

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL
GRUPO 1040

Sr.(a) Síndico(a)

Temos um presente pra você!

Veja página 8



8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

BETA.C
ENGENHARIA
PROJETOS

CREA/PR - 58.477

ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

VALORIZANDO SEU IMÓVEL

3010.4200 / 3117.4200
8709.3653

comercial@betacengenharia.com.br

Ano XVII - Edição 193 - Novembro/15 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

FINANCIAMENTO GARANTIDO!

Sujeito a aprovação de crédito.

WCA
ENGENHARIA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(41) 3015-7300
9195-1173

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

Parabéns,

a quem tantas responsabilidades foram atribuídas,
a quem desempenha sua função com dedicação e paciência,
a quem muitas vezes tem que tomar difíceis decisões...

Feliz dia do Síndico!

30 de novembro dia do síndico!

HP
WIBRÁBICAS

Vendas - Instalação - Consertos de moto bombas dos mais conceituados fabricantes do país.

Quadros de Comando - Automações

(41) 3524-6165 / 0800-601-6165
(41) 8814-0064 / (41) 9975-6138

www.hpbombas.com.br

Plantão 24 horas
sábados - domingos - feriados

Atendimento condominial, residencial e industrial

Samir Mattos
ASSESSORIA E CORREÇÃO

Problemas com inadimplência? Reduza em até 100% a inadimplência do seu condomínio sem custo!

Contate-nos e saiba como!
(41) 3011-3715

"Direito do Trabalho" "Direito Condominial"
"Cobrança" "Assessoria Jurídica"

www.samirmattos.com.br

Martins Alves
Administração de Condomínios

Contabilidade - Recursos Humanos - Serviços Financeiros
Cobrança Judicial e Extra Judicial - Assessoria Jurídica

3324-5928 www.martinsalves.com.br
Rua Tibagi 265 - Conjunto 92 - Centro - Curitiba/PR

Souza Lima
Administradora de Condomínios

Tranquilidade para o síndico, segurança para o condomínio.

Há 12 anos no mercado, reconhecida e premiada pelo profissionalismo, seriedade e comprometimento.

3252-0492 / 9861-7496

www.souzalima.adm.br - curitiba@souzalima.adm.br

TOP INFOTEC
SOLUÇÕES EM SEGURANÇA

3402-7689
8780-2217

CFTV - Camaras de Segurança
Controle de Acesso - Controle de Acesso Veicular
Interfone - Redes / TI

www.topinfotec.com.br - contato@topinfotec.com.br

EXCELENCIA
Reparos e Manutenções

CAÇA VAZAMENTO
Elétrica e Hidráulica
Manutenções Preventivas
Pinturas - Telhados
Impermeabilização

3369-2994 / 9997-8371

agendamentoexcelencia@gmail.com

DESDE 1995 CREA 125.440

ENGTER
ENGENHARIA EM TELHADOS

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

ELABORAMOS PROJETOS E LAUDOS TÉCNICOS

41 3262-1266 / 8454-5965
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

ENGETAU
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

(41) 4106-7744
(41) 9838-5335
(41) 9600-7482

FAÇA UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

- CONSTRUÇÕES E REFORMAS
- PINTURAS, IMPERMEABILIZAÇÕES, TELHADOS, ELÉTRICA, HIDRÁULICA.
- REGULARIZAÇÕES
- PROJETOS
- LAUDOS

MENOR PREÇO

WWW.ENGETAU.COM.BR
CONTATO@ENGETAU.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
- LAVAÇÃO E PINTURAS DE TELHADOS
- LAVAÇÃO 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:
Maurilei Ruggi

Comercial:
Nizete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecilia Lima

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

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

FRANQUIAS:

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

Araraquara/SP - 16 3114.8060
edilasio@jornaldosindico.com.br

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

Brasília/DF - 61 3362.8732
brasilia@jornaldosindico.com.br

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

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

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

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

João Pessoa/PB - 83 3031.1133
joapessoa@jornaldosindico.com.br

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

Recife/PE - 81 3053.9884
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 Editora & Marcelo Ltda.

EDITORIAL

Mais um dia 30 de novembro vem chegando e com ele é comemorado o Dia do Síndico. A data é oportuna para tecermos algumas reflexões acerca do papel desse representante do condomínio e como a realidade desse cargo tem sofrido mudanças no decorrer dos tempos.

Se antigamente essa era uma função predominantemente ocupada por um perfil específico (homem, com mais de 60 anos, aposentado), atualmente o cenário é bastante diverso. As mulheres chegaram com tudo e hoje formam uma grande parcela dos síndicos de condomínios no Brasil. Mudanças também se aplicam à faixa etária. Em muitas partes do país, notamos um maior interesse por parte dos jovens em participarem mais da gestão do ambiente em que vivem.

Não foi apenas o perfil do síndico que mudou nos últimos 20 ou 30 anos. A forma de se exercer

Nossa Mensagem

a sindicância também foi alterada. Em muitos aspectos, ela foi beneficiada pelas novas tecnologias da informação, que dão maior praticidade, organização e rapidez em tarefas que antes exigiam muito tempo e disposição para burocracias.

Contudo, há algumas coisas que nunca mudam. Certas características continuam sendo de suma importância para quem se dispõe a ocupar o cargo de síndico. O Jornal do Síndico ouviu moradores de condomínios, que responderam ao seguinte questionamento: que qualidades são desejáveis em um síndico? E os defeitos, quais os piores? Confira o resultado na matéria especial do mês!

Tantas responsabilidades e atribuições também colocam o síndico no centro de conflitos. O líder do condomínio com frequência precisa lidar com opiniões divergentes à sua, bem como críticas que nem sempre são legítimas. Dessa forma, o principal

trunfo de um bom síndico é a sua capacidade de organização, assim é possível provar sua boa conduta quando for questionado.

Em nossa matéria de "Cotidiano" trazemos ao leitor o caso de um morador de um prédio de Goiânia (GO) condenado pela Justiça a indenizar em R\$ 5 mil, por danos

morais, o ex-síndico em decorrência de uma falsa acusação de desvio de dinheiro. Histórias como essa se repetem e os síndicos precisam estar precavidos.

Desejamos a todos os nossos leitores um feliz e produtivo Dia do Síndico!

