jogos: lazer para jovens e adultos

Janeiro é mês de férias e a movimentação de crianças tende a ser mais intensa nas áreas comuns do prédio. Mas é válido lembrar que os jovens e adultos também merecem um momento de relaxamento e apreciam ter um espaço para lazer. Presente em muitos condomínios, o salão de jogos costuma ser popular entre moradores.

O objetivo deste espaço é criar um ambiente aconchegante, propício para reunir os amigos em momentos de descontração. A área de convivência pode servir inclusive para integrar e proporcionar maior aproximação entre vizinhos. Para os condomínios que ainda não possuem um salão de jogos, o primeiro passo é levar essa proposta à Assembleia de moradores e ver se é do interesse da maioria.

Todos de acordo, o

segundo passo é estabelecer um investimento. Quanto o condomínio está disposto a gastar com a montagem do espaço (ou renovação, no caso dos que já possuem)? O orçamento deve incluir despesas com iluminação (de preferência as mais econômicas) e climatização, que pode ser com ar condicionado ou ventiladores. Além disso, é claro, deve-se separar uma parte dos recursos para aquisição dos equipamentos lúdicos.

Como forma de democratizar a escolha, o ideal é realizar uma enquete com os condôminos para decidir quais jogos serão disponibilizados. Essa pesquisa pode ser realizada por email, por exemplo, com cada morador enviando seu voto. Para coordenar a enquete, a pesquisa de preços e finalmente a instalação do salão de jogos, é interes-

sante montar uma comissão responsável pelas tarefas.

Existe uma enorme gama de brinquedos e equipamentos que serve ao mercado de condomínios e os preços são igualmente variados. Então a principal regra é pesquisar bastante com diversos fornecedores antes de fechar a compra. Confira abaixo uma lista de sugestões de produtos que podem incrementar o seu salão de jogos e o preço médio com que são encontrados no comércio:

- Jogo de Dardos - R\$ 300,00
- Mesa de pingue-pongue - R\$ 450,00
- Mesa de xadrez - R\$ 500,00
- Mesa para carreado - R\$ 700,00
- Pebolim - R\$ 900,00
- Mesa de Aero Hockey - R\$ 1.500,00

- V í d e o Game - R\$ 1.500,00
- Mesa de sinuca - R\$ 1.600,00

ESTABELECENDO REGRAS

Após a montagem do salão de jogos, é fundamental criar o regulamento para uso do espaço. Essas regras devem ser votadas em Assembleia, registradas em

ata e anexadas ao regimento interno do edifício e devem versar principalmente sobre a conservação dos equipamentos e ressarcimento no caso de possíveis prejuízos. Depois de aprovadas, as normas devem ser obedecidas e fiscalizadas. Em caso de infração, o condômino pode ser advertido, multado ou até mesmo banido do uso do salão por um prazo.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



CM SERV
Terciarização de serviços e folha de pagamento.
Portaria, limpeza, recepção e conservação.

"Segurança na Contratação de funcionários para seu Condomínio ou Empresa."

Portaria - Recepção
Zeladoria - Jardinagem
Limpeza
Folha de pagamento

Atendemos condomínios, empresas e indústrias.

3339-6899

comercial@cmserv.com.br
gerencia@cmserv.com.br

Rua Des. Isaías Bevilaqua, 560

Quem é vivo sempre aparece!

Anuncie

3029-9802

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO?? DEIXA COM A GENTE!

Contentor

Químicos

Coleta Seletiva

Carrinho para Condomínio

Protetor de Para-Choque

Cantoneira

Agora com amplo ESTACIONAMENTO

Av. Pres Kennedy, 2831

Shopping do Condomínio

(41) 3332-2428

www.shoppingdocondominio.com
vendas@shoppingdocondominio.com

Para ser validada, eleição de síndico deve seguir trâmites legais

Enquanto alguns condomínios lidam com a vacância do cargo de síndico por falta de interessados, outros enfrentam verdadeiras guerras eleitorais disputadas por candidatos que desejam assumir o posto. Em quaisquer das situações é importante lembrar que o processo de eleição de um novo síndico deve obedecer às normas previamente estabelecidas na Convenção do condomínio e, mais amplamente, à legislação brasileira.

O descumprimento dos trâmites e procedimentos legais requeridos para o evento, pode acarretar a não validação da eleição. Sem isso, compreende-se que o novo “síndico” não possui legitimidade para administrar o condomínio, um patrimônio coletivo.

Todo o processo eleitoral deve obedecer a um cronograma que se inicia com a convocação pública de candidatos e se consuma na validação dos votos.

