

Profissional Adm
Sua administração digitalizada e transparente.

4106-5504
9162-3515

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

Av. São Silvestre, 2146 - Centro - Curitiba/PR

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XVII - Edição 195 - Janeiro/16 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

BETA.C
engenharia
projetos

CREA/PR - 58.477

ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS
VALORIZANDO SEU IMÓVEL
3010.4200 / 3117.4200
8709.3653
comercial@betacengenharia.com.br

10 ANOS
WCA
ENGENHARIA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

Samir Mattos
ASSESSORIA E COBRANÇAS

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

ServenCan
Elétrica e Hidráulica

3367-1228
(PLANTÃO) 9639-2576
8470-9549

LOCALIZE O VAZAMENTO DE ÁGUA SEM QUEBRAR PISOS E PAREDES

Conserto, manutenção em Elétrica e Hidráulica. Desentupimento.

www.servencan.com.br

EXCELENCIA
Reparos e Manutenções

CAÇA VAZAMENTO
Elétrica e Hidráulica
Manutenções Preventivas
Pinturas - Telhados
Impermeabilização

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

Ernest Gardemann
Contabilidade & Condomínios

3020-7800

Administração de Condomínios
Contabilidade Especializada
Auditorias e Cobranças

www.egconsult.com.br

PREDIAL

Especializada em calhas e telhados.

**CONSTRUÇÃO
MANUTENÇÃO
REFORMAS DE TELHADOS**

predial.calhas.telhados@hotmail.com

3058-0539 / 3084-5078 / 9633-7772

Nossa Mensagem

EDITORIAL

Um novo ano se inicia e com ele se apresentam novos desafios para superar e também novas oportunidades de aperfeiçoamento. É hora de aprender com os erros do ano que passou e projetar os doze meses que virão. Organização deve ser a palavra de ordem para o síndico que deseja atravessar 2016 sem grandes sobressaltos.

Em uma crise econômica como a que o Brasil atualmente vive, paira sobre as finanças um certo ar pessimista. O dinheiro está curto e na hora de priorizar as contas a serem pagas, nem sempre o condomínio é colocado em primeiro lugar por muitas pessoas. Essa é a causa para a inadimplência, pior mal que dá dor de cabeça ao síndico.

O mês de janeiro é usado por muitos condomínios para a aprovação

das contas do ano anterior. Porém, além desse balanço retrospectivo, também é adequado apresentar a programação do ano que se inicia. Nesse planejamento devem constar a previsão de todas as despesas ordinárias, isto é, aquelas que - faça chuva ou sol - sempre deverão ser honradas.

Os funcionários costumam comprometer a maior parte desse orçamento. De acordo com levantamento da administradora Lello a folha de pagamento de um condomínio, somados salários e encargos, representa, em média, 50% do total das despesas mensais. Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo, há sete funcionários por prédio, enquanto em países da Europa, por exemplo, essa média é de dois. Confira na nossa matéria de "Finanças" dicas de como se organizar para ter um 2016 mais

saudável financeiramente.

Retomamos nessa edição do Jornal do Síndico a eterna polêmica sobre a permissão ou proibição de alterar-se a fachada de prédio, seja ela frontal ou lateral. Esse é um dos principais motivos de conflito dentro de residenciais e pode ser que você esteja passando por uma situação desse gênero atualmente. Então é recomendável ler nossa matéria da editoria "cotidiano" para conhecer os argumentos de alguns juristas sobre a questão. Colher informações é o primeiro passo para a resolução pacífica

de um conflito, pois argumentos sólidos costumam ser mais convincentes que insultos ou troca de farpas.

Administrar um condomínio é atividade que requer jogo de cintura, bom senso e responsabilidade. O Jornal do Síndico te acompanha nessa jornada há mais de duas décadas e nesse novo ano que se inicia, aproveitamos para reforçar nosso compromisso de prestar sempre o melhor conteúdo ao leitor. Estamos juntos!

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
joaopessoa@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

	Jul 15	Ago 15	Set 15	Out 15	Nov 15	Dez 15
IGP-M (FGV)	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49
INPC (IBGE)	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90
TR	0,23	0,18	0,19	0,18	0,13	0,23
TJLP (%)	0,65	0,65	0,65	0,58	0,58	0,58
CUB/Pr	4,60	0,17	0,20	0,28	0,26	0,15

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%



Projetos

Reformas: elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas

Construções

Manutenção: para raio, gás, hidráulica, elétrica

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



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

Estacionei na garagem. Estou seguro?