Os Editores



INDICADORES

	Mai 15	Jun 15	Jul 15	Ago 15	Set 15	
IGP-M (FGV)	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89
INPC (IBGE)	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77
TR	0,11	0,18	0,23	0,18	0,19	0,18
TJLP (%)	0,42	0,60	0,65	0,65	0,65	0,58
CUB/Pr	0,41	0,56	4,60	0,17	0,20	0,28

OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 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 do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado.
Deduções:
1) R\$189,59 por dependente;
2) R\$1.499,15 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\$725,02 = 37,18 / Até R\$1.089,72 = 26,20 (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
Até R\$1.903,98		
De R\$1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R\$142,80
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%	R\$354,80
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$636,13
Acima de R\$4.664,68	27,5%	R\$869,36

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**

Salário Contribuição	Alíquota (%)**
Até 1.399,12	8,0
De 1.399,13 até 2.331,88	9,0
De 2.331,89 até 4.663,75	11,00

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo do expediente bancário prorrogado o prazo para o 1º dia útil seguinte. 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

** Alí- quotas 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

AGIL
Manutenção Predial

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

EMPRESA CERTIFICADA NR35

Faça seu orçamento sem compromisso

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

Os perigos e justificativas da demissão de funcionários

Os mesmos cuidados e preocupações indispensáveis na admissão devem ser observados no momento da demissão. Que motivos justificam a demissão de um funcionário? Toda demissão pode transformar-se em causa trabalhista?

São inúmeros os detalhes que envolvem a demissão de pessoal em um condomínio, não só pela necessidade de cumprir a legislação trabalhista e as convenções coletivas das diversas categorias, como também pela preocupação com a segurança. A falta de comunicação entre o síndico e o empregado demissionário pode custar caro ao condomínio, pois há tantos detalhes no processo de demissão que muitas vezes não são acordados no processo entre as partes. Muitas vezes, o síndico precisa ter uma idéia geral de qual será a despesa com a demissão do empregado. A maneira e a data em que se vai demitir influem nos custos e também podem ser planejadas.

Justa causa

Uma demissão por justa causa, sem bases sólidas pode ser facilmente revertida numa ação trabalhista e a justiça

costuma ser favorável ao empregado na maioria dos casos. O empregado que comete falta grave no trabalho corre o risco de ser demitido por justa causa. No entanto, a demissão motivada (justa causa) deve estar baseada em uma das hipóteses listadas no artigo 482 da CLT. Além disso, é preciso observar os critérios de proporcionalidade aplicada.

Por se tratar do grau mais elevado de penalidade imposta ao trabalhador, a dispensa motivada só deve ser aplicada nas faltas mais graves. É necessário observar também o lapso de tempo entre a falta cometida e a demissão por justa causa. A demora na aplicação da pena pode caracterizar o "perdão tácito", isto é, a falta de animo do empregador em punir o empregado. Essa regra não é absoluta, pois existem fatos que necessitam de uma cuidadosa averiguação para constatar furtos e semelhantes.

Se o empregador afa-

star o empregado das funções enquanto coleta informações, não se pode considerar tal atitude como falta de animo para punição, tendo em vista a necessidade de comprovação das acusações que originaram a aplicação da pena máxima. A aplicação da justa causa precisa ser apreciada pelo judiciário trabalhista, e o motivo causador da penalidade deve ser devidamente comprovado.

Inaptidão

Questão polemica e ainda atual nas relações de trabalho é a que diz respeito aos efeitos do exame médico demissional, que conclui pela inaptidão do empregado. Nesta hipótese, a relação de emprego é mantida ou se procede a rescisão, tendo em vista já ter sido concedido o aviso prévio?

Corrente festejada da doutrina sustenta que a concessão do aviso prévio, o contrato de trabalho passa a

ter um prazo final definido, ocorrendo a rescisão na data pré-avisada, independentemente de qualquer fato superveniente. Na vigência do aviso prévio, o contrato de trabalho que, até então tinha prazo

indeterminado para o seu encerramento, passaria a ter as mesmas características de um contrato por experiência.

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

PORTARIA SEM PORTEIRO O FUTURO DOS CONDOMÍNIOS

Com os preços subindo diariamente e os salários nunca acompanhando esses aumentos, todos sempre procuram maneiras de reduzir as suas despesas para se manter dentro do orçamento.

E quem mora em condomínio tem entre um dos custos que mais pesam no orçamento e sempre está aumentando é o valor mensal que se paga do condomínio.

Ao se analisar a planilha dos custos que mais pesam na mensalidade dos condomínios sempre se verifica que é o valor referente aos funcionários e em especial aos porteiros.

Mas com o avanço da tecnologia está se tornando a cada dia mais viável e seguro a substituição dos porteiros por um sistema de controle on-line da portaria.

Como funciona uma Portaria sem Porteiro?

Todo o sistema de controle de acesso e segurança é feito remotamente através de uma Central que controla toda a movimentação dos moradores, funcionários, visitantes e terceirizados que entram e saem da área interna do condomínio.

O controle é total e muito mais seguro e eficiente, onde todos os acessos e saídas são armazenados digitalmente para controle junto com as imagens que são gravadas, bem como é realizado a identificação individual com o registro das impressões digitais, pois o acesso só é autorizado mediante a identificação biométrica.

Em virtude desse nível de controle de acesso,

a tentativa de ações ilícitas na área do condomínio é praticamente nula pois é possível identificar quem entrou e cometeu a ação delituosa.

Em caso de qualquer incidente é imediatamente deslocado uma equipe

para o local bem como é acionado o órgão de segurança, como Polícia, Bombeiros ou o que for necessário.

Com relação aos custos, a economia é muito grande, pois em média é reduzido para 1/3 os valores pagos para uma

portaria convencional, além dos moradores não terem mais problemas com faltas, férias ou ações trabalhistas.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



Qualidade, preço ou prazo? Na dúvida fique com os três!

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA

www.sertecengenharia.com.br

CREA PR 43.487

POINT SPORT
FITNESS
3203-0608
leo@pointsport.com.br

Vendas e Assistência Técnica

Maior estrutura de Curitiba, mais de 1200 metros de loja, amplo estacionamento e as melhores marcas, atendimento personalizado e especializado a Condomínios



Fornecedores:



pointsportfitness

www.pointsport.com.br

Rua Maranhão, 651 – Água Verde – Curitiba/PR

Multa por comportamento antissocial no condomínio exige direito de defesa

A vida em condomínio é regida por regras que existem para assegurar a harmonia e a moderação em um ambiente que é habitado coletivamente. Mas, como proceder quando algum ente resolve não obedecer aos acordos de convivência necessários para o equilíbrio do todo?

A aplicação de multas previstas no Código Civil (artigos 1.336 e 1.337) como sanção a algumas condutas consideradas inadequadas costuma ser uma alternativa adotada. Antes disso, deve-se, entretanto, dar a oportunidade para que o condômino enquadrado apresente suas justificativas, após notificação prévia, de modo a possibilitar o exercício do direito de defesa.

