

**HR**  
engenharia elétrica  
3042-1953  
3276-8153  
www.hrengenharia.com  
consulta@hrengenharia.com

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

**RECONSTRUÇÕES**  
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL  
CINQUE 1998

"DO SUBSOLO  
A COBERTURA"

(41) 3045-9597

Ano XVII - Edição 200 - Junho/16 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

A equipe de Curitiba do

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

agradece aos seus anunciantes  
e leitores pela parceria desses anos,  
comemorando sua 200<sup>o</sup> edição!!

**Vida de Síndico**  
www.vidadesindico.com.br

INFORMATIZE OS PROCESSOS E A  
COMUNICAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

- Reserva de Área Comum
- Controle de Entregas
- Portal de Transparência
- Site do Condomínio e muito mais...

Solicite já uma visita sem compromisso! (41) 3206 6400

**TERNISKI**  
15 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

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

- Revitalização Predial
- Reforma Civil
- Pavimentação
- Reforma de Telhados

(41) 3024-5240 / 9132-8306 / 9956-6246  
www.terniski.com.br  
terniski@gmail.com

**DEBORAH NICOLAU**  
ARQUITETURA E INTERIORES

Especializada em REVITALIZAÇÃO de condomínios  
Fachadas | Portarias | Halls | Áreas Comuns | Paisagismo  
Projeto de Assessoria de Obras

3342.5801 | 9803.8717 | www.deborahnicolau.com.br  
deborah@deborahnicolau.com.br

**M.G.F.**  
CONSTRUTORA

Construção - Manutenção  
Reformas - Telhados  
Elétrica - Hidráulica  
Impermeabilização

Até 30 anos construindo sonhos!

3267-6219 | 9783-9006 | 9942-2540

**CHEGA DE CONFLITOS NO RATEIO DA CONTA DE ÁGUA**

**VS**  
ENGENHARIA  
CREA-PR 60113

Projetos • Laudos • Construções  
Reformas • Revitalizações • Retrofit  
Individualização de Hidrômetros

Agende uma visita e conheça nossa  
solução em medição individualizada e  
gestão de consumo por telemetria.

www.vsengenharia.net  
contato@vsengenharia.net (41) 3209-5340 / 9600-5340

**ServenCan**  
Elétrica e Hidráulica

(41) 9639-2576

**LOCALIZE O VAZAMENTO DE ÁGUA SEM  
QUEBRAR PISOS E PAREDES**

Conserto, manutenção em Elétrica e Hidráulica.  
Desentupimento.  
www.servencan.com.br

**ErnestGardemann**  
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

**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:  
 Cecília Lima

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

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

**FRANQUIAS:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recife/PE - 81 3053.9894  
 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 Revista & Mercado Ltda.

**EDITORIAL**

O ano de 2016 chega à sua metade e nossa edição de junho traz uma reflexão sobre um tema delicado enfrentado por muitos síndicos em vários estados brasileiros: como lidar com condôminos antissociais, aqueles cuja conduta é prejudicial ao bom convívio coletivo e chega a colocar a segurança dos demais em risco?

Essa é uma pergunta difícil de responder, pois só quem passa por uma situação desse gênero sabe o quão desconfortável é ter de conviver com um vizinho que supera o adjetivo "problemático", chegando a ser até mesmo perigoso. A grande questão é que a legislação não prevê nenhuma medida severa a ser tomada nesses casos especiais

As penalidades previstas em convenção são apenas de advertência e multas. Em nenhuma hipótese se prevê a exclusão

**Nossa Mensagem**

dessa pessoa antissocial do condomínio, uma vez que ele tem a propriedade ou posse do imóvel e não pode ser alienado disso.

Os resultados disso às vezes são trágicos. Uma sequência de conflitos e insultos extremos entre vizinhos ou entre morador e funcionário ou morador e síndico não raro acaba em caso de polícia. Os desfechos mais trágicos, incluindo morte, também não são raros, infelizmente.

E diante de tais experiências fica a pergunta e a reflexão: se houvesse um mecanismo mais severo para proceder com moradores antissociais que oferecem perigo ao coletivo, seria mais seguro e teria como se evitar tragédias? Enquanto a legislação não caminha nesse sentido, é importante que o síndico esteja atento aos excessos no condomínio, agindo sempre no momen-

to e não negligenciando atitudes reprováveis para não deixar que a história chegue a níveis extremos.

Outro ponto também abordado nesta edição são os furtos ocorridos internamente ao condomínio. De quem é a responsabilidade por esses incidentes? O síndico ou o condomínio podem ser considerados culpados e chamados a ressarcir perdas desse gênero?

Você vai ver que não. A Justiça tem tomado várias decisões que apontam para o entendimento de que não é de responsabilidade do condomínio responder por furtos internos.

Esses e outros assuntos de interesse no universo dos condomínios você lê nesta edição de junho do nosso Jornal do Síndico. Tenha uma boa leitura!  
 Os Editores



**INDICADORES**

	Dez 15	Jan 16	Fev 16	Mar 16	Abr 16	Mai 16
<b>IGP-M (FGV)</b>	0,49	1,14	1,29	0,51	<b>0,33</b>	<b>0,82</b>
<b>INPC (IBGE)</b>	0,90	1,51	0,95	0,44	<b>0,64</b>	<b>0,98</b>
<b>TR</b>	0,23	0,13	0,09	0,21	<b>0,13</b>	<b>0,15</b>
<b>TJLP (%)</b>	0,58	0,62	0,62	0,62	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>
<b>CUB/Pr</b>	0,15	0,13	0,23	0,11	<b>0,15</b>	<b>0,27</b>

**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 1.566,94	8,0
De 1.566,95 até 2.594,92	9,0
De 2.594,93 até 5.189,52	11,00

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo do expediente bancário prorrogado o prazo para o 1º dia útil seguinte. A partir desse vencimento, multa de 0,33% ao dia, com limite de 20%, juros 1% + Selic acumulada. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

\*\* Ali- quotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%

**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

# Repúblicas de estudantes não podem ser proibidas em Convenção

Bastante comuns em cidades universitárias, as repúblicas de estudantes às vezes trazem dor de cabeça aos síndicos de condomínio. Elas consistem em um tipo de moradia coletiva, onde vários estudantes se juntam para dividir despesas e habitarem um mesmo endereço.

Isso não seria um problema se os moradores cumprissem suas obrigações como condôminos e respeitassem as regras do prédio. O problema começa a aparecer justamente quando essas regras começam a ser infringidas, prejudicando a boa convivência. As principais queixas são barulho, sujeira, festas e mau uso dos espaços coletivos como churrasqueira, salão de festas e de jogos, piscina, por exemplo.