Infelizmente não. Até a pouco tempo quando entrávamos em uma garagem, na nossa residência, em nosso condomínio, na empresa ou na garagem do prédio onde está situada a empresa ou escritório em que se trabalha, estávamos seguros, porém, isso mudou e o local onde nos sentíamos seguros se tornou um novo “alvo” para os ladrões.

Como as pessoas passaram a se cuidar mais no seu dia a dia, principalmente durante a saída e na chega de seus destinos, pois são nesses momentos que ocorrem a maioria dos assaltos, isso acabou dificultando a ação dos assaltantes.

Mas ao chegarem ao seu destino, as pessoas relaxam e se descuidam por se sentirem seguras. Os marginais perce-

bendo esse comportamento, estão se adaptando, mudando o seu modo de operação e ao invés de “atacarem” suas vítimas na rua, passaram a estudar suas rotinas e segui-los para então planejar o melhor momento para agirem e cometerem seus crimes.

A grande procura dos marginais é por objetos valiosos, que podem ser vendidos rapidamente. O principal objeto visado pelos marginais são relógios.

Eles circulam pelos ambientes dos prédios comerciais, observam as vítimas e escolhem aquelas que usam relógios caros. Dai em diante é apenas uma questão de tempo.

Eles seguem as vítimas e quando as mesmas entram nas garagens de prédios comerciais, garagens essas que eles já entraram e estuda-

ram todas as vias de acesso e de saída, os assaltantes, geralmente usando motocicletas, entram logo em seguida e tão logo a vítima desce do carro o assalto ocorre, durando no máximo dois minutos a ação total, entre a abordagem, o roubo e a fuga.

Por isso muitos empresários, apesar de usarem veículos blindados e se sentirem seguros durante seus deslocamentos, acabam ficando totalmente expostos e vulneráveis aos chegarem em seus locais de trabalho e saírem do carro para irem até o elevador.

O que fazer?

Cobrar do síndico do prédio que melhore a estrutura de controle do acesso às garagens. Essa simples mudança que na maioria

dos casos não são tão difíceis de fazer, diminuirá em muito o risco de entrada de pessoas não autorizadas e

consequentemente ocorrerá um aumento da segurança.

O autor é colaborador 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

Quem usufrui tem de pagar

O condomínio tem obrigação inafastável de contribuir com o rateio das despesas independentemente do registro da convenção condominial. Nesse sentido decidiu a Décima câmara Civil do Tribunal de Alçada do Paraná, em acórdão relatado pelo juiz Guido Döbeli (ap. cível. 0218149-1), cujo teor mereceria ser transcrita na íntegra, pela força de seus argumentos, mas que divulgamos em parte por escassez de espaço.

Explica o relator que a cobrança das taxas em atraso remota ao mês de setembro de 1997 “e a condição de condômino do devedor foi otimizada a partir da aquisição da unidade n.82, em julho de 1998”.

Argumenta: “Só esse particular vértice assume singular importância para o deslinde da questão, vez que, instalada a reprovável mora (repete-se, desde setembro de 1997), - anormal situação que indubitavelmente traz sérios

prejuízos aos demais comunitários –, não se revela plausível que o condômino que há mais de dez anos integrava (e integra até hoje) aquele universo como co-proprietário, compareça em juízo para arguir ausência de convenção válida para autorizar a cobrança das cotas pelo condomínio ou mesmo, impossibilidade de compreensão do alcance dos valores cobrados.”

Prossegue: “com efeito, maquiagem de verdadeiro alienígena com relação a seu próprio matrimônio derivado da propriedade mantida em sistema condominial, revela, no mínimo, completa ausência de boa-fé no plano objetivo da realidade fática envolvida.”

Mais adiante fulmina: o que não se pode conceber é o levantar de verdadeira cortina de fumaça neste procedimento que exclusivamente é o levantar de cortina de fumaça nesse procedimento que exclusivamente é maneado em razão de uma reprovável ina-

deplência com aquela que é a principal, inafugentável e natural obrigação decorrente da vida comunitária.

Assim, não se revela apropriado que após ter regular e habitualmente o condômino (sem qualquer oposição ou insurgência), usufruído da engrenagem que lhe é disponibilizada, somente no momento em que é instado a pagar o que deve, comece a questionar o que não foi questionado na oportunidade do desfrute.

