

**HIGIFORTE**  
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Limpeza e Conservação de Ambientes  
Serviços Gerais - Portaria

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

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

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XVI - Edição 192 - Outubro/15 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

**SERTEC**  
Engenharia

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

(41) 3343-6275

www.sertecengenharia.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



Foto: PMC

**HP**  
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

**EficaZ** Assessoria e Administração de Condomínios

Solução inteligente de gestão com baixo custo.

Administração - Síndico Profissional - Financeira - Cobrança  
Contabilidade - Manutenção - Gestão de Pessoas

Contate-nos!

9198-7649 / 3521-6858

eficaz.admcondominios@gmail.com

**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

3079-5039

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

www.topinfotec.com.br - contato@topinfotec.com.br  
Av República Argentina, 1325 sala 304 - Água Verde

**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

**ErnestGardemann**  
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

# Nossa Mensagem

# EDITORIAL

Em outubro, dia 15, é lembrado o Dia do Consumo Consciente. A data visa ampliar o debate acerca de hábitos sustentáveis e mudanças positivas de atitude que ajudam a minimizar as agressões que causamos diariamente ao meio ambiente por meio de nossas ações.

O simbolismo da data deve servir para repensarmos como vão nossos hábitos de consumo. Gastamos mais que o necessário? Buscamos otimizar os recursos? Esses hábitos geram maiores consequências ao meio em que vivemos? Cada cidadão deve fazer essa análise e ponderar o que pode ser melhorado.

O condomínio é um cenário de convivência social. A tolerância e o bom senso devem ser práticas constantes para quem escolhe viver nesse tipo de habitação. Afinal, é preciso ter em mente que tudo o que se faz pode sim ter repercussões no coletivo, seja

para o bem ou para o mal.

Logo, se o condomínio toma a frente e assume uma postura de consumo mais consciente, é natural que o exemplo se repita nas unidades. O uso racional de energia e água, bem como o tratamento dos resíduos através de coleta seletiva são bons exemplos a serem postos em prática.

Com a crise hídrica na qual várias regiões do Brasil se encontra, a economia e reaproveitamento da água vem sendo um tema bastante abordado ultimamente. A implantação de sistemas de reuso de água de chuva e daquela descartada por máquinas de lavar alcançou muitos condomínios brasileiros, uma vez que o ganho é duplo: economiza-se na conta no final do mês e também se contribui para a preservação desse recurso tão necessário à vida.

A preocupação com o uso da água vem pautando também as políticas públicas e os disposi-

tivos legais. Um exemplo disso é a capital mineira, Belo Horizonte, cuja Câmara Municipal recentemente aprovou leis que determinam instalação de sistemas de reuso de água cinza em prédios públicos

e privados e também a individualização de hidrômetros em condomínios.

Esse e outros temas são abordados nessa edição do Jornal do Síndico. Boa leitura!

Os Editores



## EXPEDIENTE

### Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Diretor:  
Maurilei Ruggi

Comercial:  
Nizete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
Cecilia Lima

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

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

#### 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.

## INDICADORES

	Mar 15	Abr 15	Mai 15	Jun 15	Jul 15	Ago 15
IGP-M (FGV)	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28
INPC (IBGE)	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25
TR	0,13	0,11	0,11	0,18	0,23	0,18
TJLP (%)	0,46	0,42	0,42			
CUB/Pr	0,18	0,45	0,41	0,56	4,60	0,17

### 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	
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 haven 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



- 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

# Papéis que valem segurança

Por lei, os condomínios estão livres de livros fiscais, mas são eles que comprovam os gastos do condomínio, que qualquer morador pode tirar suas dúvidas quanto à aplicação dos recursos arrendados.

Embora excelentes para controlar o fluxo de caixa, os condomínios estão dispensados do uso de livros fiscais, por não serem considerados pessoas jurídicas e não visarem lucro. Mas os síndicos não abrem mão de pastas e livros que comprovam o seu trabalho, que são instrumentos documentais dos gastos, movimento de caixa, por exemplo. Os livros onde são registradas as decisões trabalhistas, assim como as horas-extras, férias. Alguns dos documentos nunca caducam, outros possuem prazo de validade, que precisam de constantes alterações. Documentação básica: estes documentos não possuem prazo de guarda, pois não "caducam".

- Convenção do condomínio
- Regulamento interno
- Livro de Atas
- Livro de presença dos condôminos em assembléias
- Cadastro dos

condôminos

- Plantas estruturais, das redes hidráulica e elétrica

Documentação dos funcionários: estes documentos devem ser mantidos em caráter permanente, mesmo em caso de funcionários desligados há mais de cinco anos. Segundo a lei, é preciso manter arquivado os originais de todas as guias do INSS e do FGTS.