Não raro, eleições em condomínio tornam-se questões a serem resolvidas nos tribunais. Seja por desconhecimento das regras ou má fé, votações são invalidadas pela Justiça. Foi o que ocorreu com o condomínio P. R. A. E. C, em Campo Grande (MS), no ano passado. A eleição de síndico e demais membros foi suspensa, após duas decisões do poder judiciário que entenderam que o processo eleitoral não respeitou a convenção do condomínio.

Alguns moradores entraram com uma Ação Declaratória c/c Obrigação de Fazer, de modo a ob-

star a validade da eleição da diretoria do condomínio para o biênio 2014/2016 e a posse dos eleitos. A irregularidade se deu quando cinco condôminos votaram representando diversos outros por procuração, mas assinaram a lista de presença apenas uma vez. Contudo, o estatuto do condomínio não previa esta hipótese.

Os representantes da antiga administração, que teriam vencido por uma diferença de cinco votos, alegaram em agravo de instrumento contra a liminar de primeiro grau que “não houve qualquer manifestação de irregularidade durante todo o processo de votação, levando-se em conta que processo foi acompanhado por dois fiscais e advogados de ambas as chapas. Passados quinze dias das

eleições é que a chapa perdedora, através de seus membros, pleiteiam a anulação da eleição, sem que, oportunamente não houve qualquer manifestação”.

Os Desembargadores da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, ao analisarem o agravo de instrumento impetrado pela chapa da antiga administração do condomínio, mantiveram a decisão de primeiro grau, por estarem cumpridos os requisitos da antecipação de tutela.

Para o Relator do recurso, Des. Divoncir Schreiner Maran, a eleição não foi válida por não haver previsão de votos por representação no estatuto do Condomínio. Para o magistrado “a convenção do condomínio não admite que na eleição da diretoria haja votos por procuração e os termos da convenção, como enuncia o artigo 1.333 do Código Civil, são obrigatórios a todos os condôminos”.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



CREA 92705-D



3209-7740 / 8838-5172

www.pinturasdias.com.br

**Lavagem Predial - Pinturas - Textura - Grafiato
ESPECIALIZADO:**

**Construção e Reformas de Telhados
Aplicação de Manta em Cisternas
Pisos e Caixas d'água**

Parcelamos sua obra em até 24 vezes sem juros.

Lista de visitantes

A segurança dos condomínios é um tema cada vez mais influente, visto que a violência urbana tem chegado a esses tipos de moradia, antes considerados absolutamente seguros. Um dos pontos cruciais para assegurar a integridade do patrimônio e de seus moradores é controlar o acesso de pessoas externas ao interior do prédio, função primordial do porteiro.

Mas para exercer adequadamente seu dever, este profissional deve receber a colaboração por parte dos condôminos. A primeira regra é só liberar a entrada do visitante após autorização do morador do prédio que atesta reconhecê-lo e estar aguardando sua visita.

Janeiro é mês de férias e são comuns confraternizações em que o condômino recebe convidados. Para essas ocasiões, o ideal é deixar com o porteiro uma listagem prévia com os nomes das pessoas que irão ao evento, isso dificultará a entrada de estranhos.

Assembleias mais eficientes

Se não for bem conduzida, a reunião de condôminos pode se tornar um misto de pessoas que discutem e não chegam a nenhum consenso. Para evitar o desvio do foco das assembleias, algumas medidas podem ser adotadas. Em primeiro lugar é indicado que se estabeleça previamente uma pauta para o encontro, na qual devem constar no máximo três pontos. Isso fará com que os participantes já cheguem sabendo o que será debatido. O item “temas diversos” ou “pendências” devem ser abolidos, pois são muito genéricos e podem abrir espaço para discussões pouco objetivas e que não são adequadas para o momento. É também aconselhável que se determine a duração da assembleia, por exemplo: 50 minutos para apresentação dos fatos e 10 minutos para votações, totalizando uma hora de reunião. Estender a conversa por um longo período será cansativo e improdutivo. A presença de um mediador que não seja o síndico é interessante, pois se trata de uma pessoa “neutra”. Esse pode ser um morador, que terá função de dar a palavra a quem pede e conduzir o debate, evitando que todos falem ao mesmo tempo.