Depois de demonstrar que a minuta da convenção de condomínio depositada pelo incorporador por ocasião da construção do edifício (Lei 4.591/64, art.32, “j”) atente plenamente “o reclamo processual”, o juiz Guido Döbeli cita a Sumula 260 do STJ e interativa jurisprudência pátria no sentido de que “a falta do registro da convenção condominial não a torna ineficaz entre os aderentes ou comunitários, pois o registro serve apenas para emprestar

eficácia da convenção em relação a terceiros”, concluindo: “Ainda nesta seara, oportuno se faz anotar que mesmo aquele condomínio despido de formal constituição, detém legitimidade para defender os direitos e interesses da comunidade, vez que, o apego ao formalismo não pode empenhar uma situação comunitária. Entender diferente disso, seria obliquamente enriquecer ilícito que a moral condena e o direito deve reprimir”.

Acompanharam o voto do relator, negando provimento unânime à apelação, os juizes João Kopytowski e Carlos Mansur Arida. O acórdão foi publicado no Diário da Justiça do Paraná em 12.09.03, estando disponível no site eletrônico do TA/PR.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



IMPERMEABILIZAÇÃO?

SERTTEC
Engenharia

(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA



www.serttecengenharia.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:



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

Rua Maranhão, 651 – Água Verde – Curitiba/PR

Ofensas em reuniões de condomínio geram indenização

Assembleias de condomínio existem com a finalidade exclusiva de se discutir e deliberar sobre questões de interesse coletivo e necessárias para o bom funcionamento dos ambientes comuns. No entanto, não são raras as vezes em que essas reuniões se transformam em verdadeiros ringues, palco para agressões verbais ou até físicas entre síndico e moradores ou apenas entre condôminos.

Em face da recorrência desse tipo de situação, muitos casos acabam sendo levados à Justiça e lá alguns encontram desfecho no pagamento de indenizações. Assim, é importante ressaltar que cada pessoa é responsável por suas falas e possíveis acusações, podendo vir a ser chamado judicialmente a responder por seus atos.

Recentemente, a juíza do 6º Juizado Especial Cível de Brasília julgou procedente o pedido inicial do autor da ação para condenar um homem ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3 mil, por ter destrutado a parte autora com expressão jocosa, causadora de humilhação.

O autor afirma que, em discussão com o réu em razão de uma decisão que teve na assembleia do condomínio, o demandado teria agredido o autor verbalmente, afirmando que “todo veado é assim mesmo: escroto”. Além destas palavras, o requerido teria agredido fisicamente o autor. Apesar de advertida, a parte requerida não compareceu à audiência de instrução. Assim, foi aplicada a pena de confissão ao réu.

Para a juíza, as

agressões perpetradas pelo requerido efetivamente geraram humilhação, constrangimento, sentimento de angústia ao autor, principalmente diante de outras pessoas presentes, ao utilizar-se de expressões tão estúpidas e desproporcionais. Ademais, este comportamento adotado pelo requerido é inconcebível para a situação narrada.

De acordo com a juíza, ao que as provas dos autos indicam, tratava-se de simples problema entre condôminos, podendo o réu adotar postura mais proba e íntegra, sem haver necessidade de ofender o autor da maneira como o fez. Para ela, basta assistir ao vídeo acostado pelo autor para concluir que as ofensas foram gratuitas, demonstrando inclusive preconceito por parte do requerido.

No parecer, cum-

priu, ainda, destacar que o ordenamento jurídico vigente ampara o pleito do autor conforme o art. 5º, V e X, da Constituição Federal c/c art. 12, do Código Civil, vez que a agressão a bens imateriais, como a honra, configura prejuízo moral, cabendo indenização pelo dano extrapatrimonial decorrente, afirmou a magistrada.

Segunda a juíza, a ofensa a direito da personalidade, clara no caso em questão, enseja reparação por danos morais. Assim, julgou procedente o pedido para condenar o agressor ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3 mil.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico





15 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

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

- * Revitalização predial.
- * Lavagem com maquina 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

A busca pelo consenso em reformas de fachadas

As reformas em varandas e fachadas estão entre os temas mais polêmicos que rondam a vida em condomínio. Isso porque gera o dilema: sendo proprietário do apartamento, o condômino tem o direito de modificar o seu espaço? Sendo o condomínio um patrimônio coletivo, é legítimo que alguém faça imperar seu gosto pessoal numa área que compõe a fachada do todo?