Esse foi o entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em julgamento de re-

curso especial interposto por um condomínio de São Paulo contra proprietário que alugou sua unidade para pessoa cujo comportamento foi considerado antissocial.

Em assembleia extraordinária, com quórum qualificado, foi estipulada a multa de R\$ 9.540,00 por diversas condutas irregulares atribuídas ao locatário, como ligação clandestina de esgoto, instalação indevida de purificador em área comum e até mesmo a existência de uma banca de jogo do bicho dentro do imóvel alugado.

A cobrança da multa foi afastada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo ao fundamento de que sua aplicação seria inviável sem prévia notificação do proprietário. Além disso, segundo o acórdão, o assunto nem sequer foi mencionado no edital de convocação da assembleia, que tomou a decisão sem a presença do proprie-

tário, o qual recebeu apenas a notificação para pagamento.

No STJ, o condomínio alegou que a multa não tem como pressuposto a notificação prévia do condômino. Bastaria o reiterado descumprimento de deveres condominiais, capaz de gerar incompatibilidade de convivência. Entretanto, para o relator, ministro Luis Felipe Salomão, a aplicação de punição sem nenhuma possibilidade de defesa viola garantias constitucionais.

O ministro apontou a existência de correntes doutrinárias que, com base no artigo 1.337 do Código Civil, admitem a possibilidade de pena ainda mais drástica quando as multas não forem suficientes para a cessação de abusos: a expulsão do condômino. Tal circunstância, segundo o ministro, põe em maior evidência a importância do contraditório.

Por se tratar de

punição por conduta contrária ao direito, acrescentou Salomão, “deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia hori-

zontal dos direitos fundamentais, que também devem incidir nas relações condominiais para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório”.

Journalista é colaboradora do Jornal do Síndico





14 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski
Eng.º 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.
- * Revitalização e manutenção de fachadas de pele de vidro que se encontra com infiltrações.

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



Excalibur Engenharia

Manutenção Predial

25 ANOS de experiência atuando no
Paraná/Curitiba, Rio de Janeiro, São Paulo, Santa Catarina
Obras Federais Estaduais e Municipais e Privadas

Hidráulica - Elétrica - Gesso - Pintura

Telhado - Impermeabilização

Incêndio - Lavagem de Fachada

Restauração - Projeto Arquitetônico

Estrutura Metálica - Quadra Poliesportiva

Restauração de Concreto - Autovistorias

3359-0083

9697-4586




CREA-RJ 134571/D

www.excalibuirengenharia.com.br

Geradores de energia em condomínio

No mundo atual, muitas de nossas atividades diárias dependem do uso de energia elétrica. Iluminação, climatização, funcionamento de eletrodomésticos são alguns exemplos dessa necessidade no ambiente domiciliar. Nas áreas comuns do prédio, os elevadores, alarmes, bombas hidráulicas e portões eletrônicos também precisam de fluxo contínuo de energia.

Para garantir segurança e conforto aos seus moradores mesmo em casos de blecaute ou apagões é que muitos condomínios recorrem ao uso de geradores. Além de assegurar o fornecimento de energia durante interrupções da rede elétrica, os geradores podem ajudar a diminuir a conta de energia, uma vez que eles podem ser utilizados pelos condomínios também nos horários de picos, quando a energia fornecida pela concessionária é mais cara.

Em um primeiro mo-

mento, é comum cogitar a compra de um equipamento próprio para suprir as necessidades do condomínio. Contudo, uma nova tendência vem ganhando adeptos em edifícios residenciais e corporativos: o aluguel de grupos geradores. Há cada vez mais as firmas especializadas nesse tipo de serviço, o que garante variedade de preços, por isso é fundamental orçar com várias concorrentes antes de fechar contrato.

Dentre as vantagens de se alugar o equipamento, pode-se destacar a economia imediata, visto que o investimento para aquisição de um aparelho é alto. Assim, com menos dinheiro é possível usufruir de um gerador de energia de primeira linha, de potência adequada às atividades desempenhadas no condomínio. Há no mercado modelos capazes de podem manter uma autonomia de uso de mais de 24 horas. Isso dá

maior tranquilidade a todos.

Associado à instalação, é aconselhável que se feche um pacote de manutenções mensais. A maioria das locadoras de geradores se responsabiliza por esse serviço. É muito importante que o síndico e sua assessoria jurídica atentem para todas as cláusulas do contrato de locação, observando detalhes sobre o que está ou não incluso na prestação de serviço, bem como as responsabilidades de ambas as partes.

A relação custo/benefício deve ser analisada com cautela, pois uma oferta mais barata nem sempre é garantia de bom negócio. É de suma importância averiguar o histórico da empresa com a qual se pretende fechar, bem como a formação de seus profissionais.

De acordo com a legislação brasileira, os geradores particulares (condomínios, clubes, empresas, etc) devem ser Registrados

ou Autorizados pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL). Os proprietários são os responsáveis por manter o equipamento dentro de todas as normas técnicas e obrigações legais. A instalação deve seguir as normas da

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Seguir essas regras é fundamental também para a segurança das pessoas que moram ou circulam próximo ao aparelho. *Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico*



SE TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

- Impermeabilizações em lajes e terraços;
- Impermeabilizações em caixas d'água;
- Impermeabilizações de coberturas residenciais, comerciais e industriais;
- Injeção de poliuretano e epóxi;
- Recuperações e reforços estruturais;
- Laudos Técnicos.

Acompanhamento técnico por equipe de engenheiros qualificados responsáveis pela emissão de ART.

www.techniques.com.br
rodrigo@techniques.com.br
3082-5898 / 9155-4900

Conintra
ENGENHARIA LTDA.

21 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

PADILHA
CENTRO DE TREINAMENTO

BRIGADA DE INCÊNDIO

TREINAMENTOS

Para Condomínios de acordo com a NPT-017 do Corpo de Bombeiros do Paraná.

Objetivos:

- Compôr, formar e implementar treinamento de reciclagem de brigada de incêndio
- Prevenção e combate ao princípio de incêndio e abandono de área
- Proteger a vida e o patrimônio
- Reduzir danos ao meio ambiente até a chegada do socorro

(41) 3383-0831 / 9993-0402 / 9648-3269
www.padilhatreinamento.com.br
contato@padilhatreinamento.com.br

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 91034571720088260000 SP 9103457-17.2008.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 12/02/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Alteração da fachada de prédio, mediante a instalação de central de gás na parede externa Não demonstração do comprometimento da estética do Condomínio Inaplicabilidade às lojas das restrições das unidades autônomas - Improcedência - Recurso desprovido.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70061108825 RS (TJ-RS) Data de publicação: 15/08/2014 Ementa: PROCESSUAL CIVIL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NECESSIDADE. INEXISTÊNCIA. Descabe concessão de gratuidade de justiça a condomínio edilício, cuja menor receita deriva de opção dos condôminos, ausente qualquer prova quanto à menor condição financeira relativamente a eles, descabendo ensejar-se locupletamento

pela modéstia arrecadatória deliberadamente escolhida. (Agravo de Instrumento N° 70061108825, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em 12/08/2014)

TJ-RS - Apelação Cível AC 70056248602 RS (TJ-RS) Data de publicação: 16/12/2014 Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS. A dívida de quotas em condomínio edilício é propter rem e legítima o proprietário registral ao pólo passivo da ação de cobrança. A alienação do bem no curso da ação não afasta a legitimidade passiva daquele que já foi citado à ação. RECURSO DESPROVIDO, POR MAIORIA, VENCIDO O RELATOR. (Apelação Cível N° 70056248602, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 11/12/2014).