De acordo com o advogado Rodrigo Karpat,

o condomínio não tem autoridade para proibir a existência de repúblicas, uma vez que é direito do proprietário da unidade emprestar ou locar sua unidade ou ocupá-la com o número de pessoas que julgar conveniente. Apenas caberá ao condomínio intervir nisso, caso a unidade esteja interferindo na rotina do prédio ou desviando a finalidade deste, como faria no caso de um morador solitário ou família, por exemplo.

“A terminologia ‘república’ destina-se a local de trânsito de estudantes, o que por si só não contraria a finalidade de um edifício. O que será impeditivo será a forma de utilização”, explica o advogado, que é especialista em Direito Imobiliário. Impedir que pessoas loquem uma unidade, estereotipando um gênero, pode ser inclusive

considerado constrangimento e até mesmo discriminação.

O que deve ser observado é a forma como procedem os moradores, seja no caso de uma república ou não, isto é, se há a perturbação ao sossego, saúde, segurança, bons costumes ou desvio de destinação do imóvel. Para as infrações, caso aconteçam, existem penalidades previstas em Convenção, as quais devem ser aplicadas independentemente de quem habita a unidade.

Alguns condomínios - a fim de limitar o número de pessoas nas unidades - impõem a cobrança de taxa adicional pelo condomínio, o que é ilegal, alerta Karpat. “Os gestores condominiais precisam analisar cada caso com o cuidado necessário para que não impeçam que estudantes loquem uma uni-

dade com o fim de residirem lá enquanto estiverem estudando, sem que isso represente qualquer perturbação aos que ali coabitam. Devem coibir apenas o uso inadvertido da unidade, que

é caracterizado por excesso de pessoas em uma mesma unidade, alteração de pessoas sem prévia comunicação, perturbação ao sossego, entre outros”, esclarece.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



**NA PONTA DO LÁPIS  
a SERTEC é MELHOR.**  
Engenharia

- ✓ INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- ✓ OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ✓ MANUTENÇÃO
- ✓ COBERTURA
- ✓ FACHADA
- ✓ PINTURA

CREA PR 43.487

(41) 3343-6275

[WWW.SERTECENGENHARIA.COM.BR](http://WWW.SERTECENGENHARIA.COM.BR)

**ACÃO**  
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](http://www.acaoengarq.com)  
[acao@acaoengarq.com](mailto:acao@acaoengarq.com)

Financiamos sua obra em até 24x

# República de estudantes no condomínios o que é permitido?

Se por um lado o condômino pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, que é um direito que lhe assiste, por força do Art. 1.335 do CC, e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito, e o limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes dos que compartilham a copropriedade.

É lícito ao condômino emprestar a sua unidade, locá-la por temporada, por períodos mais longos, ou ocupá-la com o número de pessoas que julgar conveniente. Seja a título gratuito ou oneroso. Não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio ou desvi-

ando a finalidade deste. A terminologia república destina-se a local de trânsito de estudantes, o que por si só não contraria finalidade de um edifício. O que será impeditivo será a forma de utilização.

Por exemplo: Em um prédio de 2 dormitórios, onde 2 estudantes dividem o apartamento, ficando cada um com um quarto mediante um contrato de locações, não há qualquer impeditivo legal ou perturbação aos que ali coabitam em função de serem dois estudantes que locarão para essa finalidade. Assim, não existe qualquer forma de impedir isso. Salvo se os estudantes estiverem perturbando o sossego, saúde ou segurança dos demais.

Vejam agora, se a mesma unidade fosse locada por uma família de 6 pessoas sendo, pai, mãe, dentre eles 3 estudantes uni-

versitários. Não faria sentido impedir a locação em nenhum dos dois exemplos.

Assim, impedir que pessoas loquem uma unidade, estereotipando um gênero, pode ser inclusive considerado constrangimento e até mesmo discriminação.

O que deve ser limitador ao uso da propriedade como já mencionamos é a perturbação ao sossego, saúde, segurança, bons costumes ou desvio de destinação.

Agora uma residência com 2 dormitórios que abrigue 10 estudantes, e cada vez tem gente nova, com circulação de convidados de forma indiscriminada, aí sim essa prática desvia a finalidade da edificação e deve ser coibida. Mas não por serem estudantes, mas pelo formato “república” propriamente dito, que está desviando a finalidade residência do condomínio e perturbando o sos-

sego dos que ali coabitam.

Alguns condomínios a fim de limitar o número de pessoas nas unidades impõe a cobrança de taxa adicional pelo condomínio, o que é ilegal, conforme entendimento do Tribunal pátrio:

Em Decisão na Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná no voto do Desembargador Guilherme Freire de Barros Teixeira que aduziu

“MEDIDA DE PREVENÇÃO PARA LOCAÇÕES DE TEMPORADA”. AFRONTA AO DIREITO À PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA TEMPORADA. EXPRESSA PREVISÃO NA LEI DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE USO INDEVIDO DO IMÓVEL. NÃO ESPECIFICAÇÃO DE CONDUTAS

INDEVIDAS PELOS LOCATÁRIOS. (TJPR - 8ª C.Cível - AC - 1319302-5 - Matinhos - Rel.: Guilherme Freire de Barros Teixeira - Unânime - - J. 12.03.2015)

Assim, os gestores condominiais precisam analisar cada caso com o cuidado necessário para que não impeçam que estudantes loquem uma unidade com o fim de residirem lá enquanto estiverem estudando, sem que isso represente qualquer perturbação ao que ali coabitam. E que coíbam apenas o uso inadvertido da unidade, que é caracterizado por excesso de pessoas em uma mesma unidade, alteração de pessoas sem prévia comunicação, perturbação ao sossego, entre outros.

*O autor é advogado especialista em direito imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpát Sociedade de Advogados*



## SHOPPING DA SEGURANÇA

SISTEMAS INTEGRADOS

Segurança não é força, é inteligência com tecnologia

- CFTV
- MONITORAMENTO DE IMAGENS
- ACESSO REMOTO
- CÂMERAS IP
- ALARMES
- AUTOMATIZADORES
- INTERFONIA
- CONTROLE DE ACESSO
- CERCA ELÉTRICA
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA










41 3029-1700

www.shoppingdaseguranca.com



SHOPPING DA SEGURANÇA

Agende seu orçamento sem compromisso!