As regras para obras desse gênero mudam de acordo com cada condomínio. Há convenções que vetam totalmente e deixam esse apelo fora de questão, já em outras mais brandas, é possível negociar com os demais moradores a possibilidade de se fazer alteração na varanda de apartamento. Quando não há consenso, os casos vão parar na Justiça, muitas vezes chegando a desfechos desagradáveis de conflito.

No Distrito Federal, a 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, deu provimento a recurso do Condomínio do Edifício San Diego que ajuizou ação em desfavor da proprietária de uma das unidades habitacionais do referido edifício, alegando que a mesma teria violado o regulamento interno do condomínio, pois teria instalado grades nas janelas de sua unidade de forma irregular.

Os desembargadores entenderam que a sentença deveria ser reformada, e explicaram que a manutenção das grades que destoam do restante do prédio pode gerar desvalorização de todas as unidades do conjunto habitacional. A moradora recebeu determinação para retirar as grades.

Já em novembro de 2015, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou o entendimento

de que a mudança fora do padrão arquitetônico original em um apartamento da cor original das esquadrias externas da fachada de um edifício caracteriza a violação de um dos deveres do condômino.

O STJ definiu que nesses casos a modificação

até poderia ocorrer, se houvesse autorização dos demais condôminos, conforme prevê o parágrafo 2º do artigo 10 da lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Para o ministro, o conceito de fachada “não é somente

aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior”.

**Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico*



SE TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

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

Conintra
ENGENHARIA LTDA.

21 anos de atuação

OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES

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

41 - 3264-1498 / 9198-5882

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

PADILHA
CENTRO DE TREINAMENTO

BRIGADA DE INCÊNDIO TREINAMENTOS

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

Objetivos:

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

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

Jurisprudência

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21356639620148260000 SP 2135663-96.2014.8.26.0000 (TJ-SP) Datadepublicação:11/09/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Somente quando, à toda evidência, transparece que efetivamente é vil o preço da arrematação, que nessa condição é aquele que choca o senso comum, é que esta deve ser coibida, autorizando a jurisprudência majoritária a arrematação por até 60% da avaliação. Decisão reformada. Recurso provido

TJ-SP - Apelação APL 10071907220148260562 SP 1007190-72.2014.8.26.0562 (TJ-SP) Datadepublicação:28/10/2015 Ementa: USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA COMUM. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP). Impossibilidade de usucapir área comum de condomínio edilício. Inteligência do artigo 1.331, § 2º, do Código Civil, e do artigo 3º da Lei 4.591/1964. Mera permissão de uso, par-

cialmente exclusivo, de área comum da coletividade condominial. Área comum essencial para o funcionamento do condomínio. Área que circunda o imóvel condominial e de que se depende para a manutenção periódica de outras áreas comuns, além de garantia da segurança do condomínio. Posse precária, sem animus domini. Não caracterização dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil. Recurso desprovido.

TJ-SP - Apelação APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562 (TJ-SP) Datadepublicação:20/05/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

TJ-SP - Apelação APL 40018160820138260320 SP 4001816-08.2013.8.26.0320 (TJ-SP) Datadepublicação:13/11/2015 Ementa: COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO IRREGULAR. IMPROCEDÊNCIA. Insurgência em face de sentença de procedência. Réus condenados ao pagamento de valores gastos com obras de segurança, na proporção de sua fração ideal. Alegação de que obras foram realizadas exclusivamente para regularização do comércio existente no térreo. Apartamentos que não teriam sido beneficiados. Responsabilidade única dos proprietários do imóvel onde instalado o bar. Acolhimento. Ausência de prova das alegações iniciais. Inexistência de demonstração de que autoridades exigiram reforma de todo o imóvel. Ausência de prova da urgência e necessidade a justificar realização da obra, com base no art. 1.341, § 1º, CC. Fortes indícios de que reformas exigidas atrelam-se apenas ao comércio existente no térreo do condomínio edilício. Art. 333, I, CPC. Autores que não se desincumbiram do ônus que

lhes cabia. Improcedência do pedido de cobrança. Sentença reformada. Recurso provido.

TJ-SP - Apelação APL 00167524820098260223 SP 0016752-48.2009.8.26.0223 (TJ-SP) Datadepublicação:09/10/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. Prestadas as contas e constatando-se que o síndico contratou em nome do condomínio em desacordo com o autorizado em assembleia, de rigor a restituição dos valores desembolsados. 2. Não há qualquer óbice na aplicação do parcelamento previsto no art. 745-A do CPC em fase de cumprimento de sentença. Inteligência do art. 475-R do CPC. Precedentes do STJ Recurso parcialmente provido.