Proteção contra raios

O Brasil é o país com a maior incidência de raios no mundo e o período compreendido entre os meses de outubro e março concentram a incidência desses fenômenos, fato que deve servir de alerta a quem mora ou trabalha em edifícios altos, pois a descarga elétrica provocada pelos raios pode danificar produtos eletrônicos e acarretar riscos a vidas humanas. Em virtude deste e outros riscos, é de suma importância que o síndico mantenha em dia o seguro do condomínio. A cobertura garante a indenização em caso de perdas materiais e danos à estrutura do prédio. Além dessa precaução, faz-se necessária a vigilância constante e manutenção nos para-raios. Apesar de ficar meio escondido em um lugar de difícil acesso, ele é uma peça fundamental para garantir a segurança dos condôminos. O ideal é que o síndico agende uma vistoria anual para verificar as condições da peça: a resistência do aterramento, troca de isoladores oxidados, pintura do mastro (anticorrosiva), cabos bem tensionados.



20 anos de atuação

OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES

- **RECUPERAÇÃO DE FACHADAS**
Lavagem, Pinturas, Reboco, Pastilhas;
- **IMPERMEABILIZAÇÃO**
Lajes, Caixas d'água;
- **RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO**
- **OBRAS EM GERAL**
Hidráulica, Reformas
Laudos Técnicos.

41 - 3264-1498 / 9198-5882

www.conintra.com.br - conintra@conintra.com.br




RC
RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS
EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

Administração de Condomínios
Comerciais e Residenciais

“Um profissional a disposição do seu condomínio”

Prestamos Serviços:

- Administrativos
- Contábeis e Financeiros
- Recursos Humanos
- Mão de Obra Terceirizada

Contrate um Síndico Profissional

ATENDEMOS CONDOMÍNIOS
EM CURITIBA REGIÃO
METROPOLITANA E LITORAL

41 3024.1901 | 3022.1900 | 4106.5504

Av. Sete de Setembro, 3146
sala 55/56 - Shopping Sete
Centro - Curitiba - PR

www.rabelocondominios.com.br
gerencia@rabelocondominios.com.br

20 ANOS
DE CLIENTE SATISFEITOS



CWL
construtora
CREA-PR 41200

- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ✓ PINTURA
- ✓ REVITALIZAÇÃO PREDIAL
- ✓ E REFORMAS EM GERAL

LIGUE JÁ E AGENDE SEU ORÇAMENTO

www.cwlconstrutora.com.br

41 3336.4922
9817.8011 OU 8413.5673

PARCELAMENTO PRÓPRIO EM ATÉ 20x
SUJEITO A ANÁLISE DE CRÉDITO E A PARCELA MÍNIMA DETERMINADA PELO VALOR DA OBRA

Revestimento em pastilhas necessita de cuidados regulares

Muito popular na arquitetura residencial há décadas, as pastilhas ainda constituem a opção mais procurada para cobrir a fachada de edifícios. Os revestimentos cerâmicos são muito procurados devido a sua longa durabilidade e pouca manutenção, em comparação a outras soluções, como pinturas ou argamassas decorativas. Mas fique alerta, apesar de resistente, o pastilhamento também requer cuidados periódicos para preservar seus atributos.

O arquiteto Ítalo Fernandes explica que por ser um grande mercado, as empresas criaram linhas específicas para fachadas, com características técnicas adequadas ao processo de assentamento. A cartela de cores também ganhou diversidade, variando dos tons neutros a cores primárias – vermelho, amarelo e azul – até placas com variações de tom sobre tom.

“As dimensões também são diversas. Dependendo do fabricante, as placas variam de formato 10x10 cm, até 5x5 cm e 7,5x7,5 cm. As peças vêm em conjunto para formar uma malha maior de 30x30 cm, mais fácil de manusear na aplicação. As tendências para novos edifícios é utilizar cores em tom marrom, marfim, bege e branco, visto que representam as mesmas nuances das pedras naturais, propondo elegância e sofisticação. Outras variantes são os tons de verde e azul. A dica é se apropriar do tom sobre tom”, orienta Fernandes, sócio do escritório FND Arquitetos.

As fachadas revestidas com placas cerâmicas devem estar sempre em dia com a manutenção, seja no processo de limpeza ou na detecção de algum eventual problema. Segundo os fabricantes, devem ser limpas a cada cinco anos aproximadamente, com

produtos neutros e sempre por uma equipe especializada.

O arquiteto ressalta que as manutenções são fundamentais para preservar as características originais do revestimento. “Vale lembrar que os edifícios estão submetidos a contextos urbanos onde a dilatação térmica, umidade, ação dos ventos e vibrações advindas do trânsito ou obras próximas são fatores que agredem os revestimentos cerâmicos”, alerta.

O cuidado na instalação também é determinante na vida útil do produto, explica Ítalo. “Fatores como qualidade de mão de obra e do material especificado fazem surgir problemas, como o caso do descolamento das placas e a existência de fungos nos rejuntas, que prejudicam a estética geral do edifício. É comum perceber de longe a diferença de cor entre os rejuntas, o que dá ao

condomínio um aspecto descuidado. Isso ocorre por conta da incidência de umidade”. A dica é escolher rejuntas impermeáveis e placas cerâmicas específicas para fachadas.

