

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL
CRIAÇÃO - 1980

"DO SUBSOLO
A COBERTURA"

(41) 3045-9597

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XVII - Edição 194 - Dezembro/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

"Melhor do que todos os presentes debaixo da árvore de Natal, é a presença de uma família feliz!"

A Família Jornal do Síndico - Curitiba deseja
a todos os síndicos, clientes, colaboradores e amigos

Jornal do Síndico

Feliz Natal e Próspero Ano Novo!!

HP
VENDAS E INSTALAÇÕES

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 CONSULTORIA

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

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

www.samirmattos.com.br

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

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

Sua Gestão com Segurança

Marmo
CONDOMÍNIOS

Administradora de Condomínios,
Síndico Profissional e Muito Mais.

contato@marmocondominios.com.br | 41 3069-5656

TOP INFOTEC
SOLUÇÕES EM SEGURANÇA

3402-7689
8780-2217

CFTV - Câmeras 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

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 / 8454-5865
www.engter.com.br / contato@engter.com.br

Ernest Gardemann
Contabilidade & Condomínios

Administração de Condomínios
Contabilidade Especializada
Auditorias e Cobranças

Seu condomínio ON-LINE 24h

3020-7800
www.egconsult.com.br

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. 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
ruggi@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 3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br

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

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

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

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

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

EDITORIAL

Nossa edição de dezembro chega às suas mãos marcando simbolicamente o fim de 2015. Esse é mais um ciclo de 12 meses que se fecha e o momento é oportuno para fazer junto a síndico e condôminos uma retrospectiva do ano que está por se findar. Quais eram nossas metas em janeiro? Elas foram cumpridas satisfatoriamente? Se não, qual o motivo para isso não ter ocorrido?

Além de olhar para trás com uma visão analítica e crítica, é necessário também mirar no porvir e planejar o que se pretende realizar nesse ano de 2016 novinho em folha que baterá à nossa porta. Que desafios precisam ser superados? Que melhorias podem ser introduzidas no condomínio? Quais os meios viáveis para concretizar isso tudo nos próximos meses?

O Jornal do Síndico é companheiro fiel na difícil e honrosa missão de se administrar um pa-

trimônio coletivo. Ao longo de nossa extensa história de mais de 20 anos no ramo condominial, acumulamos experiências e aprendizados sempre procurando levar ao leitor o que ele precisa saber e o que é de maior relevância no contexto atual do universo dos síndicos de condomínios.

Na última edição de 2015, trazemos informações sobre a decisão inédita do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que abriu um precedente para multar quem não paga em dia: o inadimplente que não cumpre com seus deveres perante o condomínio, poderá, desde que aprovada sanção em assembleia, ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor atribuído à contribuição.

A novidade chega em boa hora. Muitos condomínios estão em crise, sem conseguir proceder com seus compromissos ordinários por falta de recursos. Está faltando dinheiro no bolso do cidadão

brasileiro e, infelizmente, a taxa condominial é quase sempre a primeira despesa a ser sacrificada. Isso se evidencia, por exemplo, no fato de somente na cidade de São Paulo, o número de ações judiciais por falta de pagamento de condomínio aumentou 28% em 2015.

Essa e outras matérias atualizadas sobre legislação, administração,

decoração, e manutenção predial você lê na nossa edição de dezembro, feita pensando no seu cotidiano. A todos os nossos leitores fiéis desejamos boas festas e um feliz 2016 repleto de alegrias e realizações! Boa leitura!

Os Editores



INDICADORES

	Jun 15	Jul 15	Ago 15	Set 15	Out 15	Nov 15
IGP-M (FGV)	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52
INPC (IBGE)	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11
TR	0,18	0,23	0,18	0,19	0,18	0,13
TJLP (%)	0,60	0,65	0,65	0,65	0,58	0,58
CUB/Pr	0,56	4,60	0,17	0,20	0,28	0,26

OBRIGAÇÕES

Admissão/Dimissão – 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

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

Atenção: crianças de férias

Nos próximos dois meses, crianças e adolescentes permanecerão mais tempo no condomínio, devido às férias escolares.

E, neste tempo, eles querem aproveitar o tempo livre para se divertir no condomínio.

Promover atividades recreativas pode ser uma alternativa para estes condomínios mirins e dar bons resultados.

Época de férias escolares. Tudo se complica quando junta um grupo de crianças que se acha no direito de tudo poder fazer. É o momento de síndicos e pais pensarem na distração e entretenimento das crianças e adolescentes, antes que os estragos apareçam. É comum encontrar condomínios onde crianças, sem ter o que fazer, ficam pelo prédio soltas e sozinhas, causando problemas ao zelador e funcionários em geral. Atividades coordenadas e criativas distraem e ocupam os “baixinhos” deixando-os longe das ações que depreciam o condomínio.