TJ-SP - Apelação APL 00090636620108260562 SP 0009063-66.2010.8.26.0562 (TJ-SP) Datadepublicação:01/07/2015 Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONSERVAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. A sentença corretamente reconheceu a responsabilidade

do condomínio réu, porquanto lhe competia promover a conservação da laje para evitar danos aos imóveis localizados no último andar do edifício. É inegável que a infiltração, associado ao total descaso do réu, que demorou mais de um ano e meio para providenciar o reparo, causaram o prejuízo moral alegado na petição inicial. Dano moral fixado com moderação [R\$ 10.000,00]. Sentença mantida. Recurso não provido.

TJ-SP - Apelação APL 02317571520068260100 SP 0231757-15.2006.8.26.0100 (TJ-SP) Datadepublicação:26/09/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Assembleia - Nulidade - Não caracterização - Aprovação de obras - Beneficiárias úteis, que potencializam o aproveitamento a área comum do condomínio, cujo quórum depende do voto da maioria dos condôminos - Incidência do art. 1.341, II, do CC. Obras que não importaram em modificações capazes de comprometer o conjunto arquitetônico e, portanto, não são consideradas alterações de fachada do edifício - Sentença mantida - Recurso desprovido.

CREA PR 66198/TD



fama imports

Revenda Nacional em Segurança Eletrônica

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




Parceiros: intelbras, bromarizã

Referência em Condomínios e Administradoras

(41) 3319-1019

www.famaimports.com.br

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



CREA/PR: 58.477

Av. 7 de Setembro, 5426 - Cj. 1404 - Batel - Ed. Trade Tower - Curitiba/PR

www.betacengenharia.com.br - comercial@betacengenharia.com.br

O direito do Inquilino de ter um animal

Infelizmente o dono de um apartamento pode escolher para quem locar o seu imóvel, em detrimento daquele que possui um animal de estimação.

Embora o condomínio não possa impedir que alguém tenha um animal dentro da sua unidade, pois tê-lo é exercício regular do direito de propriedade, o inquilino não tem esse direito, pois ele não tem a propriedade do bem, somente a sua posse. E sua relação direta é com o dono do imóvel e não com o prédio.

O direito de utilizar a propriedade da forma que melhor lhe convier, desde que respeitados os limites ao direito de vizinhança e regras legais impostas pelo condomínio, não atinge diretamente os inquilinos de forma absoluta, embora os mesmos estejam obrigados a respeitar as mesmas regras de convivência dentro do condomínio, mas também devem respeitar as regras firmadas

no contrato de locações assinado diretamente com o dono do imóvel quando foi alugado o apartamento ou a casa.

Porém, no caso da locação, a coisa muda de figura, pois não é uma relação direta entre o proprietário da unidade e o prédio, e sim uma relação entre o inquilino e o proprietário, que envolve o condomínio. E como o inquilino vai morar nele, este deverá respeitar as regras do local, sendo que esse proprietário pode estabelecer regras específicas com o seu inquilino. Mesmo que essa relação do inquilino seja diretamente com o proprietário, esse deve respeitar as regras dentro do prédio. Alguns contratos de locação preveem que o inquilino deve respeitar o Regimento Interno, mesmo que não conste a referida cláusula, ele deve respeitar as regras de convivência do local. Caso não respeite o proprietário será multado e terá direito de ingressar com ação de despejo por infração con-

tratual em face do inquilino.

No caso, como o inquilino tem relação direta com o dono que continua com a propriedade do bem cedendo apenas a posse, que é o direito de uso do apartamento sob certas condições, e na cessão desse direito de uso o dono da unidade pode limitar a utilização da sua unidade, pode escolher a quem alugar e sob quais condições quer fazer isso.

Dentre essas limitações que podem ser impostas pelo dono do imóvel, o mesmo pode optar em não alugar a sua unidade a quem possua animais, por exemplo, ou a quem possua filhos, dentre outros. Pode inclusive optar em locar para um, em detrimento de outro, desde que isso não represente qualquer forma de discriminação em função de raça, sexo, cor, origem social.

Antes de alugar um imóvel é importante que você consulte o proprietário e faça constar no contrato quantas pessoas utilizarão o bem e a permissão de manter animais de estimação na unidade.