As causas de deslocamento podem ser variáveis, mas estão relacionadas ao processo de preparação da parede suporte, aplicação e

manuseio inadequado da argamassa colante, ou até a especificação errada do material cerâmico (as placas devem ter índice de absorção inferior a 6%, ter resistência a umidade e aos raios ultravioletas).

O jornalista é colaborador do Jornal do Síndico



QUE TAL TER UMA
GESTÃO FINANCEIRA
MAIS FÁCIL PARA O SEU CONDOMÍNIO?

O **Jornal do Síndico** em parceria com o **be:unique**, trás para você uma inédita solução para melhorar o gerenciamento das finanças do seu condomínio.

30/NOV
FELIZ DIA DO
SÍNDICO!



CARTÃO PRÉ-PAGO
MASTERCARD
BE:UNIQUE -
JORNAL DO
SÍNDICO®

CONTÁVEL
ONLINE
+
GERENCIADOR
FINANCEIRO
APENAS
R\$ 5,00
/MÊS

+Fácil: Faça as compras necessárias para o seu condomínio com mais praticidade.

+Seguro: É mais seguro que manter a antiga caixinha com dinheiro. Use cartões adicionais para os membros da sua equipe.

+Moderno: Conte com um painel completo para controlar despesas e planejar as finanças.

Conheça mais em: <https://beunique.paymentez.com/jornaldosindico>



Jurisprudência

JURISPRUDÊNCIAS

TJ-SP - Apelação APL 01113697320128260100 SP 0111369-73.2012.8.26.0100 (TJ-SP)
Data de publicação: 21/02/2014
Ementa: PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. 1ª fase. Contas apresentadas em data anterior à propositura da demanda. Discordância referente a valores certos. Via eleita inadequada. Falta de Interesse de agir. Requerido, ademais, que não foi síndico durante todo o período questionado. Recurso desprovido.

TJ-SP - Apelação APL 06003710920008260100 SP 0600371-09.2000.8.26.0100 (TJ-SP)
Data de publicação: 07/10/2014
Ementa: PRESTAÇÃO DE CONTAS CONDOMÍNIO - Requerido (ex-síndico) Anterior sentença condenou à prestação de contas Iniciada a segunda fase do processo SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para condenar ao pagamento do valor de R\$ 41.038,64 e de multa (por litigância de má-fé) Requerido atuou como síndico e como patrono do Autor (em ações pretéritas) Descabida a compensação de valores recebidos de condômino com a quantia a ser paga pela

alegada prestação de serviços advocatícios - Não evidenciada a litigância de má-fé RECURSO DO REQUERIDO PARCIALMENTE PROVIDO, PARA CONDENAR O REQUERIDO AO PAGAMENTO DO VALOR DE R\$ 7.617,29 (COM CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE 22 DE AGOSTO DE 2000 E JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS DESDE 06 DE SETEMBRO DE 2000), E PARA AFASTAR A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA

TJ-MG - Apelação Cível AC 10313092988960001 MG (TJ-MG)
Data de publicação: 01/04/2014
Ementa: APELAÇÃO. AÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. DESORGANIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. A ação de prestação de contas só pode ser intentada por aquele que tem direito a exigí-la contra aquele que tem o dever de prestar contas. Inteligência do artigo 914, I e II, CPC. A desorganização da administração do ente condominial não é motivo suficiente para que o síndico se exima da responsabilidade em prestar contas, ainda mais se for levado em conta que o mesmo tem obrigação de manter as contas do condomínio

de forma escoreita para que não haja nenhuma dúvida sobre a lisura de sua administração.

TJ-SP - Apelação APL 01237582720118260100 SP 0123758-27.2011.8.26.0100 (TJ-SP)
Data de publicação: 21/11/2014
Ementa: PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. EDILÍCIO. SÍNDICO. Do exame da auditoria realizada pelo Condomínio, verifica-se que houve prestação, parcial, de contas pela ré. Dentre algumas irregularidades apontadas, não foram entregues notas fiscais de aquisições e tampouco foram prestadas contas dos meses de janeiro e março de 2008. Daí decorreu o ajuizamento da presente demanda. Assim, há, de fato, interesse de agir do autor na prestação de contas. Embora pretenda a ré imputar às empresas contratadas a responsabilidade pela prestação de contas, certo é que ela, como síndica, tinha o dever legal de administrar o Condomínio e, por isso, deve prestar as contas (art. 22, § 1º, f, da Lei nº 4.591/64 e art. 1.348, inc. VIII, do Código Civil). A atribuição de prestação de contas não está sujeita a delegação pelo síndico. A eventual intimação das administradoras para apresentação de documentos pertinentes