TJ-SP - Apelação APL 00094641020128260590 SP 0009464-10.2012.8.26.0590 (TJ-SP) Data de publicação: 01/07/2015 Ementa: OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. Autora que pretende obrigar o réu a executar contrato de reforma. Notícia de que a empresa contratada faliu e que o condomínio já propôs ação de execução. Inutilidade prática do provimento postulado. Ademais, questão que deve ser decidida em assembleia e não de forma unilateral por um dos condôminos. Sentença mantida. Recurso desprovido.

TJ-SP - Apelação APL 00050858120108260562 SP 0005085-81.2010.8.26.0562 (TJ-SP) Data de publicação: 20/05/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamentos. Ação cominatória e indenizatória. Incerteza quanto à origem do problema. Falta de água em banheiro de apartamento residencial durante três meses. Danos morais não configurados.

Apelação não provida. TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 22031810620148260000 SP 2203181-06.2014.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 27/11/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. O Código Processual fornece os mecanismos adequados à superação da atitude do réu que se furta a receber a citação, não havendo previsão no sentido de superar tal ato com declaração judicial. Decisão mantida. Recursos desprovido.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70064080385 RS (TJ-RS) Data de publicação: 08/04/2015 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. CONCESSÃO AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. POSSIBILIDADE. Inexiste óbice à concessão dos benefícios da lei 1.060/50 ao condomínio edilício, sendo imprescindível, no entanto, a comprovação da impossibilidade de pagamento das

custas e demais despesas processuais. Na hipótese, os documentos acostados pelo Condomínio agravante demonstram sua hipossuficiência de recursos em face da alta taxa de inadimplência, a ponto de comprometer sua saúde financeira impondo-se a reforma da decisão do Juízo a quo. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento N° 70064080385, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 27/03/2015).

TJ-SP - Apelação APL 00135233020108260196 SP 0013523-30.2010.8.26.0196 (TJ-SP) Data de publicação: 02/04/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Rateio de despesa extraordinária (substituição de venezianas). Critério linear, com único valor tocando a todas as unidades do condomínio. Aprovação em assembleia. Objeção de condôminas, trazida em ação consignatória. Juízo de improcedência. Apelo das autoras. Desprovemento.

CREA PR 66198/TD

fama imports

Revenda Nacional em Segurança Eletrônica

- * Câmeras de Segurança
- * Alarme Monitorado
- * Controle de acesso (Veicular e Pessoas)
- * Portão Eletrônico
- * Cerca Elétrica

Parceiros: intelbras, bromarizã

Referência em Condomínios e Administradoras

(41) 3319-1019

www.famaimports.com.br

FELIZ DIA DO SÍNDICO

Todos os serviços com ART registrada junto ao CREA-PR e executadas dentro dos padrões ABNT e NBR. Empresa associada ao SINDUSCOM/PR.

- Manutenção e reforma
- Regularização predial
- Elétrica e hidráulica
- Cobertura e telhado
- Impermeabilização
- Projeto e execução
- Pintura e fachada

Parabéns a você que valoriza e cuida do patrimônio e de qualidade de vida das pessoas.

Solicite seu Orçamento:

41 3117-4200
41 3010-4200
41 8709-3653

BETA.C
ENGENHARIA
PROJETOS

CREA/PR: 58.477

Av. 7 de Setembro, 5426 - Cj. 1404 - Batel - Ed. Trade Tower - Curitiba/PR
www.betacengenharia.com.br - comercial@betacengenharia.com.br

Reformas: esteja atento à certificação de qualidade dos materiais

Na realização de uma obra ou mesmo de uma pequena reforma, sempre buscamos economia e eficácia na construção. Contudo, é preciso levar em consideração outros fatores como a segurança e durabilidade do material, caso contrário corre-se o risco de o barato sair caro e o prejuízo ser maior que a economia.

O Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro), bem como as associações nacionais de fabricantes lançam regularmente selos que atestam a qualidade dos produtos circulantes no mercado da construção civil. É importante que o síndico esteja atento para essas especificações visando à maior segurança nas obras do condomínio, visto que desde a entrada em vigor da NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o síndico é responsável pela obra.

Desde o último dia 3 de outubro, começou a

vigiar no mercado o Selo de Qualidade do Porcelanato, o qual foi criado pela Associação Nacional dos Fabricantes de Cerâmica (Anfacer), visando garantir todas as usabilidades do produto: apresentar baixos níveis de absorção de água, alta durabilidade, grande resistência às manchas, características que o fazem ser atualmente a placa cerâmica mais nobre do setor. O selo garante ao consumidor o desempenho esperado do produto.

O intuito da Associação é orientar clientes e consumidores sobre a procedência do revestimento e as características do porcelanato, discriminando os produtos que atendam aos requisitos da norma NBR 15463 da ABNT, a qual estabelece os requisitos exigíveis para fabricação, marcação, declarações em catálogos, recebimento, inspeção, amostragem e aceitação de placas cerâmicas para revestimento do tipo porcelanato, dando mais

segurança aos profissionais e clientes que buscam o revestimento para os projetos.

Para as arquitetas Adriana e Alessandra Morávia, do escritório Morávia Arquitetura & Interiores, a novidade traz benefícios. “É muito impor-

tante esse selo para inibir o comércio de produtos que não possuem um padrão de qualidade. Diferença de medidas do produto e a facilidade em manchar em contato com produtos químicos como certos materiais de limpeza acarretam prejuízo para o

cliente que, muitas vezes, precisam refazer o piso. Para nós, profissionais, gera mais segurança em especificar tais produtos”, concluem.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



Sr(a) Síndico(a);
Solicite uma visita técnica até 21/12
e ganhe uma agenda exclusiva.