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

CREA-PR 103.378/D

## 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

- 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

Financiamento sujeito a aprovação do cliente

# Comportamento antissocial no condomínio: como lidar?

A terceirização de serviço. Em maio, a 5ª Câmara Civil do TJSC confirmou sentença da comarca de Balneário Camboriú para condenar o morador de um condomínio residencial ao pagamento de danos morais e materiais em favor de um vizinho, a quem deu constante sobressalto na vida cotidiana. O órgão julgador fixou a indenização em R\$ 9,5 mil.

Segundo os autos, os problemas surgiram quando o demandado, após passar uma temporada recolhido em estabelecimento prisional, retornou ao convívio social. De seu apartamento, a partir de constantes brigas e discussões com familiares, produzia balbúrdia e algaravia que atormentava os vizinhos mais próximos.

Um deles, em particular, foi mais atingido. Sua sacada era alvo costumeiro de arremesso de papéis, insetos

mortos e restos de alimentos – quando não eram depositados na porta de sua habitação. Ao reclamar da situação, o autor acabou surpreendido pelo morador no interior de seu apartamento, com uma faca de cozinha nas mãos.

“É evidente que o comportamento relatado extrapola o normal uso da propriedade pelo réu e seus familiares, porquanto atenta contra o sossego e sensação de segurança do autor. Nesse sentido, a dignidade do requerente foi afetada, na medida em que foi tolhido de seu direito à paz e tranquilidade em seu lar”, anotou o desembargador Luiz César Medeiros, relator da apelação em que o réu buscou, sem sucesso, eximir-se das responsabilidades ao argumento de que tudo não passou de mero dissabor ou pequenas escaramuças entre vizinhos.

Embora o vizinho

lesado tenha obtido êxito em sua batalha judicial, o desenrolar do caso provoca reflexões sobre o que diz atualmente a lei brasileira no que tange o comportamento antissocial de moradores. O atual Código Civil não prevê expulsão de condôminos com tais comportamentos – apenas uma multa de até 10 vezes o valor da taxa condominial. Mas será que isso é suficiente para garantir a paz e, principalmente, segurança dos demais moradores?

A compensação financeira (prevista no artigo 1337) é capaz de indenizar uma vítima de ameaças de morte ou grave agressão física e verbal, por exemplo? Não são raros os exemplos de atitudes antissociais em condomínios como atentado violento ao pudor, uso explícito de drogas ilícitas, brigas ruidosas e constantes, bem como manifestações dis-

criminatórias e preconceito.

A legislação não prevê banimento dessas pessoas em nenhum caso, apenas perdas pecuniárias. É importante, portanto, precaver-se com antecedência antes de desfechos mais trágicos.

Sempre que houver algum excesso, este deve ser comunicado à Polícia através de boletim de ocorrência e a multa aplicada com rigor.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*





15 ANOS DE  
EXPERIÊNCIA  
NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski  
Eng.º Civil Resp. Técnico: Nivaldo Mattos

- \* Revitalização predial.
- \* Lavagem com máquina de pressão regulável.
- \* Pintura lisa, textura e grafiato.
- \* Reposição e revestimentos de pastilhas.
- \* Impermeabilização.
- \* Calafetação de janelas.
- \* Construção e reforma de telhados.
- \* Revitalização e manutenção de fachadas de pele de vidro que se encontra com infiltrações.

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

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

Vivo Tim

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



(41) 9929-9912  
(41) 3015 0800  
CONTATO@IMOBART.COM.BR  
WWW.IMOBART.COM.BR

IMBRAS | REFORMAS | MANUTENÇÃO PREDIAL

---

SOMOS A ESCOLHA CERTA PARA **VOCE** QUE PROCURA CONSTRUIR, REFORMAR OU REVITALIZAR SEU PRÉDIO RESIDENCIAL OU CONDOMÍNIO. SOMOS UMA EQUIPE FORMADA POR ESPECIALISTAS EM MANUTENÇÃO PREDIAL.

ESTAMOS APRESENTANDO AO MERCADO, UM DEPARTAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS.

SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO COM PROFISSIONAIS E PARCEIROS QUALIFICADOS. SERVIÇOS PRESTADOS COM FISCALIZAÇÃO DE ENGENHEIROS DEVIDAMENTE QUALIFICADOS.

CONFIRA NOSSOS SERVIÇOS



CONSTRUÇÃO / REFORMAÇÃO



SERVIÇOS ESPECIALIZADOS



ARQUITETURA E PROJETO



LAUDO TÉCNICO



MANUTENÇÃO PREDIAL

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL, PINTURA E LAVAGEM, REPOSIÇÃO DE PASTILHAS, LAUDOS TÉCNICOS INFILTRAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÃO

## Jurisprudência

**Responsabilidade Civil do Síndico**  
 TJ-RS - Embargos de Declaração ED 70059978049 RS (TJ-RS)  
 Data de publicação: 16/07/2014  
 Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. OFENSAS VERBAIS. DISCUSSÃO ENTRE SINDICO E MORADORA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INOCORRENCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS. (Embargos de Declaração Nº 70059978049, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 10/07/2014)  
 TJ-RJ - APELACAO APL 04059474520128190001 RJ  
 0405947-45.2012.8.19.0001 (TJ-RJ)  
 Data de publicação: 10/04/2014  
 Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. CONTRATAÇÃO DE EMPREITEIRO INDICADO POR EX-SÍNDICO PARA REALIZAÇÃO DE OBRA. EMPREITEIRO CONTRATADO NA GESTÃO E SOB A FISCALIZAÇÃO DE OUTRO SÍNDICO MEDIANTE APROVAÇÃO DA REALIZAÇÃO DA OBRA EM ASSEMBLEIA. MÁ EXECUÇÃO DO CONTRATO. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR NO SENTIDO DE IMPUTAR RESPONSABILIDADE PESSOAL AO EX-SÍNDICO QUE INDICOU O PRESTADOR DO SERVIÇO. APLICAÇÃO DE SANÇÃO. ABUSO DE DIREITO. COBRANÇA INDEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Ultrapassa as atribuições prevista na lei civil e na convenção a deliberação assemblear que atribui ao apelante, como sanção, a responsabilidade pelo pagamento/ressarcimento de prejuízos que teriam sido causados ao condomínio pelo empreiteiro contratado. O fato de o

empregado ter sido indicado pelo apelante não autoriza o condomínio responsabilizá-lo diretamente por suposta má execução da obra, mormente quanto o empregado foi contratado na gestão e sob a fiscalização de outro síndico mediante aprovação da realização da obra em assembleia. O ordenamento jurídico não permite que o titular de um direito ou interesse venha a atuar pessoalmente com o intuito de sancionar o comportamento daquele que, supostamente, tenha lhe causado um dano, posto que a função jurisdicional é privativa do Estado. O particular que se sentir lesado em algum direito deve recorrer ao órgão estatal responsável pela jurisdição, utilizando-se do devido processo legal para obter a satisfação de sua pretensão. Abuso de direito. Ilicitude da atuação do condomínio. Dever de indenizar configurado. Conhecimento e provimento do recurso.  
 TJ-RJ - Inteiro Teor. APELAÇÃO: APL 129891120118190208 RJ 0012989-11.2011.8.19.0208