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



RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

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

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

20 ANOS DE CLIENTE SATISFEITOS

CWL construtora
CREA-PR 41200

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

LIGUE JÁ E AGENDE SEU ORÇAMENTO
www.cwlconstrutora.com.br

41 3336.4922
9817.8011 OU 8413.5673

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

Funcionária gestante: quais são os direitos dela

Tradicionalmente, os postos de trabalho dentro de condomínios residenciais e corporativos são ocupados por homens, mas isso não é uma unanimidade. O cenário vem mudando e percebe-se que há cada vez mais mulheres desempenhando tarefas nesses ambientes, seja como auxiliares de serviços gerais, faxineiras, camareiras, recepcionistas ou, inclusive, zeladoras.

Os direitos trabalhistas prezam pela isonomia entre os gêneros e garante a equidade salarial. No entanto, há peculiaridades no tocante às funcionárias em período de gestação e também nos meses que seguem após o parto. É necessário que o empregador esteja familiarizado com as especificidades do caso para assegurar o bem-estar de sua colaboradora e também evitar transtornos com a Justiça do Trabalho.

Do dia em que engravida até cinco meses de

pois do parto, a mulher tem estabilidade em seu emprego. É uma medida que está na Constituição brasileira e serve para proteger não apenas a mãe, mas também o bebê. É o que explica a advogada Cláudia Brum Mothé, acrescentando que a mãe não pode ser demitida nesse período, a não ser que o empregador lhe pague uma multa bem alta.

De acordo com a legislação brasileira a licença-maternidade é um direito concedido a todas as mulheres que têm carteira assinada. Esse período não pode durar menos que 120 dias (cerca de quatro meses) e a mulher que é funcionária recebe seu salário cheio. Essa licença pode começar até 28 dias antes do parto, se o médico recomendar.

Ao longo da gestação, o obstetra ou outro médico que acompanhe a mulher pode pedir uma licença por causa de complicações que não tenham a ver com o parto. Nesse caso, se o

afastamento não passar de 15 dias, o empregador pagará. Se for maior, a gestante terá de entrar em uma licença bancada pela Previdência.

A lei concede duas semanas de descanso quando há aborto não criminoso – são aqueles casos em que a mulher perde espontaneamente o bebê ou que decide abortar por causa de risco de vida à mãe, anencefalia (ausência de cérebro na criança) e estupro. Durante as duas semanas, a mulher recebe seu salário normalmente.

Em princípio, não há tarefa que a mulher grávida tenha que parar de desempenhar no trabalho. Se o obstetra ou outro especialista recomendar que a gestante não faça determinada atividade, isso deve ser conversado entre empregada e empregador. Em todas as situações pelas quais passar, a gestante deve recolher, guardar e apresentar os atestados médicos ou psicológicos, ressalta a advogada Cláudia

Mothé. Isso dá mais segurança tanto às empregadas quanto aos empregadores.

Na volta ao trabalho, depois da licença-maternidade, a mulher tem direito a um intervalo para amamentação. Até os seis meses de idade do bebê, a mãe pode

se ausentar duas vezes por dia, por meia hora cada: se não der tempo de ir amamentar o bebê, pode usar esse tempo para coletar seu leite.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



Agora você pode **encartar a mala direta** ou **panfleto** da sua empresa no **Jornal do Síndico**

É fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico!**

Informe-se:
3029-9802

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

Segurança elétrica

O forte calor do verão e a falta de chuva em áreas estratégicas do país baixaram os níveis das represas e reservatórios das usinas hidrelétricas, o que tem aumentado significativamente os riscos de colapso no fornecimento de energia. A oscilação da energia elétrica, logo após uma queda de energia, por exemplo, pode danificar os eletroeletrônicos e também acarretar riscos à vida.

Algumas medidas ajudam a evitar acidentes: certifique-se se o sistema de aterramento do edifício está em boas condições; a vistoria e manutenção periódicas dos pararraios são necessárias. A instalação de protetores contra surtos de tensão nas tomadas é indicada para poupar equipamentos como televisores, DVD, home theaters, computadores e impressoras de uso do condomínio e assim evitar prejuízos.

Revestimento em madeira

A madeira é um material clássico na arquitetura e decoração de ambientes residenciais e corporativos e por isso nunca sai de moda. As vantagens de usar esse revestimento estão na sua capacidade de ser isolante térmico e acústico de bom desempenho e na durabilidade, além de proporcionar um toque mais natural ao ambiente.