será questão definida no momento oportuno, na segunda fase da ação de prestação de contas. Embora tivesse a requerida apresentado em assembleia e depois em outro procedimento as contas que entendeu, o certo é que elas foram reprovadas, por falta de elementos contábeis, de modo que tem interesse o autor em pedir judicialmente que a síndica preste adequadamente as contas da sua administração. De qualquer modo, o processo oferece à ré uma nova oportunidade para demonstrar o acerto no uso dos recursos do condomínio e dos atos que praticou. Só poderia inibir o autor na sua pretensão a aprovação das contas em assembleia, o que não ocorreu. Acrescente-se que a ação de prestação de contas é meio idôneo para determinar a existência de crédito ou débito entre as partes, produzindo título executivo do que for apurado. É o que basta para reconhecer o interesse de agir do autor. O processo reunia os elementos necessários ao reconhecimento da obrigação de prestar contas, porquanto somente a respeito desta obrigação versou a sentença que, não obstante tenha afastado o interesse de agir do Condomínio, decidiu apenas a primeira fase da ação. Recurso provido para reconhecer o interesse de agir

do Condomínio, bem como para julgar procedente a primeira fase da ação de prestação de contas.

TJ-MG - Apelação Cível AC 10024121987408001 MG (TJ-MG)
Data de publicação: 28/04/2014
Ementa: AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. DEVER DE PRESTAR CONTAS. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. Exige-se daquele que requer a prestação de contas a comprovação da relação jurídica mínima havida entre as partes. O dever de prestar contas alcança as relações derivadas de condomínio, por envolver relação jurídica de repasse de valores e administração por terceiros, o que faz incidir a regra do arts. 914 e seguintes do CPC.

TJ-SP - Apelação APL 994000274400 SP (TJ-SP)
Data de publicação: 08/09/2010
Ementa: PRESTAÇÃO DE CONTAS - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Síndico - Condenação do réu a prestar as contas ao condomínio, no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar - Procedência mantida - Recurso desprovido.

Construtora Guimarães Coimbra Soluções em Manutenção Predial

Responsáveis técnicos:

Eng. Paulo Coimbra CREA - 34734D-PR * 9671-8371
Eng. Uriel Coimbra CREA - 2062
Arq. Marco Guimarães CAU - A20753-5 * 9906-3360

(41) 3015-5153

gccoimbra@gmail.com

MATRÍCULAS ABERTAS PARA O CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICO

26, 27 e 28/03/2015 - 9:00 às 18:00

Capacitação eficiente nas áreas Administrativa, Contábil,
Financeira, Legislação Aplicada, Engenharia e Manutenção
Preventiva com carga horária de 24 horas/aula.

NÚCLEO DE ESPECIALIZAÇÕES DO CENTRO EUROPEU

Atualize os seus conhecimentos e brilhe profissionalmente!

Informações:

41 3324-5557 ou

joseli@especializacoesce.com.br

www.centroeuropeu.com.br



Classsindico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



"Uma nova visão na gestão condominial"
3022-6377 / 8433-3932
www.locci.com.br - condominio@locci.com.br



Administração de Condomínios
Contabilidade Especializada
Auditorias e Cobranças

Seu condomínio ON-LINE 24h
www.egconsult.com.br **3344-4504**



GESTOR
 ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

(41) 3020-7828

contato@administradoragestor.com.br
www.administradoragestor.com.br

ANTENAS

MESTRE DAS ANTENAS

ANTENAS PARA TV
 VHF - UHF - DIGITAL
 VENDAS, INSTALAÇÕES E CONSERTOS

Roberto
 Remontador Especialista

3024-8406 / 9602-5252

Rua São Bento, 575 - Curitiba - Paraná
mestredasantenasad@hotmail.com

INSTALADORA DE ANTENAS
NOVA ERA
 SISTEMAS
 VHF - UHF - DIGITAL - PARABÓlicas

VENDAS
 INSTALAÇÃO
 MANUTENÇÃO
 ASSISTÊNCIA TÉCNICA



FONES
3296-4255
(41) 9121-2242
9902-7468

www.antenasnovaera.com.br

CALÇADAS E PAVIMENTAÇÃO

BLOCK BUILDING
 BLOCOS E PISOS DE CONCRETO
 CREA 100.447/D-PR

Pavimentos intertravados
 Blocos de concreto
 Meio fio - Lajotas

Parcelamos
 até 24 x

Aumente seu conforto e
 ainda melhore a aparência
 e valorize seu imóvel!

- MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA
 - PRODUTOS NORMATIZADOS

Solicite uma visita de nosso engenheiro sem custo

3056-4156 contato@blockbuilding.com.br
blockbuilding.com.br

CFTV

MUNDO DOS ALARMES
 Venda - Instalação - Assistência Técnica

- Alarme - Elétrica
 - Câmeras - Iluminação
 - Telefonia Pabx - Projetos de som

3532-2713 / 9844-2495

www.mundodosalarmes.com

Av. Via Veneto, 70 - Santa Felicidade

CISTERNA E PISCINAS



Sistema de captação e retenção
 d'água de chuva em cisterna de
 concreto pré-moldado.
 (custo até 30% do convencional)
 Capacidade de 10 a 50.000lt

9663-4134
(41) 9542-8120

COBRANÇA

CONDOPLUS

SOLUÇÕES EM COBRANÇAS

(41) 3013-5900

Inadimplência:
 consulte-nos!

atendimento@condoplus.com.br

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



CIP/MIP - Desinsetização - Descupinização - Desratização
 Desinfecção Técnica de Caixas D'Água

Eng.º Agr.º Glaucio S. Buccieri
 Cel.: 9917-7190

Fone: **3298-6633**

Rua Moisés Gutztein, 477 - Curitiba/PR

gts.gts@terra.com.br

8703-6598
3091-7555

bio control
 controle de pragas

DESINSETIZAÇÃO, DESRATIZAÇÃO, LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA
 CONTROLE DE AVES

SERVIÇOS PROFissionais COM QUALIDADE E PRODUTOS AUTORIZADOS PELO MINISTÉRIO DA SAÚDE

www.biocontrolpr.com.br

DEDETIZADORA

Desintupitec Serviços

Desintupidora e Detetizadora
 Limpeza de caixa d'água, forro e calhas
 Desratização - Detetização - Descupinização

3667-0710 / 8451-5975

desintupitecservicos.com.br - desintupitec.desin@hotmail.com.br

ALFA Detetizadora

Controle Integrado de Pragas Urbanas
 Desinsetização - Desratização - Descupinização
 Controle de pombos sem matar a espécie
 Limpeza de Caixa d'água

SOLICITE ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!! **3606-3831**

ELEVADORES



Venda, instalação, modernização e manutenção
 de elevadores e plataformas elevatórias.
 Manutenção em escadas e esteiras rolantes

(41) 3053-6318 / 4141-0615

www.oesteelevadores.com.br
contato@oesteelevadores.com.br

Rua José Rodrigues Pinheiro, 746 - Capão Raso - Curitiba/PR

ESQUADRIAS E VIDROS



Esquadrias de Alumínio
 Box em vidro e acrílico
 Consertos em Geral
 Janelas
 Portas

3606-4078
9172-0152

poliariesquadrias@bol.com.br

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



(41) 3249-1736
9831-0539

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

- Limpeza e Conservação de Ambientes
 - Serviços Gerais e Limpeza Final de Obras

Av. Frederico Lambertucci, 1082 - Fazendinha
crisallimpezaeconservacao@yahoo.com.br

Senhor Síndico

O seu Jornal do Síndico
 também está na internet

Acesse no site e baixe
 a versão em PDF

PDF

Alinhe sua sugestão
 com os condôminos

www.jornaldosindico.com.br/curitiba

MANUTENÇÃO PREDIAL

Senos
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

3257-8816

- Impermeabilização em lajes com aplicação de manta asfáltica;
- Lavagem de fachadas;
- Pintura (simples e especial);
- Recolocação de pastilhas;
- Teste de percussão em pastilhas e revestimentos;
- Colocação de pedras (são tomé, madeira e outras);
- Colocação de pisos e azulejos;
- Calçadas em paver, blocos, etc.

NÃO COBRAMOS ORÇAMENTO
PAGAMENTO PARCELADO

www.senoservicos.com.br - predial@senoservicos.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

Presservice
MANUTENÇÃO PREDIAL

- * Pinturas e Reformas em geral
- * Lavagem com Alta Pressão
- * Recolocação de Pastilhas
- * Confecção de Juntas de Dilatação

3556-1564
9653-6631 / 9990-6163
www.presservice.com.br
contato@presservice.com.br

Atendemos no Litoral!