Revitalização de Fachadas
 Reforço e Recuperação Estrutural
 Impermeabilização
 Reformas, Reparos
 Manutenção Predial em Geral

DO SUBSOLO A COBERTURA

(41) 3045-9597 / (41) 9959-2282

contato@reconstrucoes.com.br / www.reconstrucoes.com.br

ODM
 Engenharia

Atendimento Paraná
 e Santa Catarina
 CREA PR 143552D

- Revitalização de fachada
- Limpeza com hidrojato de alta pressão
- Pintura, Textura, Grafiato e Textura Projetada
- Impermeabilizações de lajes e caixa d'água com manta asfáltica líquida e cristalização
- Construções e reformas - Telhados
- Hidráulica, rede incêndio e esgoto
- Serralheria, construção e colocação de grades metálicas

Desde
 1996

3077-2666

www.odmmanutençãopredial.com.br

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes com terceirizados

OA contratação de serviço terceirizado em detrimento da manutenção de um funcionário próprio é considerada por muitos síndicos como a solução “mágica” para se verem livres de obrigações trabalhistas e preocupações associadas a esse contexto. No entanto, ao contrário do que muitos imaginam, a terceirização do serviço não isenta totalmente o condomínio de responsabilidades para com o trabalhador.

A opção por uma empresa especializada têm vários benefícios, como a qualidade de funcionários geralmente treinados para executar uma atividade de limpeza ou segurança específica, por exemplo. Contudo, o síndico deve refletir sobre as implicações dessa relação de trabalho. Há jurisprudência em casos de

empresas que não cumpriam leis trabalhistas com seus empregados e esses, após falência da empresa, cobraram o pagamento dos encargos sociais aos condomínios nos quais prestavam serviço.

Outro aspecto a ser considerado é a segurança dos empregados. Em setembro deste ano, o Tribunal Regional do Trabalho de Santa Catarina (TRT-SC) condenou um condomínio de Florianópolis como responsável solidário pela morte de um jardineiro, contratado por meio de empresa especializada, que morreu eletrocutado enquanto prestava serviços no edifício.

O caso ocorreu em 2010. Menos de um mês depois de ser admitido por uma empresa especializada em paisagismo, o empregado, que tinha 20 anos, foi designado para atuar na reforma

do jardim de um condomínio do Centro da cidade, onde deveria posicionar plantas e instalar holofotes. Ao manipular um fio que supostamente estava desenergizado, ele sofreu uma descarga elétrica e faleceu minutos depois. A mãe do trabalhador decidiu, então, processar a empresa e o condomínio.

Durante o processo, o condomínio alegou que o acidente foi causado por culpa exclusiva da empresa contratada, que não teria fornecido equipamentos de segurança adequados e nem tomado os cuidados necessários para orientar o trabalhador. Para os magistrados, entretanto, houve o entendimento de que o contratante da obra foi negligente em relação à segurança do ambiente de trabalho e contribuiu diretamente para o acidente.

Assim, o colegiado manteve a decisão da 2ª Vara do Trabalho de Florianópolis, condenando solidariamente empresa e condomínio a indenizarem a família do empregado. Também foi destacada a culpa grave da empresa por expor um empregado que não tinha qualificação e nem os equipamentos de proteção necessários para re-

alizar a instalação dos holofotes. O colegiado condenou a empresa e o condomínio a pagarem, juntos, indenização de R\$ 100 mil à mãe do trabalhador, que também receberá, pelos próximos 50 anos, um terço do salário que o empregado recebia, a título de pensão mensal.

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.simoos@terra.com.br | www.quarksseg.com.br
Alameda Cabral, 44 - Centro - Curitiba/PR

Datamelo
MATERIAIS ELÉTRICOS

Sua parceira em materiais para manutenção e reparos!

OFERTAS DO MÊS:

LÂMPADA LED TUBO 18W BIVOLT
R\$ 33,90

LÂMPADA LED 10W BIVOLT BRANCA
R\$ 17,90

LÂMPADA LED 5W BIVOLT BRANCA
R\$ 13,80

(41) 3223-5535

Na Datamelo você encontra muito mais que fios e lâmpadas. Consulte!

www.datamelo.com.br
vendas@datamelo.com.br

Ofertas válidas enquanto durarem os estoques!

Entrega Rápida

Profissional Adm www.sindigital.com.br

Sua administração digitalizada e transparente.

Síndico Profissional desde 10/2006

Prestamos os serviços de:
Administração Condominial,
Contabilidade e Auditoria.

4106-5504 / 9162-3515

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

Av. Sete de Setembro, 3146 - Centro - Curitiba/PR

Livro de ocorrências

A existência de um livro de ocorrências em um condomínio não está prevista em lei, mas é uma boa solução para oficializar reclamações, sugestões e quaisquer anormalidades que venham a ser identificadas na convivência coletiva.

O uso deste instrumento também garante que o síndico esteja resguardado de se envolver pessoalmente em qualquer conflito que haja no condomínio. Ao invés de procurar o administrador na casa dele, a orientação é que faça sua demanda através do livro. O registro ganha força de oficial, se estiver previsto na Convenção.

O síndico deve estar atento ao provimento de encaminhamentos necessários para atender às solicitações postas no livro. Se nenhuma providência é tomada após o registro, o condômino para de recorrer ao livro de ocorrências, que perde credibilidade.

Para-raios

O Brasil é o país com a maior incidência de raios no mundo (cerca de 50 milhões anuais), fato o qual se justifica devido ao fato de sermos o maior país na zona tropical do planeta e ser comum a formação de tempestades. A temporada de maior incidência de raios começa em novembro e vai até março, por isso é bom estar com os cuidados preventivos em dia!

É prudente que o síndico mantenha em dia o seguro do condomínio, para garantir indenização em caso de perdas materiais e danos à estrutura do prédio. Além dessa precaução, é necessária a manutenção nos para-raios do prédio, observando critérios como: a resistência do aterramento, troca de isoladores oxidados, pintura do mastro (anticorrosiva), cabos bem tensionados, condição das hastes.

O equipamento de segurança denominado Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) deve obedecer à NBR-5419/2001 da ABNT e é indicado para prédios a partir de 30 metros de altura e sua finalidade é captar a descarga elétrica e conduzi-la à terra de forma segura.

Dengue

Com a aproximação do verão e da temporada de chuvas em muitas regiões do país, acende o alerta de combate aos focos de mosquito transmissores da Dengue, doença que afeta milhares de brasileiros todos os anos e potencialmente letal. É válido ressaltar que, além dela, o mosquito *Aedes aegypti* pode ser também vetor de Febre Amarela, Febre Chikungunya e Zika vírus.