- Balanço de contas da administração anterior
- Taxa da licença anual para o funcionamento dos elevadores e outros aparelhos de transporte, pagas à prefeitura.
- Arquivos com as despesas e receitas dos últimos cinco anos
- Arquivos com as contas a pagar
- Cartão do CNPJ (CGC).
- Contrato de seguro e apólices.
- Contrato dos elevadores, bombas d'água, portões e piscina.
- Contratos de prestação de serviços.
- Contrato da adminis-

tradora

Documentação dos funcionários: estes documentos devem ser mantidos em caráter permanente, mesmo em caso de funcionários desligados há mais de cinco anos. Segundo a lei, é preciso manter arquivado os originais de todas as guias do INSS e do FGTS.

- Livros ou cartão de ponto.
- Horário de trabalho.
- Carimbo do CNPJ (CGC).
- Matrícula do INSS.
- Livro de registros de Empregados.
- Livros de inspeção do trabalho.
- Contratos de experiência.
- Folha de pagamento.
- Arquivos com a totalidade das rescisões de contrato de trabalho.
- Cadastro do empregador para o vale transporte.

- Declaração e termo de responsabilidade – vale transporte.
- Termo de responsabilidade para a concessão do salário-família.
- Declaração de dependentes para fins de desconto do imposto de renda.
- Guias – contribuição sindical; INSS; FGTS; PIS; IR.
- Certidões Negativas de Débito (CND) do INSS e FGTS a cada três meses, se o responsável pelo pagamento é a administradora ou o contador.

- RAIS (Relação Anual de Informação social).
- DIRF ( Declaração do Imposto de Renda na Fonte).
- Comprovante de rendimentos pagos e de retenção de Imposto de Renda na Fonte.
- Outros itens relacionados: Relação de funcionários.

*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



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

## Condomínio Inseguro

Infelizmente está aumentando o caso de roubos a condomínios.

A opção ao escolher um condomínio para morar, que antes era sinônimo de segurança e tranquilidade já não é mais assim uma opção tão segura ou tranquila.

Já se tornou comum o relato de roubos em condomínios e a cada dia o número de casos registrados está aumentando, não só pela falta de estrutura de segurança, mas principalmente pela impunidade daqueles que cometem os crimes.

### O que fazer?

A primeira providência a ser adotada pelos condôminos é a contratação de um Especialista em Segurança para reavaliar os investimentos já realizados e se for o caso de ampliar

a estrutura de segurança e procurando reaproveitar o máximo dos equipamentos já existentes para minimizar os custos para os moradores.

Um projeto de segurança bem elaborado com certeza irá minimizar os custos finais, pois o investimento poderá ser realizado por etapas, mas sem que haja desperdício de dinheiro, pois caso seja definido pelos moradores que simplesmente querem melhorar a segurança, mas sem um projeto, ao final irão verificar que independente dos gastos a segurança não terá melhorado como o esperado por todos.

Outra ação que deve ser adotada, apesar de ser mais lenta, mas com certeza a melhor, é cobrar das autoridades constituídas ações que venham a reverter esse caos em que se encontra a segurança como um todo.

Mas é importante

ter uma visão macro do problema e não focar apenas na polícia, pois a polícia é apenas a ponta do Iceberg.

É necessário cobrar ações e posturas de todos os órgãos: Poder Judiciário e Ministério Público; do Poder Executivo – Presidente da República, Governadores e Prefeitos; e principalmente

do Poder Legislativo, para que realmente cumpram com suas responsabilidades e elaborem leis mais rígidas para que não vejamos mais crimes sendo cometidos por marginais que já foram presos dezenas de vezes, mas que por não terem nenhum de seus crimes julgados rapidamente em decorrência das falhas

e brechas de nossa legislação, possibilita que um crime leve vários anos para ser julgado e os criminosos cientes disso, tem condições de cometer dezenas de outros crimes com a certeza da impunidade.

*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](http://www.sertecengenharia.com.br)

CREA PR 43.487

**POINT SPORT**  
FITNESS  
3203-0608  
[leo@pointsport.com.br](mailto: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](http://www.pointsport.com.br)

Rua Maranhão, 651 – Água Verde – Curitiba/PR

# O apartamento mudou de dono e quem paga a conta?

A inadimplência é um dos principais desafios a serem gerenciados em na administração de um síndico. Se não for, talvez, o maior efetivamente, pois o atraso no pagamento das taxas coletivas tem um impacto direto nas finanças e sem dinheiro em caixa várias necessidades do condomínio ficam comprometidas.

Para contornar esse problema é necessário manter uma logística de cobrança constante, seja por meios próprios ou através de uma empresa administradora, a fim de que se evite o acúmulo de dívidas. Mas, nesse contexto, é comum surgirem muitas dúvidas quando a unidade condominial inadimplente é vendida ou passa para outras mãos através de algum outro meio. Quem paga a conta?