As alternativas são muitas, que vão desde passeios recreativos, a jogos desportivos dentro do prédio. O importante é que tudo seja feito em conjunto e participação das crianças, adolescentes e pais. Existem empresas que desempenham este trabalho, que pode ser uma semana,

dias ou até um mês. O objetivo, além de entretê-las e lhes dar ocupação, é também para promover a integração dos condôminos e aproveitar os espaços do condomínio. Atividades com recreacionistas e orientadores demandam algum custo, como é o caso das grandes gincanas promovidas por empresas específicas. Nessa gincana são formadas duas equipes que se confrontam, com brincadeiras de acordo com as faixas etárias: um garoto de 8 anos terá atividades diferentes de um garoto de 16 anos, entretanto o resultado final da brincadeira tem o mesmo valor.

As atividades devem ser essencialmente lúdicas, prazerosas e descontraídas, sem a preocupação de aulas e tarefas escolares. Ao final da programação é feita a premiação e para a festas de encerramento a equipe perdedora leva os salgadinhos e doces, enquanto a outra os refrigerantes.

Quase de graça

Uma opção que o síndico pode lançar mão sem demandar recursos financeiros altos: ocupar os espaços do prédio com atividades escolhidas pelas crianças. Inicialmente, o síndico, com antecedência, leva o assunto à assembléia e com a participação e opinião das crianças e adolescentes, cria-se um calendário de atividades. Determina-se um local específico, a fim de as crianças não invadirem a estrutura de funcionamento do condomínio. As atividades são variadas, como, por exemplo, a caça ao tesouro para os menores e festas à noite para os adolescentes maiores. A boa escolha da atividade e a correta delimitação do local são imprescindíveis, tudo deve ser bem elaborado com horários e atividades, de forma que os menores fiquem separados dos adolescentes. Caça ao te-

souro, com enigmas, pistas, enriquece muito a brincadeira e estimula a criatividade, além de as crianças gostarem muito. A participação de adulto, caso de pais que estejam em férias no condomínio, ajuda bastante na organização e preparação. Atividades artísticas, teatrinhos, temas bem leves e

alegres, também podem ser feitos no próprio prédio. Excursões e jogos sem[pré] monitorados podem também ser instrumentos para o síndico ocupar seus “condôminozinhos” e poder respirar um pouco durante a temporada de férias.

*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

Piscinas coletivas merecem cuidado redobrado no verão

Com o mês de dezembro chega a estação mais quente do ano e com ela também a temporada de férias. Com o calor do verão, a atenção é que as piscinas dos condomínios fiquem mais frequentadas e o rigor nas manutenções desta área deve ser ainda maior que nos demais meses do ano, a fim de garantir a segurança e o lazer dos condôminos.

O ano de 2014 registrou lamentáveis incidentes envolvendo acidentes fatais em piscinas de condomínios. Os casos possuem características similares: mortes de crianças que tiveram cabelos e até braço sugado por ralos das piscinas.

Isso é comum porque muitas pessoas optam por dispositivos de sucção com potência maior que a recomendada, apenas para que a limpeza da água ocorra em menos tempo. A escolha é equivocada e deve-se sempre

instalar motores adequados para o tamanho da piscina. Outro cuidado deve ser redobrado em relação aos ralos: a piscina não pode nunca ficar sem ralo ou com um quebrado.

Além da estrutura, é necessário estar alerta à qualidade da água, que deve ser tratada o ano todo, independentemente de a piscina estar sendo usada. Com relação à sanitização, o farmacêutico Luciano Blumm, consultor da Guarida Imóveis, indica que a melhor forma de garantir a segurança é através da contratação de um profissional especializado, geralmente com as atividades apoiadas pelo zelador.

“O monitoramento ideal é feito por meio de avaliações laboratoriais periódicas, onde são realizadas análises químicas e microbiológicas. Esses testes vão verificar se o tratamento está adequado e garantir a sanitização, evitando proli-

feração de diversas doenças. Com os laudos das análises, o síndico saberá se o zelador está seguindo as orientações fornecidas pelo profissional”, explica o farmacêutico.

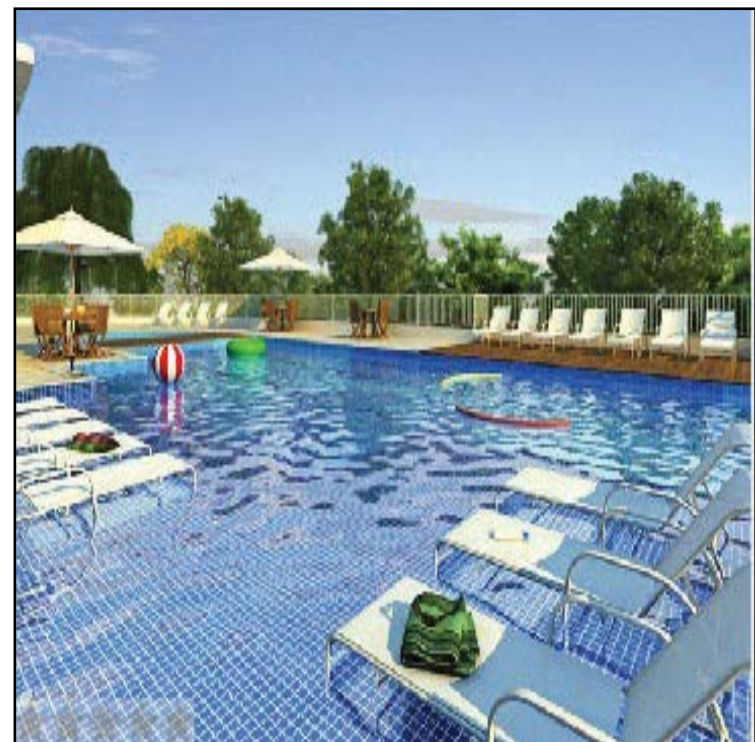
A periodicidade de tratamento varia conforme o uso. “Normalmente, em período de temporada é recomendável tratamento diário e fora de temporada de 2 a 3 vezes na semana”, conta. Sobre o pH da água, Blumm explica que a medida ideal para piscinas é entre 7,0 a 7,4, o que garante conforto aos banhistas, evitando irritação nos olhos, mucosas e pele, além de garantir máxima eficácia dos produtos, especialmente o cloro.