O condomínio deve fazer sua parte, cuidando das áreas comuns do prédio, mas é bom também orientar os moradores a adotarem precauções: manter a caixa d'água sempre fechada com a tampa adequada, pois um foco de Dengue em uma unidade pode trazer prejuízos não apenas ao proprietário, mas também a seus vizinhos. Cuidados: remover folhas, galhos, sujeira e tudo o que possa obstruir a passagem da água da chuva pelas calhas; não deixar água acumulada sobre nenhuma superfície, enxugue o piso caso ele demore muito a secar; se existem tanques de armazenamento de água, lave-os semanalmente e os mantenha fechados; encha de areia os pratinhos de apoio para vasos de plantas; se existirem vasos de plantas aquáticas, troque a água e lave o vaso com uma escova semanalmente; se precisar guardar garrafas, conserve-as com a boca virada para baixo; conserve o lixo em sacos plásticos, protegidos da chuva, até que a equipe de limpeza urbana o recolha.

LIMARC
PINTURAS E REFORMAS
EM
CONDOMÍNIOS
3278-8307
ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO
www.limarc pinturas.com
limarc@limarc pinturas.com

 **Dom Bosco**
ADMINISTRADORA
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA ESPECIALIZADA
AUDITORIA E COBRANÇA
(41) 3222-7045
www.administradoradombosco.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 À PARCELA MÍNIMA DETERMINADA PELO VALOR DA OBRA

Alvo fácil: Síndicos precisam lidar com críticas e oposição de ideias

O cargo de síndico requer grandes responsabilidades e disciplina, uma vez que administrar um patrimônio coletivo não é tarefa fácil. Aquele que se dispõe a ocupar esse posto deve ter em mente que terá de lidar com opiniões divergentes à sua, bem como críticas que nem sempre são legítimas. Contudo, o principal trunfo de um bom síndico é a sua capacidade de organização.

Não são raras as vezes em que debates se estabelecem dentro do condomínio acerca dos fluxos do caixa e aplicação dos recursos. Para evitar confrontos, é fundamental que o síndico guarde todo tipo de documento que possa servir para seu próprio resguardo. Isso é válido para notas fiscais, recibos e também atas de reuniões. Evitar críticas é impossível, porém o síndico tem o direito de exi-

gir que elas sejam plausíveis.

Com frequência, com os ânimos acirrados dentro do condomínio, conflitos entre condôminos e síndicos são levados à Justiça. Isso foi o que ocorreu em outubro no estado de Goiás. Em decisão monocrática, o desembargador Amaral Wilson de Oliveira condenou um morador de um prédio de Goiânia a indenizar em R\$ 5 mil, por danos morais, o ex-síndico em decorrência de uma falsa acusação de desvio de dinheiro. Apesar de haver acordo anterior entre as partes na esfera penal a respeito do crime de calúnia, o magistrado frisou que a reparação cível segue de forma independente. “A retratação feita pelo réu no juízo penal, aceita pelo ofendido, não lhe retira o abalo moral que esse busca civilmente reparar. Isso porque o fato de o autor da ação abrir mão da persecução penal

de seu ofensor – e aceitar sua retratação como forma de extinção de sua punibilidade criminal – não implica dizer que abra mão, também, de sua reparação cível, ou seja, de sua indenização”, elucidou o desembargador. Consta dos autos que, durante assembleia de moradores do residencial, o réu falou que o então síndico teria se apropriado das verbas do condomínio, motivo pelo qual o autor da ação ajuizou processo cível e penal. No 5º Juizado Criminal de Goiânia, as duas partes entraram em acordo: o réu aceitou fazer a retratação, inclusive, publicamente, durante reunião dos condôminos. Paralelamente, na 8ª Vara Cível de Goiânia, o juiz Romério do Carmo Cordeiro julgou procedente o pleito do ex-síndico e condenou o ofensor ao pagamento de indenização por danos mo-

rais, fixado em R\$ 5 mil. Ambas as partes recorreram: o ex-síndico pediu majoração da verba indenizatória e o réu alegou que o imbróglio já havia sido resolvido, com o acordo na esfera penal.

desembargador analisou as duas apelações, mas manteve a sentença sem reformas.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



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

NÃO ALTERAMOS A ROTINA DO CONDOMÍNIO.

15 ANOS
SOLUÇÃO PARA CONDOMÍNIOS
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

FUJA DO QUEBRAQUEBRA, USE A TECNOLOGIA NTEC!

AGENDE SUA VISITA! TEL: (41) 3208.4522

Grupo MEGA®

GRUPO MEGA PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA

EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NOS SEGMENTOS:

**PORTARIA * SEGURANÇA
ZELADORIA * JARDINAGEM
RECEPÇÃO**

(41) 3013-1250
www.megacleanservicos.com.br

25 anos MARFI HOUSE
DISTRIBUIDORA MARFINITE

Agora em novo endereço e com amplo estacionamento
Rua XV de Novembro, 2106

3077-0400

vendas@marfihouse.com.br
marfi.house@terra.com.br

Cessão de direitos creditórios oriundos de dívida de condomínio

A cessão de crédito é quando, ao mesmo tempo, ocorre a aquisição pelo adquirente e a perda pelo cedente dos direitos oriundos ao crédito original. Via de regra de forma onerosa. É válida independente da causa principal que levou à cessão dos créditos, como no caso das ações de cobrança de condomínio.

O crédito passa a ser um bem patrimonial que será negociado através de um contrato, sendo a cessão uma forma de alienação. O condomínio não conseguirá efetivar tal transação por instrumento público porque não tem personalidade jurídica. Porém, isso não representa um problema, já que os créditos poderão ser cedidos pela forma particular (Art. 288 do Código Civil).

O negócio jurídico que deu origem à cessão deve existir, ser válido e efi-

caz para que a cessão possa gozar desses atributos.

A possibilidade da cessão conforme aduzido no Código Civil é a regra, e a impossibilidade exceção (bens fora de comércio, intransmissíveis (crédito de alimentos) e impenhoráveis). Sendo possível a alienação do objeto litigioso sem que isso represente alteração da relação jurídica no processo.

A representatividade no processo continua em nome do condomínio, que quando receber o crédito deverá transferir ao adquirente dos direitos creditórios. Desta forma, não se encaixam na exceção de direitos inegociáveis as dívidas de condomínio, as quais em tese podem ser negociadas.

A cessão de crédito em geral deve ser realizada através de um instrumento público ou instrumento particular. Conforme já explicado acima, para o caso

específico de dívida condominial, recomenda-se a utilização de instrumento particular.

O instrumento particular deve seguir o descrito no artigo 654, parágrafo 1º do Código Civil, sendo que a falta da formalidade exigida não inviabiliza a cessão, apenas a torna ineficaz contra terceiros: “o instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.”