Este ano, a Segunda Seção do STJ estabeleceu que o que define a responsa-

bilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão do promissário comprador na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

A tese foi fixada em julgamento de recurso repetitivo e passa a orientar as demais instâncias do Judiciário na solução de casos idênticos. Havendo decisão em consonância com o que foi definido pelo STJ, não será admitido recurso contra ela para a corte superior.

O colegiado destacou que, no caso de compromisso de compra e venda não levado a registro, dependendo das circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador.

Entretanto, se ficar comprovado que o promissário comprador se imitiu na posse e que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, deve ser afastada a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

“O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.345, regulou de forma expressa que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”, assinalou o ministro Luis Felipe Salomão, relator.

De acordo com o ministro, “as despesas condominiais, compreendidas como obrigações propter rem, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda

do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabe-

lecido relação jurídica direta com o condomínio”, finaliza.

*Jornalista 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

# Desentupimentos só com assistência profissional

Entupimentos de canos são por si só um problema desagradável. Se isso ocorre em um condomínio, onde a rede é interligada, a dor de cabeça é multiplicada e ganha outras proporções. Isso porque é possível que o transtorno ultrapasse os limites de uma unidade para outra (ou várias!) e prejudique várias pessoas, além da própria estrutura do edifício.

A obstrução geralmente ocorre pelo acúmulo de detritos nos canos. Há pessoas que não têm o hábito de tirar o excesso de alimento das louças antes de lavá-las na pia. O resultado disso é que muitos fragmentos orgânicos entram pelo ralo e diminuem a fluidez no encanamento.

Outra consequência é o mau cheiro exalado pela comida em decomposição que não consegue alcançar a rede de esgotos. Incomodados, muitos condôminos tentam resolver o problema sozinhos e

acabam agravando a situação.

O bancário Joacir Morais, síndico de um residencial em Fortaleza (CE), conta que já discutiu com um morador por esse motivo. “Foram dois incidentes com a mesma pessoa. O primeiro foi um vazamento causado por que o senhor em questão estava tentando desentupir um cano usando uma vara de ferro, que causou perfurações. Meses depois o zelador sentiu falta de extintores do condomínio e descobrimos que o mesmo morador estava usando esses equipamentos para tentar desentupir os canos”. O condômino foi responsabilizado pelo prejuízo causado ao condomínio e pagou por novos extintores de incêndio.

O ideal seria se os encanamentos fossem lavados constantemente com produtos próprios para a remoção de resíduos, no entanto sabemos que ninguém toma este cuidado. Entupimentos mais

sérios não se resolvem com arame, tampouco extintores. Ao fazer isso, o leigo pode piorar a situação. Produtos à base de soda cáustica são muito populares para essa finalidade e podem danificar todo o encanamento de um imóvel. Nesse caso, além do proprietário, saem perdendo os vizinhos e o condomínio.

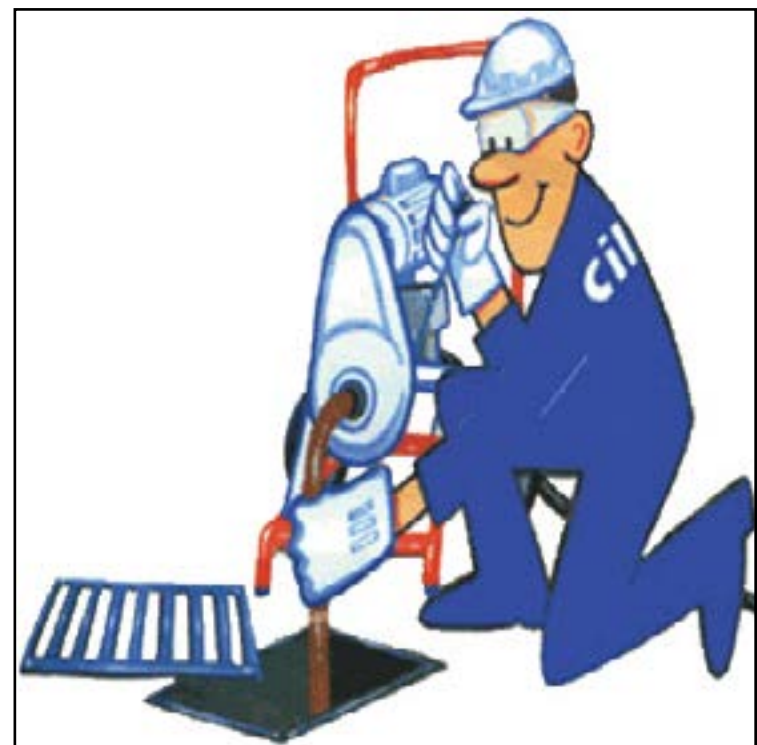
É necessário solicitar ajuda especializada, com trabalho realizado por um profissional que conheça os métodos adequados para desobstruir os diferentes tipos de encanamento, fazendo a menor sujeira possível. Deve-se ter em mente que sai muito mais barato contratar uma desentupidora, do que reparar toda a rede de encanamento danificada.