Quebrando alguns mitos, é importante salientar que existe um tipo de madeira para cada ambiente, inclusive áreas molhadas como cozinhas e banheiros. Nessas áreas, o revestimento recebe tratamento antiumidade e antiderrapante. Antes de comprar, é importante estar atento à procedência do material é se certificar de que ele passou por tratamento ideal para prolongar sua vida útil. Dessa forma, pragas e umidade não conseguem penetrar na madeira, além de minimizar os danos causados pelas pequenas práticas do cotidiano, como arrastar os móveis.

Dupla função

O síndico deve estar atento às competências de cada cargo ocupado por funcionários e evitar ao máximo o desvirtuamento de suas funções, pois isso pode levar o condomínio a ter problemas com a Justiça do Trabalho. Algo comum de se ver é o zelador do prédio trabalhando às vezes como porteiro. Isso é desaconselhável.

A função do zelador está descrita na Convenção Coletiva da categoria e consiste em ajudar o síndico na administração e manutenção do prédio, realizando as vistorias necessárias e realizando outras demandas. Quando ele assume a portaria, por exemplo, ainda que por pouco tempo, isso configura desvio de função. Com isso, ele passa a ter o direito de receber por acúmulo de função, integral (se ele durante todo o mês acumulou funções) ou proporcional (se ele cumpriu por exemplo, durante o horário de almoço do porteiro as funções de portaria).

MATRÍCULAS ABERTAS PARA O CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICO

17/03, 18/03 e 19/03/2016 - 9:00 às 18:00

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

NÚCLEO DE ESPECIALIZAÇÕES DO CENTRO EUROPEU

Atualize os seus conhecimentos e brilhe profissionalmente!

Informações:

41 3324-5557 ou

joseli@especializacoesce.com.br

www.centroeuropeu.com.br



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

Você merece

41 3151-6051
9603-9639



- Lavagem e Impermeabilização de Fachadas
- Reposição de Pastilhas
- Reforma de Telhados
- Laudo Técnico
- Pintura
- Textura
- Grafiato
- Confecção de Pisos
- Lavagem e Impermeabilização de Caixas D'águas e cisternas
- 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

Condomínios não planejam despesas e entram em 2016 no vermelho

Em tempos de crise, o planejamento meticuloso do orçamento anual é fundamental para minimizar os impasses financeiros. Porém, muitos condomínios não fizeram a lição de casa, não calcularam as despesas do fim de 2015 e entraram no ano novo com o pé esquerdo, com o caixa no vermelho.

Em média, quatro a cada dez condomínios residenciais de São Paulo não planejaram as despesas de final de ano. A informação é da Lello, tradicional administradora paulistana. É natural que nos últimos meses do ano os custos dos condomínios costumem se elevar em razão do dissídio coletivo dos funcionários e do pagamento do 13º salário, incluindo os encargos correspondentes, o que gera alta de 15% a 20% no valor da cota paga pelos moradores.

Quem não se planeja, paga um preço alto de cotas extras nessa época. A melhor maneira para evitar esse transtorno é diluir esses pagamentos - que já são esperados - ao longo dos doze meses do ano. Caso contrário, a bomba pode estourar no fim do ano.

Foi o que aconteceu no condomínio administrado pela síndica Juliana Torres, em Vitória (ES). “Assumi a gestão do condomínio em outubro e me deparei com uma situação financeira caótica com muitos pagamentos em atraso e sem nenhum planejamento para o mês de dezembro e tampouco para 2016. Propus o pagamento de taxas extras, o que foi rechaçado. O impacto foi imediato com corte de água e energia. O prédio está com o elevador desativado. Vamos começar 2016 no vermelho e precisaremos entrar em consenso para sair da crise”, desabafa.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, em um momento de salários achatados e bolsos apertados como o que estamos vivendo atualmente, os síndicos precisam cuidar para que a quota condominial se mantenha o mais estável possível ao longo do ano, realizando o planejamento financeiro do edifício com antecedência e submetendo esses itens à aprovação da assembleia.

“Mas a gestão racional de custos não pode e nem deve comprometer a qualidade de vida dos condôminos, e muito menos a segurança. A racionalização de custos condominiais não pode ter como meta apenas o corte linear de despesas. Há de se tomar as devidas precauções com o cumprimento das obrigações fiscais, trabalhistas e tributárias, sob o risco de o condomínio contrair passivos e o

síndico ser responsabilizado judicialmente”, alerta Arbex.

Além de planejar as despesas com antecedência, o principal desafio para fechar as contas do condomínio é combater a inadimplência contumaz (aqueles condôminos que costumam

ramente faltam com seus compromissos) e, principalmente, cobrar de quem deve. Esse deve ser um objetivo a ser perseguido por todos os síndicos nesse ano de 2016.