Data de publicação: 09/10/2014  
 Decisão: - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO - IRREGULARIDADES DE ADMINISTRACAO - RESPONSABILIDADE CIVIL DE SINDICO... CIVIL DE SINDICO DE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO - PREJUÍZO A CONDOMINO CONVENÇÃO CONDOMINIAL - CONDOMÍNIO... INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - INDENIZATÓRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL...  
 TJ-RJ - Inteiro Teor. APELAÇÃO: APL 129891120118190208 RJ 0012989-11.2011.8.19.0208

Data de publicação: 21/06/1993  
 Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. VEICULOS. NÃO SE CONFIGURA A RESPONSABILIDADE DE CONDOMÍNIO, POR DANOS OU FURTO CAUSADOS A VEICULOS ESTACIONADOS NA GARAGEM DO EDIFÍCIO, SE INEXISTENTE PREVISÃO CONDOMINIAL RELATIVA AO DEVER DE GUARDA E VIGILANCIA. MORMENTE, SE NÃO RESTA DEMONSTRADA CULPA DO SINDICO. RECURSO CONHECIDO, MAS NÃO PROVIDO.  
 STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 31541 SP 1993/0001488-9 (STJ)

Data de publicação: 09/10/2014

Decisão: /08/2003 - QUINTA CAMARA CIVEL - RESPONSABILIDADE CIVIL DE SINDICO DE CONDOMINIO DE EDIFÍCIO -PREJUÍZO... -RESPONSABILIDADE CIVIL DE SINDICO DE CONDOMINIO DE EDIFÍCIO - ACAO PROPOSTA POR CONDOMINIO - AÇÃO... RESIDENCIAL - INDENIZATÓRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO. 1) Alega o Condomínio... STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 31541 SP 1993/0001488-9 (STJ)

Data de publicação: 21/06/1993  
 Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. VEICULOS. NÃO SE CONFIGURA A RESPONSABILIDADE DE CONDOMÍNIO, POR DANOS OU FURTO CAUSADOS A VEICULOS ESTACIONADOS NA GARAGEM DO EDIFÍCIO, SE INEXISTENTE PREVISÃO CONDOMINIAL RELATIVA AO DEVER DE GUARDA E VIGILANCIA. MORMENTE, SE NÃO RESTA DEMONSTRADA CULPA DO SINDICO. RECURSO CONHECIDO, MAS NÃO PROVIDO.  
 STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 76984 SP 1995/0053642-0 (STJ)



**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](http://www.techniques.com.br)  
[rodrigo@techniques.com.br](mailto: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](http://www.conintra.com.br) - [conintra@conintra.com.br](mailto:conintra@conintra.com.br)



**ATHOS**  
ENGENHARIA

- Lavagem e Hidrojateamento de fachadas a partir de R\$1,99/m²;
- Reposição de Pastilhas;
- Pinturas Especiais;
- Laudo Técnico; **10 anos de tradição**
- Recuperação Estrutural;
- Tratamento de Infiltrações.

3356-1153 / 9994-6229 / 9846-0665

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

# Quando os excessos viram vandalismo

Os espaços e equipamentos de uso coletivo do condomínio existem para servir a todos os condôminos e a responsabilidade de zelar por eles é também de todos. Isso, entretanto, nem sempre é perfeitamente compreendido e há casos em que se negligenciam os cuidados com os bens de uso coletivo ou, pior, danificam-se os mesmos de propósito.

O vandalismo existe, sobretudo, nos condomínios de maior porte, com muitas unidades em que muitas ações ficam longe do olhar vigilante dos funcionários. Paredes pichadas, mobília danificada, equipamentos quebrados e outros prejuízos se contabilizam e quem paga por isso? Quando não se identifica o autor da infração, o prejuízo é coletivo e sai

dos cofres do condomínio.

A síndica Maria das Dores Felício conta que já teve muita dor de cabeça por causa de vandalismo. “Havia um grupo de adolescentes que fazia muita bagunça no condomínio, sujando espaços de convivência com pichações e danificando o playground das crianças, o qual eles não têm permissão para usar. A saída que encontrei foi fazer um boletim de ocorrência na polícia, uma vez que o patrimônio estava sendo lesado. Isso intimidou os jovens, pois a maioria já tinha 18 anos”, relata.

Para o administrador de condomínios Juarez Silva, o caso foi levado mais a sério do que geralmente é necessário. “O condomínio possui suas regras e para cada infração a elas, uma devida penalização.

É importante observar o que diz a Convenção sobre esses delitos, encontrar os responsáveis e aplicar as penalidades cabíveis à sua unidade correspondente. Isso vem normalmente através de multa ou ressarcimento financeiro do dano causado. Também é válido ter uma conversa séria com os pais ou responsáveis. A questão só deve ser conduzida à Polícia ou Justiça em casos mais extremos, acredito”, opina o administrador.

Manifestações partidárias em áreas públicas também devem ser analisadas com cautela. A publicitária Rebeca Neiva, moradora de um residencial em João Pessoa (PB) reclama do uso de quadros de aviso e outros espaços para divulgação de ideologias. “Um dia, o hall e os elevadores do

prédio estavam muito cheios de adesivos políticos sobre o impeachment da presidente. Não acho adequado, considero que é tão danoso quanto uma pichação. Primeiro porque é esteticamente feio e danifica as paredes e em

segundo lugar porque não expressa um pensamento unânime. As pessoas devem guardar suas opiniões no âmbito doméstico”, comenta.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



**ODM**  
Engenharia

Atendimento Paraná e Santa Catarina  
CREA PR 143552D

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

Desde 1996

**3077-2666**

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

**REDUZA SUA CONTA DE ÁGUA**

NÃO PAGUE AR POR ÁGUA, PAGUE SOMENTE O QUE CONSUMIR!