O mais importante de tudo é tentar evitar esse tipo de transtorno e para isso, algumas medidas simples podem ser adotadas: não deixar pratos com restos de alimentos dentro da pia; quando lavar os

alimentos para preparo, tomar cuidado para não cair no ralo pequenos grãos como arroz, por exemplo; sempre manter um filtro para ralo de pia e sempre jogar fora as pequenas sujeiras que ficam filtradas

nele; não descartar óleo dentro da pia; orientar crianças a fazer esses mesmos procedimentos.

*Journalista é colaboradora do Jornal do Síndico*



**STE TECHNIQUES**  
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

Atendemos todo território nacional

“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

**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**

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1152148 SE 2009/0156052-4 (STJ) Data de publicação: 02/09/2013 Ementa: PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REINVIDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC ), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331 , § 1º , do CC ), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área

comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória. 5. Recurso especial provido. STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 383905 RJ 2013/0270091-1 (STJ) Data de publicação: 17/11/2014 Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, que não houve inadimplemento contratual. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. TJ-SP - Apelação APL 01963538720128260100 SP 0196353-87.2012.8.26.0100 (TJ-SP) Data de publicação: 31/03/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Regulamento interno. Infração. Multa. Anulação. Improcedência. Sentença correta. Apelação desprovida. TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21448612620158260000

SP 2144861-26.2015.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 19/08/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia. Vigência da Resolução 693/2015, artigo 2º. Competência do DP III. Conflito suscitado. Julgamento suspenso. RECURSO NÃO CONHECIDO. TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20664255320158260000 SP 2066425-53.2015.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 01/09/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia. Vigência da Resolução 693/2015, artigo 2º. Competência do DP III. Conflito suscitado. Julgamento suspenso. RECURSO NÃO CONHECIDO. TJ-SP - Apelação APL 00311492520118260003 SP 0031149-25.2011.8.26.0003 (TJ-SP) Data de publicação: 28/05/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Decisão toma-

da em assembleia obriga a todos, inclusive ausentes. Despesa oriunda de decisão tomada pelo conselho, questionada pelas autoras, foi ratificada por unanimidade em assembleia geral. Ação improcedente. Recurso não provido. STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1256912 AL 2011/0122978-6 (STJ) Data de publicação: 13/02/2012 Ementa: TRIBUTÁRIO. TJ-SP - Apelação APL 40039812320138260451 SP 4003981-23.2013.8.26.0451 (TJ-SP) Data de publicação: 28/08/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. 1. Não havendo prejudicialidade a legitimar o interesse recursal, não se conhece de parte do recurso. 2. Os juros moratórios, em se tratando de despesas condominiais, são devidos a partir do vencimento. 3. A correção monetária visa, tão somente, evitar o odioso enriquecimento sem causa do devedor ao recompor a perda de substância da moeda. Recurso conhecido em parte, e nesta, provido.

**MATRÍCULAS ABERTAS PARA O CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICO**  
**26, 27 e 28/11/2015 - 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.centroeuropa.com.br/portal/cursos-de-especializacoes/](http://www.centroeuropa.com.br/portal/cursos-de-especializacoes/)

**ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS**

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

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

**Solicite seu Orçamento:**

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



**BETA.C**  
 Engenharia e Projetos  
 CREA/PR: 56.477

Av. 7 de Setembro, 5426 - Cj. 1404 - Batel - Ed. Trade Tower - Curitiba/PR  
[www.betacengenharia.com.br](http://www.betacengenharia.com.br) - [comercial@betacengenharia.com.br](mailto:comercial@betacengenharia.com.br)

## Reuso de água e hidrômetro individual é tendência em condomínios

A escassez de água é um tema que ganhou notoriedade na mídia nos últimos dois anos e tem servido para ampliar o debate sobre medidas que propiciem economia, bem como conscientizar muitas pessoas sobre o uso responsável desse recurso indispensável à vida. Nesse contexto, muitos hábitos vêm sendo modificados também dentro de condomínios. Algumas dessas mudanças são acompanhadas por novas normativas legais que orientam a gestão da água.

É o caso, por exemplo, dos sistemas de reuso de água e também da individualização dos hidrômetros. As duas práticas se tornaram lei na cidade de Belo Horizonte (MG). Considerando que os hábitos preventivos são a maneira mais eficaz de evitar que a falta de água se concretize, a Câmara Municipal de Belo Horizonte aprovou recentemente duas novas leis.

São elas as leis municipais de números 10.838 e

10.840 que estabelecem, respectivamente, o reaproveitamento de água usada na máquina de lavar, na pia ou no banho para irrigação de jardins, lavagem de pisos e descarga nas edificações do município; e a obrigatoriedade do uso de hidrômetros individuais em edifícios públicos ou privados com mais de três andares ou seis apartamentos. A medida deverá estar prevista desde a elaboração da planta hidráulica e constituirá requisito para a obtenção das certidões de Baixa e Habite-se do empreendimento.