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

Dom Bosco ADMINISTRADORA

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA ESPECIALIZADA

AUDITORIA E COBRANÇA

(41) 3222-7045

www.administradoradombosco.com.br

Cessão de direitos creditórios oriundos de dívida de condomínio

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

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

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

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

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

dominial, recomenda-se a utilização de instrumento particular.

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

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

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

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

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

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

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

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 porte 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!

Classíndico

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 CONCERTOS

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.advco.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

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, 81251-400 - 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

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D' ÁGUA

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

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 Gutstein, 477 - Curitiba/PR
gts.gts@terra.com.br

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

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

Grupo Pampa (41) 3599-0998
comercial@grupopampa.com.br

Limpeza e conservação - Jardinagem
Limpeza de Fachadas
Portaria e Recepção
Terceirização de mão de obra

HIGIFORTE
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

(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

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

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 HIDROMETRO

ATENDIMENTOS EMERGÊNCIAIS
www.tecnoartemanutencao.com.br

Senos
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

3257-8816

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

NÃO COBRAMOS ORÇAMENTO
PAGAMENTO PARCELADO

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES 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

ENGCON
CREA - PR 135848-V
CREA - SC 113834-5

Telhados, Calhas, Rufos - Reformas e Pinturas
Prumada Predial Hidráulica
Cobertura Metálica e Fibrocimento

4115-3035 / 9701-8922
engcon@outlook.com

IPK Construções e Reformas
Atendemos Curitiba e Região Metropolitana

- Reformas e Construções em Geral
- Impermeabilizações de Lajes
- Serviços de Pinturas e Troca de Telhados
- Instalações Elétricas/Hidráulicas
- Lixamento/Colocação de Pisos, Tacos, Parquetes e Decks
- Aplicação de Sinteko e Verniz PU.

SOLICITE ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
ORÇAMENTO SUJEITO A APROVAÇÃO
maurocrs@brturbo.com.br
(41) 9917-5808 / 3093-9102

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

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 (sim)
8776 0698 (claro)

rua jaime balão nº 765
curitiba-Pr

AVALIAÇÃO PERÍCIA FISCALIZAÇÃO
REFORMA gerenciamento
obras INSPEÇÃO PREDIAL
REGULARIZAÇÃO

Quem é vivo sempre aparece!

Anuncie:
(41) 3029-9802

MANUTENÇÃO PREDIAL

M&B
Engenharia e Manutenção Predial

- Lavagem, Pintura e Revitalização de Fachadas
- Impermeabilização de Lages
- Execução de Elétrica e Hidráulica
- Reposição de Pastilhas e Revestimentos
- Recuperação Estrutural
- Reforma e Manutenção de Telhados
- Reforma e Construção
- Laudos Técnicos e Projetos

3521-7807
9626-0020 / 8480-0395
mebengenhariaemanpredial@yahoo.com.br

Como diz o São Ovídio:
"não distribua seu encarte em boca de lobo faça com o

Jornal do Síndico

Classiédico

MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA 92705-D



Pinturas Dias

Lavagem Predial - Pinturas
Textura - Grafiato

ESPECIALIZADO:

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

3209-7740 / 8838-5172

www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até
36 vezes sem juros.

PINTURAS



Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

- Troca de telhados
- Lavagens de fachadas
- Restauração de fachadas
- Aplicação de grafiato e textura
- Impermeabilização em geral
- Reformas em geral e pinturas
- Manutenção hidráulica
- Troca de prumadas

Laudos Técnicos Projetos e construções
Eng^o Civil Drimar Crocetti de Freitas

3229-3359 / 3345-0946 / 9157-4177

Delvicio Fernandes

www.testil.com.br

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

PORTA CORTA-FOGO



Especializada na Instalação e Manutenção de:

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

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

Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291

www.certaabrasil.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

PINTURAS



CAMPO GRANDE
ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

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



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



- 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

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

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



Senhor Síndico

**O seu Jornal do Síndico
também está na internet**

**Acesse no site e baixe
a versão em PDF**

PDF

**Alinhe sua sugestão
com os condôminos**

www.jornaldosindico.com.br/curitiba

LIMARC

PINTURAS E REFORMAS

EM

CONDOMÍNIOS

3278-8307

ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO

www.limarc pinturas.com

limarc@limarc pinturas.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



ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada
Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral e Reformas

3015-7300

9195-1173

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