Para Newton Nunes, diretor de Condomínios da Guarida Imóveis “a responsabilidade do síndico é acompanhar se a manutenção e a limpeza estão sendo feitas adequadamente”, pondera. As tristes ocorrências de mortes devem servir de alerta ao

síndico para tomar todas as medidas de precaução, uma vez que - em acidentes como esses - o gestor do condomínio pode ser acusado de negligência e omissão, podendo ser responsabilizado pelo fato.

Isso em razão do artigo 132 do Código Penal, que prevê pena de detenção a quem expõe a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



IMPERMEABILIZAÇÃO?

SERTec
Engenharia

(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA

www.sertecengenharia.com.br

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:

TECHNOGYM
The Best Gym Equipment

ETIMEX

CRUNCH

ajust
FITNESS

f [pointsportfitness](https://www.facebook.com/pointsportfitness)
www.pointsport.com.br

Rua Maranhão, 651 – Água Verde – Curitiba/PR

Legitimidade questionada:

STF examinará validade de lei municipal que obriga instalação de hidrômetros individuais

A individualização de hidrômetros tem sido uma tendência aderida em muitos condomínios pelo Brasil inteiro, sobretudo devido à atual crise de abastecimento de água, que cobra uma postura de economia e uso racional desse recurso. No intuito de exercer maior pressão para que os condomínios se adaptem ao uso de hidrômetros individuais, cidades brasileiras instituíram leis que obrigam essa mudança, um exemplo recente é Belo Horizonte. O debate sobre a legitimidade dessas leis municipais chegou ao Supremo Tribunal Federal.

O STF examinará o alcance da competência municipal para legislar sobre a obrigatoriedade de instalação de hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios. A iniciativa se deu após acórdão do Tribunal Regio-

nal Federal (TRF-5) que, ao manter sentença de primeira instância, invalidou a Lei municipal 2.879/2000, de Aracaju (SE), a qual determina a obrigatoriedade de instalação de hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios construídos na cidade. Aquele tribunal considerou que tal exigência é matéria de competência privativa da União.

No Supremo, a Defensoria Pública da União (DPU) aponta ofensa ao artigo 30, incisos I e V, da Constituição Federal. Alega que o controle de consumo individual de água é de interesse do município e do consumidor, não interferindo na competência atribuída à União pelos artigos 21, inciso XII e artigo 22, inciso IV da Constituição. Na preliminar de repercussão geral, a recorrente alega que está em discussão a

aplicabilidade da competência legislativa municipal em prol do amplo interesse de seus cidadãos e do ambiente.

O relator do caso, ministro Edson Fachin, considerou que o assunto “transcende os interesses das partes em litígio”, merecendo, portanto, a análise pelo Supremo. Para ele, apesar de a União ter competência privativa para legislar sobre águas (artigo 22, inciso IV, da CF), são comuns e concorrentes, respectivamente, as competências para a proteção ao meio ambiente e para o consumo. “Com efeito, o tema é multifacetado, porque afeta transversalmente uma série de competências fixadas pela Constituição”, avaliou o ministro, ressaltando que a questão atinge, indistintamente, todos os entes da federação.

A manifestação do relator foi acompanhada, por maioria, em deliberação no Plenário Virtual. Com o reconhecimento da repercussão geral, o mérito do recurso será analisado pelo STF e a

decisão a ser tomada no caso deve ser adotada pelos demais tribunais nos processos que tratam da mesma matéria.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico





14 ANOS DE
EXPERIÊNCIA
NO MERCADO

TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

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

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

Câmeras em condomínios e o direito à privacidade

O uso de câmeras de monitoramento em condomínios é cada vez mais comum, porém, ainda existem inúmeras dúvidas sobre quando as gravações podem ser acessadas e utilizadas. Por princípio, a finalidade das filmagens no prédio é garantir a segurança dos moradores, e em São Paulo, por exemplo, a Lei nº 13.541/2003 exige a colocação de placas de forma visível nos ambientes filmados, com os seguintes dizeres: “O ambiente está sendo filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei”.