MANUTENÇÃO PREDIAL

PRECISÃO
Engenharia e Reformas Ltda

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

3055-2423 / 9926-7093 / 9256-9731

www.aprecisao.com.br - contato@aprecisao.com.br

TECNOARTE
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

Elétrica - Hidráulica
Higienização de caixa d'água
Localização de vazamentos ocultos
Especializada em tubulação de incêndio
Prumadas e Recalques

3528-2064 / 9737-1355
www.tecnoartemanutencao.com.br

SOLUÇÃO (41) 3362-3089
reparos & reformas

- Construção e Reformas
- Impermeabilização
- Hidráulica e Elétrica
- Manutenção de Telhados

orcamento@solucaoreparosereformas.com.br
www.solucaoreparosereformas.com.br

SELO ARVY 10.098.2011

Bora Construções e Reformas

- Construção e Reformas em Geral
- Pinturas: lisas, textura e grafiato
- Colocação de pisos cerâmicos e porcelanatos
- Elétrica padrão COPEL
- Telhados em Geral
- Pequenos Reparos

9836-0254 / 8419-2697
TIM OI

ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO

andre perry arquitetura +
desde 1995

AVALIAÇÃO PERÍCIA FISCALIZAÇÃO REFORMA gerenciamento obras INSPEÇÃO PREDIAL REGULARIZAÇÃO

041 9225 8665 (vivo)
9858 4868 (tim)
8776 0698 (claro)

rua jaime balão nº 765
curitiba-Pr

Global Service Reformas
Tecnologia em Construção Civil

Construção e reformas em geral
Telhados - Pintura
Impermeabilização
Serviços de acabamentos
Estrutura Metálica

(41) 9620-1183 / 3081-3136
www.globalservicereformas.com.br
contato@globalservicereformas.com.br

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

3045-9597 / 9959-2282

A solução definitiva para as patologias da construção civil

A MELHOR SOLUÇÃO EM:

Fachadas - Pinturas - Estruturação
Impermeabilização - Manta de Fibra de Carbono
Junta de Dilatação - Coberturas em Geral

- * As melhores equipes
- * O melhor atendimento

* Orçamentos diferenciados no mercado

contato@reconstrucoes.com.br

L'ACQUA SERVICE
Manutenção Predial

(41) 3345-1203 / 9770-2349

Encanadores - Substituição de flanges e prumadas
Localização de vazamento e infiltração com **Câmera Termográfica**
Impermeabilização de caixas d'água e cisterna
Reforma em alvenaria e carpintaria - Individualização de hidrômetro

Site: waresoft.wix.com/lacquaservice

Jornal do Síndico A SOLUÇÃO EM SUAS MÃOS ANUNCIE!!

(41) 3029-9802
www.jornaldosindico.com.br/curitiba

EXCELENCIA
Reparos e Manutenções

CAÇA VAZAMENTO
Elétrica e Hidráulica
Manutenções Preventivas
Pinturas - Telhados
Impermeabilização

3369-2994 / 9997-8371
agendamentoexcelencia@gmail.com

D&M
PERÍCIA ELÉTRICA

ENG. ELETRICISTA
CREA: RS136717/D

- LAUDO TÉCNICO ELÉTRICO
- VISITA TÉCNICA PARA VISTORIA
- GERENCIAMENTO DE OBRAS
- DIAGRAMAS ELÉTRICOS

3011-3611 / 9123-2030
DM@PERICIAELETRICA.COM.BR
WWW.PERICIAELETRICA.COM.BR

BETA.C
engenharia projetos

ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

- Residenciais e Comerciais
- Manutenção e Reforma
- Elétrica e Hidráulica
- Impermeabilização
- Cobertura
- Fachada
- Pintura

Entre em contato e solicite seu orçamento

3117.4200 / 8709.3653
comercial@betacengenharia.com.br
www.betacengenharia.com.br

DUROCRYL
Fast DuroCryl Times

Lavagem Predial
Impermeabilizações
(caixas d'água, cisternas e lajes)

Acabamentos - Pinturas - Revestimento
Grafiato - Textura - Projetado
Construções - Reformas em Geral
Colocações de cerâmicas e pisos

Fone: **3155-2324 / 3524-2324**
3027-2223 / 9188-2324 / 9694-6909
e-mail: fastdurocryl@yahoo.com.br

Classificado

PINTURAS



Recuperação e Pintura de Fachadas
 Reposição de Pastilhas - Impermeabilização
 Pintura e Reparo em Garagens - Hidrojateamento
Solicite orçamento!
 3249-1819 / 9958-2195 / 9249-1739
www.matospinturas.com.br
contato@matospinturas.com.br

CREA 92705-D



Pinturas Dias
 Lavagem Predial - Pinturas - Textura - Grafiato

ESPECIALIZADO:

Construção e Reformas de Telhados
 Aplicação de Manta em Cisternas
 Pisos e Caixas d'água

Parcelamos sua obra em até 24 vezes sem juros.
3209-7740 / 8838-5172
www.pinturasdias.com.br

Aproveite nossos planos de parcelamento de obras.