A norma prevê que, após o tratamento adequado para a eliminação dos poluentes e desinfecção, a água reciclada seja conduzida por encanamentos próprios e armazenada em reservatórios distintos, podendo ser utilizada para rega de jardins, lavagem de pátios, fachadas e escadas e descargas de vasos sanitários. Para garantir a adequação e a segurança do sistema de tratamento dos

efluentes, que envolve a utilização de produtos químicos, sua operação deve ficar a cargo de responsável técnico profissionalmente habilitado.

De acordo com Marina Hissuto, gerente técnica de uma empresa paulistana que presta consultoria em adaptação ecossustentável para empresas e residências, a procura por serviços do gênero aumentou consideravelmente em 2015. “As informações divulgadas pela mídia têm grande impacto, pois geram uma reflexão coletiva sobre a sustentabilidade e isso tem sensibilizado os condôminos e seus síndicos. Além da responsabilidade com o meio ambiente, há interesse também na economia financeira que essas medidas podem gerar”.

A empresa para a qual Marina trabalha instala sistemas de reuso de águas da chuva para fins não potáveis. “A água da chuva e também a que sai de máquinas de lavar pode ser usada

para lavagem de ambientes e descarga em sanitário, mas não é indicada para consumo humano, como lavar alimentos ou banhos, por exemplo. Para essas finalidades, deve-se usar a água tratada fornecida pela companhia

local”, alerta. Embora tenha algumas restrições, Hissuto garante que praticar o reuso da água pode gerar 20% de economia sobre a conta no final do mês, dependendo das características do imóvel.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



# Evidência

PINTURAS

Pinturas e Lavagens

Quadras Esportivas

Padronização de Garagem

Pisos especiais em epóxi e tecnocimento

## 3524-1112

evidenciapinturas@yahoo.com.br

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

# 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



# 8 Princípios do Direito Trabalhista que todo empregador deve conhecer

O Direito do Trabalho ou Laboral é uma vertente do Direito que tem por finalidade a regulamentação das relações estabelecidas entre empregados e empregadores. Ela é ordenada por meio de um conjunto de normas regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), a Constituição Federal e outras leis esparsas válidas, mas que não se encontram num código específico.

Esse ordenamento jurídico existe para mediar as relações trabalhistas e proteger as prerrogativas de ambas as partes. No entanto, é importante que o empregador tenha consciência de que as normas trabalhistas visam ao favorecimento, com razoabilidade, do lado considerado mais fraco na relação: o empregado. Por isso, é recomendável que se conheçam os princípios

que regem o Direito Trabalhista, para entender como a interpretação dos fatos é feita em um possível litígio judicial. Conheça os princípios listados pelo advogado Fernando Schmidt a seguir:

- O princípio da proteção ao trabalhador: é responsável pela proteção da parte mais fraca da relação de trabalho, o trabalhador.

- O princípio da norma mais favorável: a interpretação das normas do direito do trabalho sempre será em favor do empregado e as vantagens que já tiverem sido conquistadas pelo empregado não mais podem ser modificadas para pior.

- O princípio in dúbio pro operário: quando, na dúvida, deve-se aplicar a

regra trabalhista que mais beneficiar o trabalhador.

- O princípio da irrenunciabilidade dos direitos: Os direitos do trabalhador são irrenunciáveis, ou seja, ele não pode abrir mão de direitos que são seus de acordo com as leis trabalhistas. A renúncia a qualquer direito trabalhista é nula.

- O princípio de que toda tentativa de fraudar o direito do trabalho será nula: a justiça trabalhista não admite fraude e não reconhece os atos praticados que estejam em desacordo com o direito do trabalho.

- O Princípio da continuidade da relação de emprego: o contrato de trabalho terá validade por tempo indeterminado. O ônus

de provar o término do contrato de trabalho é do empregador, pois o princípio da continuidade da relação de emprego constitui presunção favorável ao empregado.

- O Princípio da intangibilidade salarial: é proibido ao empregador efetuar descontos no salário do empregado. Este princípio visa proteger o salário do trabalhador, é o princípio da irredutibilidade do salário.

- O princípio da primazia da realidade: vale a realidade dos fatos e não o que tiver sido escrito, ou seja, mais vale o que o empregado conseguir provar na justiça do trabalho com testemunhas do que os documentos apresentados pelo empregador.