Produzir provas contra moradores não deve ser função das câmeras, e o condomínio pode ser responsabilizado pela divulgação das gravações se de alguma forma trouxer qualquer situação vexatória ou constrangedora à pessoa exposta nas

imagens. Poderá, inclusive, ser condenado a reparar financeiramente quem for prejudicado. Por isso, muita cautela deve ser tomada antes da liberação das imagens.

Uma situação que poderia ter sido evitada pela administração de um condomínio do Rio de Janeiro, mas que acabou resultando em processo judicial, foi a exposição de uma moradora diante de todos os vizinhos através do circuito interno de TV do prédio após ela ter amassado uma folha de papel e jogado no chão do elevador. O condomínio carioca foi condenado a pagar mil reais por danos morais.

De acordo com os argumentos da juíza, o dano moral é caracterizado por dor, vexame, sofrimento ou humilhação que foge a normalidade e interfere na esfera psíquica do indivíduo causando-lhe desequilíbrio efetivo em seu

bem-estar. E, nesse caso, a exposição foi vexatória diante de todos os vizinhos. O direito à inviolabilidade da imagem está protegido pela Constituição Federal, conforme o artigo 5º, inciso XXVIII: “são assegurados, nos termos da lei a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas”.

O Código Civil também dispõe sobre o tema, em seu artigo 20: “salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da ordem pública, a divulgação de escritos, a transmissão da palavra, ou a publicação, a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a boa fama ou a respeitabilidade, ou se se des-

tinarem a fins comerciais”.

De qualquer forma, não existindo violação ao direito de privacidade, e sem que estas gravações sejam utilizadas para monitorar a vida privada das pessoas, como no caso de um adultério (o que não seria finalidade do condomínio), as imagens podem ser cedidas. Na ocorrência de crimes, uso de drogas, agressões, porém, é importante que as mesmas sejam verificadas de forma discreta com os responsáveis para resguardo dos moradores e o síndico do prédio.

Caso algum morador queira ter acesso às imagens, deverá solicitar formalmente,

e em alguns casos, de acordo com a gravidade, por meio judicial ou por ordem de autoridade policial. Lembrando que é extremamente proibida a utilização das imagens para fins pessoais ou outros que não seja o resguardo do patrimônio e a segurança do condomínio. Nos casos que envolvam prejuízo patrimonial, como furtos e batidas de automóvel, por exemplo, não existe problema na visualização das imagens e fornecimento de cópia.

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



STE 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-MG - Apelação Cível
AC 10024081501637001
MG (TJ-MG)
Data de publicação:
24/03/2014

Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA CONDOMÍNIO - COBERTURA - CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL - LEGALIDADE - PREVISÃO EM CONVENÇÃO E AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE - HONORÁRIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO. - A taxa de condomínio, calculada segundo a fração ideal se revela adequada e justa, porquanto prevista em convenção de condomínio e à luz das disposições legais, observando, ainda, o princípio da proporcionalidade, entendido como necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito - O patrocínio profissional deve encontrar remuneração condizente com a nobre e elevada atividade exercida pelo advogado, devendo o Juiz, ao arbitrá-la, se ater à lógica do razoável, estabelecendo a remuneração em patamar proporcional ao benefício patrimonial debatido, à complexidade da causa, o conteúdo do

trabalho jurídico apresentado e a maior ou menor atuação no processo. Se o valor estabelecido não se mostra razoável e proporcional, de se promover à adequação do quantum.

TJ-PR - 8410280
PR 841028-0
(Acórdão) (TJ-PR)
Data de publicação:
22/03/2012
Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - CONDOMÍNIO QUE SE RECUSA A RECEBER TAXA DE COBERTURA SUBDIVIDIDA - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO - DOIS APARTAMENTOS UNIDOS DESDE A CRIAÇÃO DO CONDOMÍNIO - COMPROVAÇÃO DE SEPARAÇÃO DAS UNIDADES - TAXA CONDOMINIAL QUE SE DUPLICOU E PASSA A SER COBRADA COM A NOVA FRAÇÃO IDEAL DOS APARTAMENTOS - DESNECESSIDADE DE REGISTRO DO IMÓVEL - SUFICIÊNCIA DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO SOBRE QUEM EFETIVAMENTE

OCUPA O IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO POR UNANIMIDADE. 1. Não é necessário que o encargo condominial seja cobrado apenas do proprietário do imóvel. O artigo 9º da Lei nº 4591 /64, prevê a possibilidade de cobrança do possuidor, seja a que título for. 2. Se duas unidades foram desmembradas, o encargo condominial deve ser cobrado a partir das novas frações ideais existentes, sem que seja necessário estar registrada a nova unidade.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 00645678920138260000 SP 0064567-89.2013.8.26.0000 (TJ-SP)
Data de publicação:
07/05/2013
Ementa: CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA VOLTADO A DETERMINAR QUE O CONDOMÍNIO PROCEDA À EMISSÃO DE BOLETOS