A cessão não terá eficácia contra o devedor, caso este não tenha sido devidamente notificado, conforme o artigo 290 do Código Civil (CC): “a cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se de-

clarou ciente da cessão feita.”

O artigo 298 do CC não se aplica ao condomínio quanto à dívida que ele mesmo penhorou, porém, a cessão não poderá ser realizada se terceiros tiverem levado o bem a penhora. “O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro”. (Art. 298 do CC)

Na mesma esteira, esclarece a obra de Caio Mário da Silva Pereira: “sendo o credor, como efetivamente é, livre de dispor de seu crédito, não necessita da anuência do devedor para transferi-lo a terceiro, porque o vínculo essencial da obrigação sujeita-o a uma prestação; e não existe modificação na sua substância se, em vez de pagar ao

primitivo sujeito ativo, tiver de prestar a um terceiro em que se sub-rogam as respectivas qualidades, sem agravamento da situação do devedor.” (Instituições de Direito Civil, Vol. II. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p.371)

Desta forma, conclui-se clara a possibilidade de cessão dos créditos oriundos da dívida condominial. Nesse sentido, por exemplo, uma decisão da Justiça paranaense manteve a legitimidade do condomínio para agir contra os condôminos inadimplentes, mesmo este mantendo contrato de prestação de serviços para cobrança das cotas condominiais com empresa especializada e recebimento dos valores adiantados.

**Advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.*

Conheça nossa linha completa de produtos para condomínios



Três endereços em Curitiba:

João Bettega, 899
3040.3530

Henrique Mehl, 32
3344.2811

Alferes Poli, 623
3322.2520

QuimiShop
Quimidrol
Produtos Químicos e de Limpeza

Classsíncidico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

SÍNDICO PROFISSIONAL

COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS

(41) **3222-7045**

www.administradoradombosco.com.br

AJARDINAMENTO



(41) **3107-1700**
9273-7700

Serviços de
Jardinagem e Paisagismo

cleanpaisagismo@gmail.com [cleanjardinagemepaisagismo](http://cleanjardinagemepaisagismo.com.br)

ANTENAS



MESTRE DAS ANTENAS

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

Roberto
Consultor Técnico

3024-8406 / 9602-5252

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

BLINDAGEM / SEGURANÇA

Nosso prazer é Blindar



Projetos Arquitetônicos - Guaritas - Portas - Passa Volumes
Palestras gratuitas sobre segurança

41. 3203-7671 / 41.9840-0022

www.blindarbrasil.com.br comercial@blindarbrasil.com.br

BOMBAS E MOTORES



PLANTÃO 24hrs

(41) **9942-8472**
9612-5441

Valores especiais para manutenção periódica em condomínios!

Manutenção e Instalação de Bombas
Limpeza de Caixas D'água
Esgotamento de Focos e Garagens
Manutenção de Quadros de Comando

3226-0696

www.reidasbombascuritiba.com
contato@reidasbombascuritiba.com

CFTV



SEGURANÇA PREDIAL
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

SISTEMA CFTV | INTERFONIA | CERCA ELÉTRICA
CONTROLE DE ACESSO | AUTOMAÇÃO DE PORTÃO



(41) **3030-3080**

R. Anta Garibaldi, 1111, 4125, Adu | Curitiba-PR
contato@grupoalto.com.br / www.grupoalto.com.br

COBRANÇA CONDOMINIAL

Tutela Condominial

Serviços Especializados de Gestão de Cobrança

Serviços Especializados de Cobrança

3222-7045

Síndico, seu condomínio
tem inadimplência?

Inove

EXCELÊNCIA EM COBRANÇA CONDOMINIAL

Fazemos a cobrança.
Fale Conosco!

**Cobrança de
taxa condominial**

(41) **3026-2130 / 9602-3337**

inovecobranca@hotmail.com

COLETA DE RECICLÁVEIS



TROCAMOS SEU LIXO RECICLÁVEL
POR PRODUTOS DE LIMPEZA OU
SACOS DE LIXO

A Eco-recicla efetua coleta de lixo reciclável em
condomínios com data programada.
Sem custo para o condomínio ou empresa

LIGUE E AGENDE UMA VISITA!

3296-1300 / 9881-7713

CONTABILIDADE CONDOMINIAL

Manhattan
Escritório Contábil

CRC 035.647/PR

* Assessoria empresarial e condominial
* Recursos Humanos (folha de pagamento)
* Fiscal, Contábil e Societária
* Serviços financeiros

(41) **3014-6899**

lizabel@escmanhattan.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

Desintupitec Serviços

Desintupidora e Dedetizadora
Limpeza de caixa d'água, forro e calhas
Desratização - Dedetização - Descupinização

3667-0710 / 8451-5975

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

ENCANADORES

L'ACQUA SERVICE
ENCANADORES

DETECTAMOS VAZAMENTOS OCULTOS!

IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA,
SUBSTITUIÇÃO DE FLANGES E PRUMADAS,
CONSRTO DE VRP (VALVULA RED DE PRESSÃO),
E REFORMA DE TELHADO.

3345-1203
9770-2349

Site: www.resoft.wix.com/lacqua-service

EXTINTORES

Ferreira Extintores

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

(41) **3267-8207**

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

GÁS - SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PARA GÁS

GASTHERM

Equipamentos e Sistemas de Gás

Medidores de Gás para Condomínio
Aquecedores - Central de Gás
Reguladores
Hidrômetros com Telemetria

Venda - Instalação - Manutenção

3206-1444 / 9600-1890

contato@gastherm.com.br

Classíndico

ILUMINAÇÃO



NA LEDPAR VOCÊ ENCONTRA
UMA LINHA COMPLETA DE LÂMPADAS,
REFLETORES E LUMINÁRIAS LED.
VISITE NOSSO SHOWROOM.

41 3339-3355 | WWW.LEDPAR.COM.BR

Av. Desembargador Hugo Simas, 1856, C.J.03 - Bom Retiro - Curitiba/PR

IMPERMEABILIZAÇÃO

Especializado em impermeabilização



3289-7253
(41) 9700-4754
9892-8967

Parcelamento próprio em até 24x

25 anos no mercado

Atendemos Curitiba, Região e Litoral

Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



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

- Limpeza e Conservação de Ambientes
- Serviços Gerais
- Portaria 24 horas
- Cobertura de Férias e Afastamento

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



MANUTENÇÃO PREVENTIVA
E CORRETIVA

3528-2064 / 9737-1355

Elétrica - Hidráulica - Pequenos Reparos
Localização de vazamentos ocultos
Especializada em tubulação de incêndio
Prumadas e Recalques
INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE
INDIVIDUALIZAÇÃO DE LEITURA HIDRÔMETRO

ATENDIMENTOS EMERGÊNCIAIS

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



MANUTENÇÃO PREDIAL

Presservice
MANUTENÇÃO PREDIAL

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

Atendemos
no Litoral!