Lavagem Predial
 Pintura Predial
 Pintura Residencial
 Pintura Comercial
 Textura e Grafiato
 Pintura em Epoxi
 Revestimento em Epoxi
 Revestimento em Uretano
 Garantia mínima de 3 anos
3357-3311
WWW.SANTACANDIDASERVICOS.COM.BR

Leo Pinturas

3117-6247
 8423-3203
 9107-3916

Grafiato e Textura
 Pintura Predial
 Lavagem de Fachada e Telhado

leopinturas12@hotmail.com

Apelo:

Suvini



PINTURAS



Há 16 anos atendendo a população de Curitiba
 - Troca de telhados
 - Lavagens de fachadas
 - Restauração de fachadas
 - Aplicação de grafiato e textura
 - Impermeabilização em geral
 - Reformas em geral e pinturas
 - Manutenção hidráulica
 - Troca de prumadas
 Laudas Técnicas Projetos e construções
 Eng.º Civil Osimar Crocetti de Freitas

3229-3359 / 3345-0946 / 9157-4177

Delvicio Fernandes

www.testil.com.brcontato@testil.com.br - testil-pinturas@hotmail.com

A.M. PINTURAS

Especializada em Pintura de:
 Garagens - Escadarias - Hall de Entrada
 Piso - Demarcação - Portas e Grades
30 anos no mercado
 Oferecemos qualidade e preço justo

(41) 3367-5332
www.ampinturas.com / contato@ampinturas.com

PORTA CORTA-FOGO

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

PRODUTOS DE LIMPEZA

ART LIMP
Produtos de Limpeza
3348-2127

- * Produtos de Limpeza
- * Tratamento de Piso
- * Lixeiras e Coletores
- * Acessórios e Dispenser

Entregas rápidas e gratuitas
 para Curitiba e Região

contato@artlimpcwb.com.br

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS



Portaria - Zeladoria - Jardinagem
 Serviços Gerais em Condomínios

3274-6113 / 3042-8004

www.grupometropole.com.brgrupo-metropole@grupometropole.com.brEspecializada
em Condomínios

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS



TORRE DE VIGIA
 SEGURANÇA E TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇO

Portaria - Zeladoria
 Vigia - Folguista
 Controlador de acesso
 Jardinagem

3274-1545 / 4106-5458 / 9582-0690
 Sandra ou Antônio

www.atorredevigia.com.br - comercial@atorredevigia.com.br

3027-1770
 (41) 3027-1471
 9823-3800

- Limpeza e Conservação de Ambientes
- Serviços Gerais e Limpeza Final de Obras
- Portaria 24 horas
- Controladores de Acesso e Vigia Noturno
- Cobertura de Férias
- Projetos Personalizados de Sistema de Segurança
- Jardinagem e Manutenção em Áreas Verdes

www.higiforte.com.br
comercial@higiforte.com.br



Soluções em Serviços

- Limpeza • Recepção
- Portaria • Zeladoria
- Vigia • Cobertura de Férias
- Jardinagem

3343-7701 / 7812-9470

www.grupomagi.com.br
comercial.pr@grupomagi.com.br



- Alarmes
- Cerca Elétrica
- C.F.T.V
- Portaria
- Fechamentos
- Atendimento VIP
- Eventos

SEGURANÇA 24 hs.**ALARMES MONITORADOS**

3346-3151 / 9714-0052

Rua José Gomes de Abreu, 711

www.contencaosecurity.com.brcontencao@contencao.com.brcontencao@contencao.com.br

formular
produtos de limpeza

As melhores marcas num só lugar. É só ligar!

(41) 3338-6844

**Fazemos
entregas**

Sacos de lixo reforçados - Produtos de limpeza em geral
Escadas e varais - Lixeiras, containers e acessórios
Vassouras, rodos e acessórios - Produtos para piscina

Tudo para mármore, granito e porcelanato



www.formularlimp.com.br - formular@onda.com.br



SHOPPING DA SEGURANÇA
SISTEMAS INTEGRADOS

- CFTV
- Câmeras IP
- Alarmes
- Automatizadores

- Interfonia -
- Controle de Acesso -
- Cerca Elétrica -
- Assistência Técnica -

 **41 3029-1700**



Shopping da
Segurança

www.shoppingdaseguranca.com.br