MENSAIS DE CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL, PARA A UNIDADE DE COBERTURA DO AGRAVANTE, EM VALOR CORRESPONDENTE À DIVISÃO IGUALITÁRIA DAS DESPESAS PELO NÚMERO DE UNIDADES, ALÉM DE AUTORIZAR O DEPÓSITO EM JUÍZO DA DIFERENÇA APU-RADA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES PARA A AFIRMAÇÃO DA PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO. AGRAVO IMPROVIDO. 1. O deferimento da tutela antecipada sem observância do contraditório deve pressupor uma situação em que o retardamento da providência implicará dano irreparável ou de difícil reparação. No caso em exame, o prejuízo a considerar é de natureza patrimonial e facilmente reparável, até mesmo diante simples compensação de valores. 2. Não se depara com elementos suficientes para afirmar a presença da probabilidade do direito afirmado, o que também afasta a possibilidade do deferimento da medida, fazendo-se ne-

cessário o exercício contraditório. 3. Não é caso de deferir o depósito judicial de valores, por se tratar de obrigação de rateio de despesas relacionadas à coletividade condominial.

TRF-5 - Agravo de Instrumento AGTR 64426 PE 2005.05.00.034742-5 (TRF-5)
Data de publicação:
28/04/2008
Ementa: Agravo de Instrumento. SFH. Caixa Seguradora. Sinistro. Cobertura securitária. Risco de desmoração. Desocupação do imóvel. Danos materiais. A seguradora responde pela indenização dos prejuízos materiais decorrentes da desocupação de imóvel, objeto de contrato de financiamento regido pelo SFH, quando ocasionada pelo risco de desmoração da construção, incluindo o pagamento das despesas relativas ao aluguel, IPTU, taxa de condomínio, energia elétrica e água, durante o período em que o imóvel estiver interditado ou sob reparação. Agravo improvido.

fama imports CREA PR 66198/TD

Revenda Nacional em Segurança Eletrônica

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

Referência em Condomínios e Administradoras

Parceiros: Intelbras, Bromariz

(41) 3319-1019
www.famaimports.com.br

ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

Todos os serviços com ART registrada junto ao CREA-PR e executados 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

BETA.C
engenharia projetos
CREA/PR: 58.477

Solicite seu Orçamento:

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

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

Condomínio: Fachada Interna

A questão da modificação das áreas internas do condomínio, tais como portas de entrada trazem muita controvérsia, desde da discussão se as portas das unidades compõem fachada interna ou não, até quais são os direitos dos moradores sobre elas. De qualquer forma, é certo que a fachada, mesmo que interna, compõe a harmonia da edificação, e está em parte na área comum. Desta forma, a sua modificação deve ser precedida de análise a convenção, regimento interno. No silêncio destes instrumentos quanto a permissibilidade de qualquer alteração, a assembleia com maioria simples, tem poderes para padronizar, ou autorizar pequenas modificações que não comprometam de forma significativa a concepção arquitetônica da edificação.

Lembramos que quando se tratar de alteração de fachada, o Artigo 1.336, I do CC, veda qualquer modificação, salvo pelo voto da una-

nimidade dos condôminos. Nessa linha, os Tribunais tem sido decidido de forma favorável as pequenas alterações, desde que não comprometam de forma estética a fachada e não exista vedação na convenção e Regimento Interno, ainda, dependendo da modificação, se exige que tenha a aprovação da assembleia. Assim foi decidido na Ap. nº 0200276-92.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. PERCIVAL NOGUEIRA - j. 13-9-2012) "CONDOMÍNIO. Obrigação de fazer. Demolitória. Alteração de fachada. Substituição de porta de entrada da unidade TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo APELAÇÃO Nº 1000988-79.2014.8.26.0562 SANTOS VOTO Nº 11829 F/K/E/I/C/G 5/5 autônoma, voltada para o corredor interno do andar. Insustentabilidade. Porta de entrada da unidade não é fachada. Ausência de prejuízo para a estética

do edifício. Inocorrência de depreciação do condomínio. Ensinamentos doutrinários e precedentes jurisprudenciais, inclusive da Câmara. Sentença mantida. Apelo a que se nega provimento."

No mesmo sentido o TJ-SP - APL: 10009887920148260562 SP 1000988-79.2014.8.26.0562, Relator: Edson Luiz de Queiroz, Data de Julgamento: 10/12/2014, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/12/2014) "Obrigação de fazer. Condôminos. Alteração de porta de entrada de unidade autônoma (consultório). Alegação de violação da Convenção de Condomínio. Sentença de improcedência. Motivação da r. sentença adotada como fundamentação do julgamento em segundo grau. Aplicação do artigo 252 do RITJSP. Mera substituição da porta social de entrada do consultório não significa mudança de fachada interna, o que reclamaria a incidên-

cia das limitações previstas no Código Civil e na Lei nº 4.591/1964. Pequenos ajustes não afetam o equilíbrio panorâmico, não violando a harmonia arquitetônica interna. Honorários advocatícios. Manutenção. Adequação à situação dos autos e em consonância com os parâmetros do art. 20, § 3º, do Código de Processo Civil. Recurso não provido.

Desta forma, as pequenas alterações nas portas de entradas, halls internos, e demais locais que podem ser entendidos como fachada interna, podem ocorrer desde que não con-

trariam a convenção, Regimento Interno e tenham a aprovação da assembleia para que possa padronizar a alteração. Nesse caso o entendimento é que o quórum de maioria simples atende. Porém, se as alterações forem substanciais, mesmo que em áreas internas, ou contrariarem os diplomas acima mencionados, será necessária a aprovação de unanimidade da massa condominial.