*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 EMPALUX  
R\$ 34,90**

**LÂMPADA LED 10W  
BIVOLT BRANCA  
R\$ 19,90**

**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](http://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](http://www.rabelocondominios.com.br)  
[gerencia@rabelocondominios.com.br](mailto:gerencia@rabelocondominios.com.br)

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

## Lixo da construção civil

Ao iniciar uma obra de grande porte ou mesmo uma pequena reforma é preciso refletir sobre a logística do processo e nas alterações que isso trará à rotina do condomínio. Uma questão a ser considerada previamente é o descarte dos resíduos gerados na obra, os chamados “entulhos” “caliça” ou “metralhas”. Restos de madeira, tijolos, telhas, canos, fios, arame, latas de tinta e verniz não constituem um lixo comum e não podem ser depositados em qualquer lugar.

É necessário contratar uma empresa especializada para retirar o entulho da obra e levar a um lugar especialmente destinado a esse tipo de objetos. Caso a empresa não faça isso e leve tudo para um aterro ilegal, por exemplo, a responsabilidade é do dono da obra. Se a obra estiver sendo feita em uma propriedade co-habitada, como um condomínio residencial ou comercial, o síndico pode ser requisitado para responder pelo lixo com pagamento de multa.

## Forro de PVC

O forro de PVC (Policloreto de polivinil) rígido é, hoje, uma das mais vantajosas soluções de revestimentos decorativos para teto e paredes em condomínio. Trata-se de um conjunto de placas encaixadas lado a lado, de modo que formem uma superfície lisa e brilhante, dispensando acabamentos como pinturas ou vernizes. A instalação, bem como a manutenção, é simplificada, o que torna o produto atraente.

Em condições adequadas e considerando o nível de degradação a que estará exposto, a vida útil do forro de PVC é de mais de 50 anos, em média, igual a de outros materiais utilizados na construção civil. Por ser um material impermeável e resistente a diversos agentes químicos, o PVC é indicado para ambientes internos e externos mais úmidos ou sujeitos à forte oxidação, para os quais estão desaconselhados os revestimentos em ferro, madeira ou melamina.

## Quartzo é pedra da moda

Uma alternativa ao mármore e granito que ganhou força e se tornou um queridinho entre profissionais de arquitetura e decoração é o quartzo. Resistente e elegante, esse material possui grande variedade de tonalidades e acabamentos. Além disso, o quartzo é indicado para diferentes aplicações, o que faz dele um material extremamente versátil.


As características apreciadas são a aparência sofisticada, a tonalidade clara, a uniformidade da pedra, bem como a resistência e a textura, fazendo do quartzo uma opção moderna para compor o salão de festas, banheiros ou espaço gourmet, ambiente que é uma tendência nos condomínios contemporâneos. O material tem a vantagem de ser resistente a manchas, impactos e riscos e de manutenção é simples. A limpeza do quartzo é a mesma de qualquer pedra natural ou industrializada, basta água e detergente neutro.

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](mailto:inovecobranca@hotmail.com)

 **Dom Bosco**  
**ADMINISTRADORA**

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**ASSESSORIA ESPECIALIZADA**

**AUDITORIA E COBRANÇA**

(41) **3222-7045**

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

**20 ANOS**  
DE CLIENTE SATISFEITOS



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

LIGUE JÁ E AGENDE SEU ORÇAMENTO

[www.cwlconstrutora.com.br](http://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

# Condômino é responsável por objetos que despencam de sua unidade

Em agosto, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul condenou uma moradora de um prédio a pagar indenização a pedestre que foi atingido por um martelo que caiu da janela dela. A vítima estava em uma parada de ônibus quando foi atingido na cabeça pelo objeto jogado de um apartamento do Condomínio Edifício Regente, em Porto Alegre.

O impacto do objeto causou o afundamento da caixa craniana, provocando desmaio seguido de convulsões. Devido ao sofrimento moral e estético, o pedestre lesado ingressou na Justiça com pedido de indenização a ré e ao conjunto residencial. O condomínio, por sua vez, contestou que a responsabilidade civil é objetiva, e só acontece quando o causador do dano não é identi-

ficado, o que não aconteceu, pois neste caso a responsável era a dona do apartamento de onde caiu o objeto.

O relator do processo, Desembargador Jorge Alberto Schreiner Pestana, ponderou que, o condomínio é responsabilizado apenas quando a unidade autônoma causadora do dano não possa ser reconhecida. No caso concreto, entretanto, o causador do incidente foi identificado. O magistrado considerou a capacidade econômica das partes, a extensão do dano e o caráter pedagógico e reparatório da ação e, por fim, foi mantida a indenização na sentença de 1º Grau, fixada no valor de R\$3 mil.

Fatos como o ocorrido na capital gaúcha infelizmente não são raros e, muitas vezes, podem acarretar prejuízos significativos a pessoas que transitam próximo ao prédio. A depender

da altura e das características do elemento, a queda de um objeto pode inclusive matar uma pessoa. Vasos de plantas, cinzeiros, utensílios domésticos, artefatos de decoração, dentre outros itens não devem nunca ser apoiados em varandas, janelas ou parapeitos.