3556-1564

9653-6631 / 9990-6163

www.presservice.com.br

contato@presservice.com.br



S.R.

PINTURAS

- Lavagem e Pinturas Prediais;
- Construção e Reformas;
- Impermeabilização;
- Troca de Pastilhas;
- DryWall e Gesso;
- Elétrica e Hidráulica.

(41) 9878-1044

PARCELAMOS SEU PAGAMENTO

srpinturas.reformas@gmail.com



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



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



PRECISÃO
Engenharia e Reformas Ltda

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

3055-2423 / 9926-7093 / 9256-9731

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



RECONSTRUÇÕES

INDICADAS EM CONSTRUÇÃO CIVIL

- Recuperação e reforço estrutural - Impermeabilização
- Reforma, Reparos - Revitalização de fachadas
- Manutenção Predial em geral

contato@reconstrucoes.com.br 3045-9597 / 9959-2282

andre perry arquitetura +
desde 1995

041 9225 8665 (vivo)

9858 4868 (tm)

8776 0698 (claro)

rua jaime balão nº 765
curitiba-Pr

**AVALIAÇÃO
PERÍCIA
FISCALIZAÇÃO
REFORMA
gerenciamento
obras
INSPEÇÃO
PREDIAL
REGULARIZAÇÃO**



**ATHOS
ENGENHARIA**

3356-1153
9994-6229
9846-0665

- 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

www.athosengenharia.com



Mr.X
Manutenção Predial

3274-2264
9800-6120

- Lavagens de alta pressão
- Impermeabilização de lajes e fachadas
- Pinturas lisas e texturas em geral
- Tratamento de trincas, fissuras e rachaduras
- Tratamento de ferragens expostas
- Limpezas pós obra
- Colocação de pastilhas e porcelanatos
- Recuperação e aplicação de rejuntas

mrxmanutencaopredial@gmail.com

LÍDER SERVIÇOS E REFORMA LTDA.

* Mão de Obra * Carpinteiros * Pedreiros * Azulejistas * Pintores
* Grafiato * Textura * Projetado * Pintura Lisa * Pintura Decorativa
* Mármore e Granito

3265-0556

9644-1148 (Marcelo)

liderpinturasec.me@gmail.com



M&B

Engenharia e Manutenção Predial

3521-7807

9626-0020

8480-0395

Pintura e Lavagem - Impermeabilização
Execução e Instalação Elétrica e Hidráulica
Revitalização de Fachada - Recuperação Estrutural
Reformas e Construção - Telhados e Revestimentos
Laudos Técnicos e Projetos

mebengenhariaemanpredial@yahoo.com.br



Há 38 anos
atendendo Curitiba!

Pintura Predial * Lavagem Predial
Grafiato / Textura * Telhado / Calha / Rufo * Estrutura Metálica
Serviço de Serralheria * Impermeabilização / Revitalização de Fachadas
3155-2324 / 3027-2223 / 9534-2324 / 9132-2324 / 8471-7366
Tim Vivo Oi

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



• Pintura predial interna e externa;
• Aplicação de textura projetada em fachadas;
• Impermeabilização;
• Limpeza e recuperação de concreto aparente e pastilhas.

3209-9165
9819-9165 / 9777-6134
sulbrasilservicos@gmail.com

"Opção para um ótimo atendimento"

3308-5100
9757-9781

www.phtconstrutora.com.br
pht.contato@gmail.com

CONSTRUÇÃO

Pinturas e Texturas
Prediais e Residenciais
Construção e Reforma
'Retroll'

SERRALHERIA

Estruturas Metálicas
Grades
Guarda Corpos
Portões
Coberturas
Policarbonatos

TESTIL®

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

Laudos Técnicos Projetos e construções
Engº Civil Orimar Crocetti de Freitas

3229-3359 / 3345-0946 / 9157-4177
Delvicio Fernandes

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

PINTURAS



Serviços de pinturas lisas e especiais - Textura e Grafiato
Colocação de porcelanato e cerâmicas
Reformas em geral do piso ao teto

9819-5773

droberts.servicos@gmail.com



LAVAGEM E PINTURA PREDIAL

Garagens - Escadaria - Hall entrada
Piso - Demarcação - Portas Grades

(41) **3367-5332 / 8405-9151 / 9944-2626**

www.ampinturas.com



Pinturas e Lavagens - Padronização de Garagem
Pisos especiais em epóxi e tecnocimento
Quadras Esportivas

3524-1112

evidenciapinturas@yahoo.com.br

Av. Senador Souza Naves, 1457 - Cristo Rei - Curitiba - PR



3265-6878

Tim 9923-0365

Tim 9901-3827

Vivo 9129-5499

Vivo 9197-1903

Pinturas - Textura e Grafiato
Lavagem - Impermeabilização
Recuperação de Pastilhas - Telhados

www.campograndereformas.com.br



* Tintas imobiliárias
* Ferramentas e utensílios para pintura
* Textura e grafiato
Mão de obra qualificada

Reformas - Reparos
Pinturas
Limpezas prediais
Revitalização de fachada

3042-7929

multicor_tintas@yahoo.com.br

Jornal do Síndico - Curitiba

Curta nossa página no



facebook

PORTA CORTA-FOGO



Especializada na Instalação e Manutenção de:

Portas Corta-fogo
Saídas de emergência
Barras Anti-pânico
Acessórios (todas as marcas)

ADINALDO
9925-3699
CLEIDE
9955-6497
SAMIR
8433-3545

Orçamento sem compromisso

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br **(41)3327-1291**

SERRALHERIA



SERRALHERIA MÓVEL

Estruturas Metálicas - Corrimão - Calhas
Escadas - Reformas de Grade em Geral
Assistência Técnica e Conserto de Portões

ATENDIMENTO 24 HORAS

9970-8045 / 9142-8249
3699-7164

serralhariametalforte@bol.com.br

TJC METALURGICA E SERRALHERIA

Reformas - Estruturas Metálicas - Mezaninos - Grades
Guarda Corpo - Portões - Corrimãos - Lixeiras
Automação de Portões, Janelas
e Portas em vidro temperado

3552-4151 / 9813-3005



TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS



Portaria - Zeladoria - Jardinagem
Serviços Gerais em Condomínios

3274-6113 / 3042-8004

www.grupometropole.com.br

grupo-metropole@grupometropole.com.br

Especializada em Condomínios



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

3343-7701 / 7812-9470

www.magglobal.com.br
comercial@magglobal.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

CREA 92705-D


Pinturas Dias

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.