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




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



Projetos
Reformas: elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas
Construções
Manutenção: pára raio, gás, hidráulica, elétrica

Eng Fábio Xavier (41) 9599 2630
 Eng Cristian Thurmann (41) 9638 4197

 **obrativa@yahoo.com.br**
(41) 3058 5680



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

O uso responsável do salão de festas

O mês de dezembro, para a maioria dos condomínios residenciais, costuma ser o mais concorrido pelos interessados em utilizar o salão de festas. A programação é extensa e inclui desde as tradicionais brincadeiras de amigo secreto a confraternizações entre amigos e colegas de trabalho, festas familiares, ceias, dentre outras celebrações típicas do final do ano.

Com tanta demanda, é necessário que o síndico seja rígido ao cobrar respeito às regras de convivência previstas pela Convenção e as orientações para o uso das dependências coletivas do condomínio. Nesses casos, ser “informal” ou muito “flexível” pode acarretar prejuízos, como os relatados por Tibério Silva, síndico de um residencial localizado na cidade de João Pessoa (PB).

“Administro um condomínio localizado em um bairro universitário e há

muitos jovens no prédio, com os quais sempre me dei relativamente bem apesar da diferença de idade. Certa vez o salão de festas foi reservado por uma moradora e ela, sem consentimento algum, ‘emprestou’ o espaço a um outro vizinho para uma festa. O salão foi devolvido com muita sujeira nas paredes e cadeiras danificadas”, conta. O caso rendeu constrangimentos.

“Fui obrigado a cobrar explicações e ressarcimento por parte da moradora, uma vez que inicialmente a reserva estava no nome dela, e a mesma tentou se esquivar da responsabilidade argumentando que não era sua culpa. O impasse foi resolvido com aplicação de multa, mas o pior foi todo o transtorno causado”, comenta Tibério.

A convivência dentro de um condomínio é regida por regras que existem para serem cumpridas. O salão de festas é um equipamento feito para o lazer e disponibilidade dos condôminos, mas deve

ser utilizado com responsabilidade. Para isso, algumas orientações devem ser seguidas:

1) O salão de festas só poderá ser ocupado mediante agendamento prévio, cuja prioridade se dá para quem registrar solicitação com maior antecedência.

2) O zelador ou outro funcionário deve ficar responsável por verificar as condições do espaço antes e após o uso, com a finalidade de verificar se houve algum dano material.

3) Ao reservar o salão de festas, o condômino deve assinar um termo de responsabilidade pelo espaço e tudo nele contido, assumindo o compromisso de ressarcir possíveis prejuízos.

4) O limite de altura dos ruídos, bem como o horário do silêncio no prédio são válidos também para o salão de festas e de-

vem ser respeitados à risca.

5) O condômino que ocupar o salão de festas está automaticamente responsável pela conduta de seus convidados nas áreas comuns do condomínio.

6) O salão de festas não deve ser usado para eventos com fins lucrativos, como festas para as quais se paga

o ingresso, por exemplo.

7) O consumo de drogas ilícitas ou álcool por menores de 18 anos deve ser rigorosamente vetado.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



Regras de Uso

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.simoes@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

Tinta contra fogo

Você já ouviu falar nas tintas anti-incêndio? Elas já são populares em edifícios empresariais há algum tempo e agora estão com custos bem mais acessíveis para quem deseja levar mais segurança também ao ambiente residencial. A tecnologia desses produtos possibilita que, ao entrar em contato com o calor, seja formada uma espécie de espuma, o que pode elevar o tempo que o material pintado resiste às chamas. As tintas intumescentes à base de água podem ser encontradas em versões destinadas à cobertura de diferentes tipos de superfícies, como madeira, metal, drywall e plásticos. Pesquise as opções no mercado e leve essa ideia para o condomínio.

Pagamento de 13º

Uma das garantias asseguradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) (conjunto de normas que rege o trabalho formal no país) é o pagamento do décimo terceiro salário, também conhecido como gratificação de Natal ou subsídio de Natal. Embora possa variar, ele consiste em um valor geralmente aproximado ao de um salário mensal. O não pagamento é considerado uma infração que pode resultar em pesadas multas para o empregador no caso de autuada por um fiscal do Trabalho.

Muitos empregadores optam por repassar a primeira parcela do 13º no meio do ano e isto é legal. A Lei 4.749, de 12/08/1965 determina que o adiantamento da 1ª parcela, correspondente a metade da remuneração devida ao empregado no mês anterior, seja paga entre os meses de fevereiro até o último dia do mês de novembro (30 de novembro). Já a 2ª parcela deve ser quitada até o dia 20 de dezembro, tendo como base de cálculo a remuneração deste mês, descontado o adiantamento da 1ª parcela.

Revestimento de banheiros

Os banheiros de uso comum são ambientes que merecem atenção, uma vez que são cômodos utilizados não apenas por moradores, mas também por visitantes. Transmitir uma boa imagem é fundamental para valorizar o imóvel e agregar valor. Para compor esse ambiente, existe uma infinidade de opções de revestimentos.