**BENEFÍCIOS PARA VOCÊ**

- FÁCIL DE INSTALAR
- APROPRIADO EM TODO O BRASIL
- SEM MANUTENÇÃO
- MELHOR CUSTO-BENEFÍCIO
- NÃO ENFERMISA
- 20 ANOS DE DURAÇÃO APROXIMADAMENTE
- ECONOMIA EM DORMIR ONDE NÃO HÁ TAXA DE ESGOTO
- VOCÊ PAGA APENAS O SEU CONSUMO REAL

Conforme a quantidade de ar que passa pelo seu hidrômetro você pode economizar até 50% em sua conta de água.

**GARANTIA DE 5 ANOS**

**TOTALMENTE BLINDADO** IMPERMEABILIZAÇÃO DA ÁGUA

Adquira o seu e confira as vantagens e economia do **BLOQUEADOR DE AR HG**

**Bloqueador de AR HG**

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

41 3328-9461 • 41 9251-3906\* • 41 9749-7656 TIM  
Email: [bloqueadordearhgcuritiba@hotmail.com](mailto:bloqueadordearhgcuritiba@hotmail.com)

RUA CANADA 343 - BACACHERI  
CEP 82510-290 - CURITIBA - PR

## Instalações antigas

O cuidado com as instalações elétricas deve ser rigoroso em qualquer condomínio e, mais ainda, em se tratando de um prédio antigo. O perigo está no fato de que imóveis antigos às vezes não estão aptos a aceitar uma carga tão grande de energia requerida por equipamentos como os que são utilizados com frequência nos dias de hoje. A sobrecarga pode resultar em incêndio e outros prejuízos.

Por isso, é fundamental que haja revisões periódicas na infraestrutura de todo o edifício para avaliar o comportamento das instalações que, como qualquer outro objeto, tem vida útil definida.

Para prédios com mais de 20 anos as instalações devem ser modernizadas, atendendo às normas vigentes e prevendo um dimensionamento para as novas demandas de energia dos equipamentos elétricos. Os circuitos elétricos deverão ser redimensionados, substituídos e seus painéis elétricos modernizados já prevendo uma folga para aumento de demanda.

## Reuniões produtivas

Realizar assembleias no condomínio com um número adequado de frequência é um desafio. A falta de assiduidade, na maioria das vezes, é justificada pelos condôminos pela falta de objetividade e resolutividade nas reuniões. Isto é, os debates desviam-se do foco e raramente se chegam a deliberações práticas.

Algumas medidas simples podem ajudar a tornar as reuniões mais produtivas e atraentes: 1) estabelecer um tempo limite de duração (com um prazo determinado, deve-se apressar a discussão dos pontos realmente importantes); 2) pauta bem definida (os participantes devem chegar à reunião sabendo o que será tratado ali e, para isso, devem ser escolhidos dois ou três tópicos, no máximo); 3) estabeleça um código para participação (para evitar o tumulto de várias vozes simultâneas, pode-se pedir que cada participante erga a mão antes de falar e aguarde a conclusão de seu antecessor. O tempo para cada intervenção também deve ser previamente acordado, por exemplo 1 minuto).

## Funcionários uniformizados

O uso do uniforme transmite maior organização e profissionalismo no ambiente de trabalho. A padronização da vestimenta de porteiros, zeladores, vigilantes, auxiliares de limpeza, recepcionistas e demais funcionários que venham a fazer parte do corpo de recursos humanos do condomínio é de obrigação do empregador. Portanto, caso deseje que seus trabalhadores usem uma determinada roupa específica, esta deve ser fornecida pelo condomínio, bem como a reposição das peças em caso de avario.

Entretanto, o condomínio não possui autoridade para exigir a uniformização de funcionários particulares que circulem no condomínio, como empregados domésticos, cuidadores de idosos, babás, motoristas, dentre outros contratados por condôminos. A exigência ou não disso deve partir do contratante, no caso, o morador e não diz respeito à gerência do condomínio.

asfaltos  
**ÚNICO**  
POPULARIZANDO O USO DE ASFALTO

**Diferenciais**

- Aplicação rápida e fácil
- Estocável durante 24 meses
- Reutilizável: as sobras podem ser estocadas
- Aplicável na altura do unidade
- Liberação imediata do trânsito
- Perfeito para pequenas obras, tapa-buracos ou reparos

**MASSA ASFÁLTICA INSTANTÂNEA (CBUQ ADITIVADO) APLICOU, COMPACTOU, ESTÁ PRONTO!**

**DISPONÍVEL EM SACOS DE 25KG OU A GRANEL**

**(41) 3552.0560**  
www.unicoasfaltos.com.br  
BR-476 - Rod do Xisto, 5091  
Estação - Araucária/PR

**GRUPO KL SEGURANÇA**  
**3265-8478**  
comercialklseguranca@outlook.com

O Grupo KL Segurança é a única empresa de Curitiba a possuir o Seguro Contra Furto e Roubo, produto inovador no mercado de segurança privada.

**Portaria 24 horas**  
**Controlador de acesso**  
**Segurança desarmada**  
**Limpeza e Conservação**  
**Recepcionista**  
**Segurança de eventos**  
**Serviços de diarista**

**Grupo KL Segurança**  
**Protegendo seu Patrimônio.**

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**

# Conheça os tipos de quórum para deliberações em assembleia

Por ser de natureza coletiva, o condomínio tem sua gestão baseada em consenso entre seus membros. A realização das assembleias condominiais (ordinárias e extraordinárias) constituem o mecanismo legal para deliberar sobre aspectos financeiros e operacionais referentes ao funcionamento deste bem conjunto que é o condomínio.

Tais decisões são tomadas a partir de um certo número de votos - o chamado "Quórum" -, o qual pode variar dependendo de dois fatores: o porte do condomínio (quantidade de condôminos) e a natureza da deliberação (a que ela diz respeito). Isso é o que justifica por que algumas decisões precisam de mais votos que outras.

Você está por dentro desses detalhes? É bom verificar a Convenção do seu condomínio para conhecer a fundo as exigências para cada pauta proposta em as-

sembleia: aprovação de contas, ordem de obra, compra de algum produto, eleição e destituição de síndico, dentre outros temas. Confira:

- **Majoria absoluta/plena ou maioria do todo:** Partindo do número absoluto de unidades, considerando um voto por unidade, representa 50% mais 1 dos votos gerais. Geralmente é requerida para obras urgentes.

- **Majoria simples:** Trata-se da maioria dos condôminos que estão presentes na assembleia deliberativa. Considera-se 50% mais 1 voto da frequência do dia que assinou ata. Esse é o quórum necessário para eleger ou destituir novo síndico. Também é suficiente a maioria dos presentes para a aprovação das contas de um mandato ou planejamento financeiro de uma nova gestão.