De acordo com a advogada Márcia Andrade, quando objetos caem de varandas ou janelas de apartamentos, quem deve arcar com os prejuízos é o morador. “O artigo 938 do Código Civil/02, prescreve que ‘aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido’. Logo, verifica-se que o caso é de responsabilidade civil objetiva, que prescinde de culpa”, explica.

A jurista acrescenta que em casos nos quais não é possível identificar a unidade condominial da qual o ob-

jeto despencou, a responsabilidade passa a ser coletiva. “Porém, não sendo possível identificar a origem da coisa arremessada, a jurisprudência e a Doutrina entendem que, nesse caso, trata-se de responsabilidade solidária de todos os moradores do Condomínio”. Testemunhos e imagens de circuito interno de televisão podem auxiliar a encontrar o responsável.

A penalidade varia de acordo com a gravidade dos

danos e vem através de multa. “O valor das indenizações varia conforme o prejuízo causado. Os danos materiais têm de ser indenizados integralmente, por exemplo, se o objeto cair sobre um carro e causar algum dano, nesse caso, o valor da indenização será o valor do prejuízo causado. Porém, o dano moral tem seu valor fixado caso a caso”, conclui a advogada.

*Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico*



**GRUPO Ntec**  
Tecnologia em Infiltração  
[www.grupontec.com.br](http://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**

**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](http://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**

# Cobrança de taxa associativa em loteamento

Desde março de 2015, o STJ firmou o entendimento que irá vincular as demais decisões (Resp 1.280.871/SP e 1.439.163/SP) no caso de associações e a cobrança da taxa de manutenção ou rateio de despesas, no sentido de que a taxa cobrada por loteamento não é obrigatória, mas existem peculiaridades.

As decisões serão norteadas e vinculadas no seguinte sentido, com base na tese do STJ: "As 'taxas', contribuições de manutenção ou de conservação criadas por associação de moradores ou administradora de loteamento só podem ser impostas a proprietário de imóvel adquirido após a constituição da associação ou que a ela tenha se associado ou aderido ao ato que instituiu o encargo".

Assim, a criação posterior de uma associação, onde já existem casas, dependerá

da anuência de seus vizinhos para que estes estejam associados e devam pagar taxa associativa. Não será de forma compulsória, e não prosperará a tese de enriquecimento ilícito do Código Civil e sim a de livre direito de se associar ou manter-se associado com base na Constituição Federal, nestes casos.

Por outro lado, muitos loteamentos são condomínios de fato e assim se assemelham aos condomínios de direito, só que lhes falta o amparo legal.

Assim, o entendimento do STJ é no sentido de que, se o proprietário comprou o imóvel e anuiu na aquisição com a filiação na associação, o que ocorre no momento da assinatura do contrato de compra e venda no caso de loteamento novos, deve manter-se associado e a taxa lhe pode ser imposta, pois neste caso, sob pena de se enriquecer ilicitamente, pois o

imóvel está sendo valorizado por estar nestas condições, e os serviços prestados passam a ser essenciais à manutenção e a concepção do todo.

Da mesma forma, o adquirente, que comprou de um proprietário que estava filiado, sob o mesmo fun-

damento, de que o bem tem valor agregado por estar em associação. Neste caso houve uma aceitação tácita, ou seja, não escrita da situação em que o bem se encontra, e não se manter nesta situação é enriquecer-se ilicitamente, e se aproveitar de uma situação

em detrimento aos demais.

Por: Rodrigo Karpat, advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.



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

\*\*DO SUBSOLO A COBERTURA\*\*

3045-9597 / 9959-2282

contato@reconstrucoes.com.br



**LIMARC**  
PINTURAS E REFORMAS LTDA

Fone: (41) 3278-8307 / 9979-3642

limarc@limarc pinturas.com  
www.limarc pinturas.com

Conserve seu Prédio, deixe por nossa conta

- Pintura Predial e Residencial
- Lavagem com Máquina de Alta Pressão
- Encanamento e Eletricidade
- Limpeza de Caixas d'água e Cisternas
- Impermeabilização de Pisos, Lages e Caixas de Água
- Desentupimento de Esgotos e Ralos
- Colocação e Restauração de Calhas e Telhados
- Grafiato e Textura

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

PARCELAMOS A  
MÃO DE OBRA

Marcos  
Téc. Responsável



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

# Classíndico

## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

SÍNDICO PROFISSIONAL

COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS

(41) 3222-7045

www.administradoradombosco.com.br

**Eficaz** Assessoria e Administração de Condomínios  
Solução inteligente de gestão com baixo custo.

Administração - Síndico Profissional

Financeiro - Cobrança

Contabilidade - Manutenção

Gestão de Pessoas

Contate-nos!