O papel de parede com acabamento vinílico ou PVC é resistente e pode ser usado em lavabos (a ausência de chuveiro diminui a umidade). Já os ladrilhos hidráulicos são revestimentos para banheiro mais tradicionais, que estão voltando à moda, e dão colorido ao espaço. O porcelanato é atualmente o queridinho dos revestimentos, pois está disponível em várias cores, formatos, tamanhos e texturas. O preço dele é atrativo e garante ótimo custo/benefício.

As pastilhas são mais uma opção para a composição do banheiro social do condomínio, pois são de fácil manutenção e podem ser combinadas com outros revestimentos mais baratos, o que ajuda a reduzir o custo da obra. Também é possível utilizar mármore e granitos em banheiros mais clássicos. No entanto, eles necessitam maior investimento financeiro.



LIMARC
PINTURAS E REFORMAS LTDA

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

limarc@limarcpinturas.com
www.limarcpinturas.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



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
F I X A S

Condomínios podem endurecer penalidades a inadimplentes

A inadimplência sempre foi o principal desafio a ser administrado por um síndico. Esse problema, no entanto, vem se agravando nos últimos meses, colocando muitos condomínios brasileiros no vermelho. A inflação e todos os fatores que desenham a atual crise econômica no país contribuem para uma desordem também nas finanças condominiais. Só na cidade de São Paulo, o número de ações judiciais por falta de pagamento de condomínio aumentou 28% em 2015.

Um dos motivos apontados por muitos síndicos como justificativa para a inadimplência nos condomínios é o percentual de juros cobrados pelo atraso nos pagamentos, que são bem menores que os de outros compromissos que o condômino precisa arcar. Com penalidades

mais brandas, ele tende a relegar as taxas prediais ao último lugar em sua lista de despesas prioritárias.

Esse contexto, entretanto, deve ser modificado gradativamente nos próximos meses. Isso porque, em decisão inédita, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) abriu um precedente para multar quem não paga em dia: o inadimplente que não cumpre com seus deveres perante o condomínio, poderá, desde que aprovada sanção em assembleia, ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

A repetição da falta é critério fundamental para caracterizar o condômino como um “mau pagador” contumaz ou um inadimplente circunstancial, aquele que geralmente paga em

dia, mas falha algumas poucas vezes. A aprovação de tal medida em assembleia se dá com a anuência de dois terços dos condôminos.

O entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) se deu ao negar provimento a recurso interposto por um grupo empresarial de construções e empreendimentos. A construtora, segundo consta nos autos, é devedora recorrente e desde o ano de 2002 tem seus pagamentos efetuados mediante apelo na via judicial, com atrasos que chegam a mais de dois anos.

O Grupo foi condenado a pagar os débitos condominiais acrescidos das penalidades previstas em lei, tais como multa de mora de 2%, além de juros e correções. Deveria incidir ainda penalidade de até 10% sobre o valor da quantia devida, conforme regimento interno

do condomínio. A empresa questionava a aplicação de sanções conjuntas, alegando estar sendo penalizada duas vezes pelo mesmo fato, o que por lei seria inviável.

O relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, reconheceu que não há controvérsia ao definir aplicação da penalidade pecuniária de 10% sobre o valor do débito cumulada com a multa moratória de 2% para o caso em questão, já que, conforme versa o artigo 1.337

do Código Civil, a multa poderá ser elevada do quintuplo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

“Uma coisa é a multa decorrente da execução tardia da obrigação, outra (juros moratórios) é o preço correspondente à privação do capital que deveria ser direcionado ao condomínio”, apontou o ministro.

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

Morador de apartamento na cobertura de prédio deve pagar mesma taxa de condomínio

O juiz Rodrigo de Silveira, da 4ª Vara Cível de Goiânia, determinou a redução da taxa condominial de cinco moradores do Residencial Solar Gran Bueno, proprietários de apartamentos na cobertura do prédio, que estavam pagando um valor superior à dos demais condôminos. Ao igualar no mesmo patamar esse montante e anular duas cláusulas da Convenção do Condomínio, o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelos residentes, que possuem imóveis na cobertura com dimensões maiores que os outros e, por essa razão, arcavam com um custo maior do condomínio. Em suas considerações, Rodrigo de Silveira verificou que, na grande maioria dos condomínios, as unidades maiores constituem a minoria, de modo que dificilmente a contribuição igualitária entre

os condôminos será aprovada pela Assembleia geral, cuja soberania, a seu ver, não pode diferenciar os apartamentos mais simples daqueles que tem área maior, como no referido caso. De acordo com ele, qualquer aceção em sentido contrário denota manifesto contrassenso, uma vez que tal fato não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício em detrimento dos outros e não prejudica os outros moradores. “Pouco importa se no condomínio há unidades de 100, 200 ou 300 metros quadrados, todos os moradores devem despendar os mesmos valores a título de taxas condominiais”, observou ao citar o artigo 5º, caput, da Constituição Federal (CF), que estabelece a igualdade de todos perante a lei, sem distinção de qualquer natureza. No que pertine às coberturas,

o magistrado constatou que há uma cultura predominante, porém equivocada, no sentido de que os imóveis do gênero, por serem maiores dão mais despesas e custos e que, portanto, devem participar do rateio de forma mais efetiva. “A assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma

adequada de fixação da quota condominial, desde que obedidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descharacterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos propri

etários de maior fração ideal”, acentuou, baseando-se em entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