- **Dois terços do todo:** O próprio nome é autoexplicativo. Dividindo o total de votos do condomínio, esse quórum representa duas parcelas ou aproximadamente 66% dos votos. Trata-se de um quórum mais exigente, requerido para tomadas de decisão em questões de maior impacto como aprovação de grandes obras ou alteração da convenção, por exemplo.

- **Majoria qualificada:** É um tipo de quórum que varia de convenção para convenção. Cada condomínio possui autonomia para ditar quantos votos são necessários para aprovação de determinado tema.

- **Unanimidade:** Representa 100% dos condôminos. É quórum usado para deliberações mais sérias, como por exemplo mudar o próprio sistema de decisões e os quóruns necessários

para cada aprovação. Para mudança da destinação de parte do terreno ou da coisa de uso comum, também se

exige a anuência da unanimidade dos condôminos.

\*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



**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

QUARKSSEG.COM.BR

**QUARKS**  
sistemas de segurança e elétricos

SEGURANÇA NA PONTA DOS DEDOS

Visualize suas câmeras via smartphones (3G e WiFi)  
aplicativo compatível com os seguintes sistemas:

android ios symbian

Instalação e manutenção de sistemas de segurança e aplicativos para smartphones.

41.3322 1499

Alameda Cabral, 44 Centro, Curitiba - PR  
(41) 3322 1499 ou 9432 8028  
calhas@quarksseg.com

**Profissional Adm** [www.sindigital.com.br](http://www.sindigital.com.br)  
Sua administração digitalizada e transparente.

**Síndico Profissional desde 10/2006**

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

**4106-5504 / 9162-3515**

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

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

# O que leva o trabalhador ser demitido por justa causa

O artigo 482 da C.L.T. – Consolidação das leis de trabalho – define os atos que podem levar o trabalhador a esse tipo de dispensa. O que leva à Justa Causa é a prática de uma causa grave cometida pelo empregado. Entre uma serie de situações, a embriaguez habitual ou em serviço é um exemplo. Note-se que esta última não necessita de habitualidade, insubordinação, desídia entre outras causas ali estabelecidas. Entretanto, é conhecido o perfil da justiça do trabalho, devendo, portanto a dispensa por Justa Causa obedecer alguns requisitos, para que em uma eventual ação trabalhista, não haja descaracterização.

O empregado deve ter cometido uma falta grave prevista no artigo 482 da C.L.T., no regulamento, convenção coletiva ou outra norma. A empresa, ou no caso o con-

domínio, deve reunir o maior numero de provas possíveis da falta grave que motivou a justa causa. As provas podem ser documentais ou testemunhais. No caso de o empregado recusar-se a afirmar o termo de rescisão de contrato de trabalho, ocorrência comum em demissões por Justa Causa, orienta-se no sentido de o condomínio providenciar a assinatura de duas testemunhas no verso da carta de dispensa e do TRCT, com a ressalva da recusa de assinatura. Ao contrário do que muitos pensam, não é necessário advertir-se em primeiro lugar, para posteriormente suspender e só então demitir o empregado. Sendo a falta grave, pode ser aplicada a Justa Causa, mesmo sem precedente de má conduta do empregado.

Finalmente, o mais importante é que a demissão por Justa Causa ocorra ime-

diatamente após o cometimento da falta grave por parte do empregado. Não

havendo imediatamente entre a falta e a demissão, não se caracteriza a falta grave

que motivou a demissão.

\*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



## MATRÍCULAS ABERTAS PARA O CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICO

21, 22 e 23/07/2016 - 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



Desde 2001

CREA - 129.474/D

ESPECIALIZADAS EM ATENDIMENTO A CONDOMÍNIOS  
HÁ MAIS DE 15 ANOS

- Serviço de construção e reformas de telhados
- Fabricação e instalação de calhas, rufos e cantoneiras em ate 8,00 mts s/ emendas
- Impermeabilização de sacadas, floreiras e terraços
  - Serviço de lavação, restauração e pinturas
  - Serviço de serralheria em geral
- Impermeabilização e limpeza de caixas d'água

3262-1266

9733-1797

www.engter.com.br

contato@engter.com.br



# Entenda como funcionam os Sistemas Entri.

**Portaria Remota**  
Até 50% de redução do  
Custo Fixo Mensal



## Portaria Remota para moradores e visitantes.

### Dispositivos

Para os moradores, o acesso pode ser feito por meio de TAG, biometria, senha ou cartão.

### Acesso

A entrada e a saída de cada morador é feita por meio de dispositivos eletrônicos pessoais, conferindo maior segurança nos acessos.

### Registro

Todas as informações referentes a todas as entradas e saídas ficam registradas por meio de imagens e dados.

### Veículos

Para os Veículos, acesso por meio do Adesivo RFID ou da leitura eletrônica de placas.



Moradores  
Funcionamento do Sistema

## Visitantes Funcionamento do Sistema

### Registro

Todas as informações referentes a este acesso ficam registradas por meio de imagens e dados.

### Acesso

Uma vez autorizado pelo morador a Entri faz a abertura automática dos portões de acesso.

### Chegada

Ao chegar no Condomínio o visitante aciona o interfone.

### Contato

Nossos atendentes fazem contato com o visitante.

### Morador

De posse das informações a Entri faz contato com o morador.

### Contato direto

Se for necessário, a Entri conecta visitante e morador para facilitar o contato.



Entre em contato:

**413517-0950**

Rua Des. Westphalen, 1391  
Rebouças - Curitiba PR

Acesse:

**entri.com.br**

e conheça todas as aplicações deste sistema.



# Para além dos muros do prédio

*Você conhece os “Direitos de vizinhança”? Eles dizem respeito também aos imóveis que circundam o seu*

Os direitos e deveres dos moradores de condomínios edilícios constam nas convenções e regulamentos internos de cada prédio e, de forma mais abrangente, no Código Civil brasileiro, o qual inclui também os chamados “Direitos de Vizinhança”, que ultrapassam os limites do condomínio e dizem respeito também aos imóveis residenciais ou comerciais que o circundam.

É importante conhecer o que diz a legislação brasileira sobre a convivência entre vizinhos de um modo geral, não apenas dentro de um mesmo condomínio, uma vez que algumas ações praticadas externamente podem trazer problemas e incômodos e vice-versa. Trata-se de regras que limitam o direito de propriedade a fim de evitar conflitos entre proprietários de prédios contíguos.