(41) 9198-7649 / 3521-6858

cristiane@eficazcondominios.com.br

## AJARDINAMENTO

(41) 3107-1700  
9273-7700

JARDINAGEM  
E PAISAGISMO

**Clean**

Serviços de  
Jardinagem e Paisagismo

cleanpaisagismo@gmail.com cleanjardinagemepaisagismo

## 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

**Blindar**  
Blindagem Arquitetônica

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

**REIDAS BOMBAS**

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 Foços e Garagens  
Manutenção de Quadros de Comando

3226-0696

www.reidasbombascuritiba.com  
contato@reidasbombascuritiba.com

## CFTV

**alto** SEGURANÇA PREDIAL  
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

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

(41) 3030-3080

R. Anta Garças, 1111 - 1105 - Jhu - 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

## COLETA DE REICLÁVEIS

**RECICLE**  
reciclagem inteligente

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

A EcoRecicla 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

izabel@escmanhattan.com.br

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

**GTS** GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

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 Gutzbain, 477 - Curitiba-PR  
gts.gts@terra.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

## ENCANADORES

**L'ACQUA SERVICE**  
ENCANADORES

DETECTAMOS VAZAMENTOS OCULTOS!

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

**3345-1203**  
**9770-2349**

Site: waresoft.wix.com/lacquaservice

## 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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

Especializado em impermeabilização



3114-6750  
(41) 9700-4754  
9892-8967

Parcelamento próprio em até 24x

Atendemos Curitiba, Região e Litoral

25 anos no mercado

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](http://www.higiforte.com.br)  
[comercial@higiforte.com.br](mailto: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](http://www.tecnoartemanutencao.com.br)

(41) 9878-1044

PARCELAMOS SEU PAGAMENTO

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

[srpinturas.reformas@gmail.com](mailto:srpinturas.reformas@gmail.com)

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](http://www.senoservicos.com.br) - [predial@senoservicos.com.br](mailto: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

Atendemos  
no Litoral!

3556-1564

9653-6631 / 9990-6163

[www.presservice.com.br](http://www.presservice.com.br)[contato@presservice.com.br](mailto:contato@presservice.com.br)

SOLUÇÃO (41) 3362-3089

reparos &amp; reformas

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

[orcamento@solucaoreparosereformas.com.br](mailto:orcamento@solucaoreparosereformas.com.br)[www.solucaoreparosereformas.com.br](http://www.solucaoreparosereformas.com.br)

G.S.R

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](http://www.globalservicereformas.com.br)[contato@globalservicereformas.com.br](mailto:contato@globalservicereformas.com.br)

**due** Especializada em construções e reformas de residências, escritórios e condomínios.

CONSTRUTORA

FALE COM NOSSO ENGENHEIRO E SOLICITE SEU ORÇAMENTO.

R. Francisco Rocha, 643 - Cep 80420-130  
Batei - Curitiba - Paraná  
Fone: (41) 3342-1210  
e-mail: [guilherme@construtoradue.com.br](mailto:guilherme@construtoradue.com.br)

**PRECISÃO**  
Engenharia e Reformas Ltda

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

3055-2423 / 9926-7093 / 9256-9731

[www.aprecisao.com.br](http://www.aprecisao.com.br) - [contato@aprecisao.com.br](mailto:contato@aprecisao.com.br)

## MANUTENÇÃO PREDIAL

andre perry arquitetura +  
desde 1995

041 9225 8665 (vivo)

9858 4868 (tim)

8776 0698 (claro)

rua jaime balão nº 765  
curitiba-Pr

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

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](http://www.athosengenharia.com)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

[mrxfanutencaopredial@gmail.com](mailto:mrxfanutencaopredial@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](mailto:liderpinturasec.me@gmail.com)

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

[mengenhariaemanpredial@yahoo.com.br](mailto:mengenhariaemanpredial@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](mailto:fastdurocryl@yahoo.com.br)

Quem  
é vivo  
sempre  
aparece!  
Anuncie!!

**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



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**

"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<sup>®</sup>

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  
 Eng.º Civil Osvaldo Crocetti de Freitas

**3229-3359 / 3345-0946 / 9157-4177**  
 Delvício Fernandes

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

**PINTURAS**

## D'Roberts

SERVIÇOS E MANUTENÇÃO

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

## A.M. PINTURAS

LAVAGEM E PINTURA PREDIAL

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

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

www.ampinturas.com

## Evidência

PINTURAS

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

## MULT COR TINTAS

- \* 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

**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

**SERRALHERIA**

### 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

tjc.serralheria  
tjc\_serralheria@hotmail.com

**SERRALHERIA**

## Serralheria Metal Forte

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

**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

## MAG

Global Facilities

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

3343-7701 / 7812-9470

www.magglobal.com.br  
 comercial@magglobal.com.br

Terceirização 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. Isaias Bevilacqua, 560

**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](http://www.formularlimp.com.br) - [formular@onda.com.br](mailto:formular@onda.com.br)

CREA 92705-D

  
**Pinturas Dias**

**3209-7740 / 8838-5172**

[www.pinturasdias.com.br](http://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.**