*Centro de Comunicação Social do TJGO



**VEJA COMO É FÁCIL
SEU CONDOMÍNIO
COMEÇAR 2016 COM**

⊕ SEGURANÇA

⊕ ECONOMIA

PORTER®
PORTARIA REMOTA

41 3082-1603 • Curitiba, PR
www.porterdobrasil.com.br



1. Através de um interfone, o visitante chama o atendente, que o visualiza através de um circuito interno de câmeras de alta definição.



2. Em seguida, o atendente entra em contato com o morador, através de ligação para o celular ou telefone fixo, previamente cadastrado no sistema. Encontrando o morador aonde quer que ele esteja.



4. Todo o processo é registrado e arquivado automaticamente pelo sistema, em áudio, vídeo e dados.



3. Após a liberação do morador, o atendente aciona a porta ou portão liberando o acesso ao visitante.



5. Mais segurança e comodidade para moradores. E economia para o condomínio, pois reduz o quadro de funcionários e otimiza a gestão da portaria.

**ATÉ 50%
DE REDUÇÃO
DOS GASTOS!**

Classsindico

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

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

ASSESSORIA JURÍDICA CONDOMINIAL

» Cobrança Judicial e Extrajudicial de
Taxas Condominiais

» Defesa e Assessoria Preventiva
Trabalhista

» Intermediação de Conflitos

(41) 3091-9841 / 8490-0544

www.advcg.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 Focos e Garagens
Manutenção de Quadros de Comando

www.reidasbombascuritiba.com
contato@reidasbombascuritiba.com

3226-0696

CFTV

ALTO SEGURANÇA PREDIAL
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

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

(41) 3030-3080

Av. Anta Garibaldi, 1111, 4125-400 | Curitiba - PR
contato@grupoalto.com.br | www.grupoalto.com.br

TECHVISÃO
SOLUÇÕES EM SEGURANÇA

INTERFONIA, CFTV,
CONTROLE DE ACESSO

CERCA ELÉTRICA,
E AUTOMAÇÃO

Tel. 41 3334-5222
comercial1@techvisao.com.br
techvisao.com.br

COBRANÇA CONDOMINIAL

Tutela Condominial

Serviços Especializados de Gestão de Cobrança

Serviços Especializados de Cobrança

3222-7045

COLETA DE RECICLÁVEIS

RECICLE
reciclagem inteligente

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

A Ecorecicle 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 Moysés Gutstein, 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,
CONserto DE VRP (VALVULA RED DE PRESSÃO),
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

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

Presservice
MANUTENÇÃO PREDIAL

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

Atendemos no Litoral!

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

S.R. PINTURAS
PINTURAS - LAVAGEM - RESTAURAÇÃO

- 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

VS engenharia

- ▷ Projetos
- ▷ Construções
- ▷ Reformas em geral
- ▷ Revitalização predial
- ▷ Retrofit

Agende um Orçamento

(41) 3209-5340 / 9600-5340
English speakers are welcome
vs.engenharia@outlook.com

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
contato@globalservicereformas.com.br

Senos
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

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

NÃO COBRAMOS ORÇAMENTO
PAGAMENTO PARCELADO

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

RECONSTRUÇÕES
INDÚSTRIAS EM CONSTRUÇÃO CIVIL

DO SUBSOLO A COBERTURA

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

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

PRECISÃO
Engenharia e Reformas Ltda

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

3055-2423 / 9926-7093 / 9256-9731
www.aprecisao.com.br - contato@aprecisao.com.br

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

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

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

DUROCRYL
Fast DuroCryl System

Há 38 anos
atendendo Curitiba!

Pintura Predial * Lavagem Predial
Grafiato / Textura * Telhado / Calha / Ruído * 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

Classiíndico

MANUTENÇÃO PREDIAL

TECNOARTE
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

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

andre perry arquitetura +
desde 1995

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

rua jaime balão nº 765
curitiba-Pr

AVALIAÇÃO PERÍCIA FISCALIZAÇÃO REFORMA gerenciamento obras INSPEÇÃO PREDIAL REGULARIZAÇÃO

PINTURAS

PHT Gestão de Obras e Serviços LTDA.
"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
"Retrofit"

SERRALHERIA
Estruturas Metálicas
Grades
Guarda Corpos
Portões
Coberturas
Policarbonatos

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

SUL BRASIL PINTURA E IMPERMEABILIZAÇÃO

• 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

Matos PINTURA PREDIAL

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

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

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

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

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

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@hotmail.com

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

METRÓPOLE

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.maggglobal.com.br
comercial@maggglobal.com.br

PINTURAS

CAMPO GRANDE 3265-6878
ENGENHARIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

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

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.