O Código Civil, em

seu artigo 1.277, estabelece a segurança, o sossego e a saúde como direitos de vizinhança. Para fazer denúncias, o cidadão deve procurar a Polícia Militar e registrar um boletim de ocorrência. O texto jurídico diz “o proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

Os atos faltosos podem ser de três naturezas: do tipo ilegais, abusivos ou lesivos. Os primeiros existem quando o ato praticado pelo vizinho é ilícito e ultrapassam os limites toleráveis. Os abusivos são aqueles que provocam mal estar e incômodo aos vizinhos, porém não consistem em algo fora da lei e estão circunscritos à propriedade do vizinho. Já os atos lesivos causam dano ao vizinho

mas não decorre de uso ilegal da propriedade, como por exemplo um estabelecimento comercial que expõe fumaça. Caso seja levado à Justiça o caso, será observada a anterioridade da posse, isto é, se a pessoa que comprou o imóvel próximo de estabelecimentos barulhentos ou que emitiam poluição sabia dessa realidade previamente. A questão, contudo, é delicada e vai variar de acordo com o contexto de cada caso. Embora se compreenda que as primeiras pessoas a se instalarem num certo local determinam a sua destinação (se é uma zona residencial, comercial ou industrial, por exemplo), há de se ter bom senso e razoabilidade sempre. Essa premissa da anterioridade não é absoluta, ou seja, os proprietários não podem se valer dessa condição para justificar o incômodo exagerado que proporciona ao vizinho.

Vizinho problema - Para casos extremos de vizinhos antissociais, com os quais a convivência se torna impraticável, deve-se observar o que diz o artigo 42 da Lei de Contravenções Penais. Perturbar o trabalho ou sossego alheios com gritaria ou algazarra; exercendo profissão ruidosa, em desacordo com as prescrições legais, abusando

de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que se tem a guarda é crime e tem como pena prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.

*\*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



Os móveis perfeitos para o Espaço Kids do seu condomínio.

**BAUMAN**

KIDS

Mesas e cadeiras infantis coloridas  
Cadeiras infantis personagens

Tel.: (41) 3276-3000 | Roseli - 9933-3712 | Ana - 8700-6611  
baumanmoveis@hotmail.com  
www.baumanmoveis.com

**obrativa**

Projetos

Reformas: elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas

Construções

Manutenção: para raio, gás, hidráulica, elétrica

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

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

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

NÃO ALTERAMOS A ROTINA DO CONDOMÍNIO.

15 ANOS  
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

FUJA DO QUEBRAQUEBRA, USE A TECNOLOGIA NTEC!

AGENDE SUA VISITA! TEL: (41) 3208.4522

# Classíndico

## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

**ErnestGardemann**  
Contabilidade & Condomínios

Administração de Condomínios  
Contabilidade Especializada  
Auditorias e Cobranças

**3020-7800**

Seu condomínio ON-LINE 24h  
[www.egconsult.com.br](http://www.egconsult.com.br)

## AJARDINAMENTO

**Método Paisagismo**

- Projeto e execução de paisagismo
- Manutenção mensal de jardim
- Venda de plantas e vasos

[igor@metodopaisagismo.com.br](mailto:igor@metodopaisagismo.com.br) - [metodopaisagismo.com.br](http://metodopaisagismo.com.br)  
**41 3354-6443 | 9976-0589**

## ANTENAS

**MESTRE DAS ANTENAS**

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

**Roberto**  
(Consultor Especialista)

**3024-8406 / 9602-5252**

## ASFALTO

**asfaltos**  
**ÚNICO**  
POPULARIZANDO O USO DE ASFALTO

**Diferenciais**

- Aplicação rápida e fácil
- Estendível durante 24 meses
- Reutilizável: as sobras podem ser recicladas
- Aplável na chuva ou umidade
- Liberação imediata do trânsito
- Perfeito para pequenas obras, áreas laterais no asfalto

**MASSA ASFÁLTICA INSTANTÂNEA (CBUQ ADITIVADO) APLICOU, COMPACTOU, ESTÁ PRONTO!**

**DISPONÍVEL EM SACOS DE 25KG OU A GRANEL**

**(41) 3552.0560**  
[www.unicoasfaltos.com.br](http://www.unicoasfaltos.com.br)  
BR-476 - Rod do Xisto, 5091  
Estação - Araucária/PR

## CFTV

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

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

(41) 3030-3080  
Av. Arda-Garças, 1111 - 13º Andar - Curitiba PR  
[contato@gruposalto.com.br](mailto:contato@gruposalto.com.br) | [www.gruposalto.com.br](http://www.gruposalto.com.br)

**TECHVISÃO**  
SOLUÇÕES EM SEGURANÇA

INTERFONIA, CFTV,  
CONTROLE DE ACESSO

CERCA ELÉTRICA,  
E AUTOMAÇÃO

Tel. 41 3334-5222  
[comercial1@techvisao.com.br](mailto:comercial1@techvisao.com.br)  
[techvisao.com.br](http://techvisao.com.br)

## 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**

## CONDOMÍNIO INFORMATIZADO

**Vida de Síndico**  
[www.vidadesindico.com.br](http://www.vidadesindico.com.br)

INFORMATIZE OS PROCESSOS E A COMUNICAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

- Reserva de Área Comum
- Controle de Entregas
- Portal de Transparência
- Site do Condomínio e muito mais...

Solicite já uma visita sem compromisso! (41) 3206 6400

## 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. Buzicler  
Cel.: 9917-7190 Fone: 3298-6633

Rua Moysés Gutstein, 477 - Curitiba/PR [gts.gts@terra.com.br](mailto: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](http://desintupitecservicos.com.br) - [desintupitec.desin@hotmail.com.br](mailto:desintupitec.desin@hotmail.com.br)

## ELÉTRICA

**ELETRICISTAS**  
Instalações e Manutenções

Profissionais qualificados e com Nota Fiscal

**9694-6838 | 8486-2554**

## ELÉTRICA E HIDRÁULICA

**Kirchhoff** comercial elétrica  
Igreja em vocação (41) 3372-1086

Elétrica - Hidráulica - Ferramentas

[www.kirchhoff.net.br](http://www.kirchhoff.net.br) - [kirchhoffitda@gmail.com](mailto:kirchhoffitda@gmail.com)

**COPERTEL** Elétrica e Hidráulica  
Manutenção e Montagem

- ✓ Instalação Elétrica e Hidráulica
- ✓ Manutenção Predial

**9977-4980** [coperteldorola@yahoo.com.br](mailto:coperteldorola@yahoo.com.br)

## EXTINTORES

**Ferreira Extintores**

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

**(41) 3267-8207**  
[www.ferreiraextintores.com.br](http://www.ferreiraextintores.com.br)  
[contato@ferreiraextintores.com.br](mailto:contato@ferreiraextintores.com.br)

**ELETROFORT**

Comércio de Lâmpadas  
Super promoção: LED T8 18W **R\$28,90**

**3533-6065**  
[www.eletrofortcuritiba.com.br](http://www.eletrofortcuritiba.com.br)  
[contato@eletrofortcuritiba.com.br](mailto:contato@eletrofortcuritiba.com.br)  
Av. Des. Hugo Simas, 1787 - Bom Retiro

LED 6W **R\$13,00**

**ELETROFORT**

Comércio de Extintores e Recargas  
Extintores - Placas - Mangueiras  
Luminárias de Emergência

**3533-6065**  
[www.eletrofortcuritiba.com.br](http://www.eletrofortcuritiba.com.br)  
[contato@eletrofortcuritiba.com.br](mailto:contato@eletrofortcuritiba.com.br)  
Av. Des. Hugo Simas, 1787 - Bom Retiro

## Classíndico

## IMPERMEABILIZAÇÃO

Especializado em impermeabilização

Parcelamento próprio em até 24x  
Atendemos Curitiba, Região e Litoral3289-7253  
(41) 9700-4754  
9892-896725 anos no mercado vicenteimpermeabilizacoes@gmail.com  
Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

## MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

- Projetos
- Laudos
- Construções
- Reformas
- Revitalizações
- Retrofit
- Individualização de Hidrômetros

CHEGA DE CONFLITOS NO  
RATEIO DA CONTA DE ÁGUA  
Agende uma visita e conheça  
nossa solução em medição  
individualizada e gestão de  
consumo por telemetria.

(41) 3209-5340 / 9600-5340

www.vsengenharia.net contato@vsengenharia.net

## MANUTENÇÃO PREDIAL

DEBORAH NICOLAU

ARQUITETURA E INTERIORES

Especializada em REVITALIZAÇÃO de condomínios

Fachadas | Portarias | Halls | Áreas Comuns | Paisagismo

Projeto de Assessoria de Obras

3342.5801 | 9803.8717 | www.deborahnicolau.com.br  
deborah@deborahnicolau.com.br

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

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

andre perry arquitetura +  
desde 1995041 9225 8665 (vivo)  
9858 4868 (tím)  
8776 0698 (claro)rua jaimé balão nº 765  
curitiba-Pr

AValiação  
PERÍCIA  
FISCALIZAÇÃO  
REFORMA  
gerenciamento  
obras  
INSPEÇÃO  
PREDIAL  
REGULARIZAÇÃO

ENGCON

CREA - PR 135848-V  
CREA - SC 113834-5Telhados, Calhas, Rufos - Reformas e Pinturas  
Prumada Predial Hidráulica  
Cobertura Metálica e Fibrocimento

4115-3035 / 9701-8922

engcon@outlook.com

ENGENHARIA PARA  
CONDOMÍNIOS

Projeto de prevenção de incêndios

Projetos e construções

Manutenção e reforma

Regularização predial

Elétrica e hidráulica

Cobertura e telhado

Impermeabilização

Solicite seu Orçamento:

41 3117-4200  
41 3010-4200Todos os serviços com ART registrada  
junto ao CREA-PR e executadas  
dentro dos padrões ABNT e NBR.

Empresa associada ao SINDUSCON/PR.

Av. 7 de Setembro, 5426 - Q. 1404 - Batel - Ed. Trade Tower - Curitiba/PR  
www.betacengenharia.com.br - comercial@betacengenharia.com.br20 ANOS  
DE CLIENTE SATISFEITOS

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

LIGUE JÁ E AGENDE SEU ORÇAMENTO

www.cwlconstrutora.com.br

41 3336.4922  
9817.8011 OU 8413.5673PARCELAMENTO PRÓPRIO EM ATÉ 20x  
SUJEITO A ANÁLISE DE CRÉDITO E A PARCELA MÍNIMA DETERMINADA PELO VALOR DA OBRA

www.jornaldosindico.com.br

**Classificado**

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

CREA 92705-D



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**



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**



- Revitalização de Fachadas
- Manutenção Predial
- Impermeabilização de lajes
- Manutenção em Condomínio
- Serviços gerais de pintura
- Lavagem de Caixas d'água
- Impermeabilização de Caixas d'água

**(41) 3209-8830 / (41) 9950-3219**  
**contato@sulbrasilserv.com.br**

www.SULBRASILserv.com.br

**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**



Desde 1996

**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**

Especializada em Condomínios

TELHADOS EM GERAL  
LAVAGEM E LIMPEZA DE FACHADAS  
RESTAURAÇÃO DE FACHADA E RETROFIT  
TEXTURA / GRAFIATO / PROJETADA  
PISOS / REVESTIMENTOS CERÂMICOS  
PASTILHAS / IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL

**3206-2944 / 9921-1759 / 8477-9250**  
**www.jcbatistaconstrucao.com**  
**orcamento@jcbatistaconstrucao.com**

**ant.**

PINTURAS

15 anos de mercado

- Lavagem e pintura de fachadas
- Especializada em pinturas de piso
- Pintura epóxi
- Aplicação de grafiato e textura
- Recuperação estrutural

**3557-3399 / 9788-0700**

**www.antpinturas.com.br**

**adenilson@antpinturas.com.br - antpinturas@gmail.com**



*Há 10 anos  
no mercado*

**kajam**

PRESTADORA DE SERVIÇOS

- ✓ Lavagens e Tratamento de Fachadas
- ✓ Reformas em Geral (Hidráulica e Elétrica)
- ✓ Pinturas (textura, grafiato, projetada, lisa)
- ✓ Impermeabilização

Elaboração de estudos e viabilidade

**Acompanhamento técnico de  
Eng. Civil e Segurança do Trabalho**

**3274-7493 / 9513-3170 / 9212-2716**

**kajamprestadoresdeservicos@hotmail.com**

**VAI TER OBRA?**

ENTÃO CONHEÇA  
A NOSSA EQUIPE

**www.vaiterobra.com.br**

Tel. 41 9907 8742 | 41 3528 4976 (tarde)



**Sr. Síndico: CONHEÇA AS  
REGRAS DO: BÔNUS DE VANTAGENS  
PARA O SEU CONDOMÍNIO.**

**COMO PAGAR: 4X  
CONSTRUCARD CAIXA  
A VISTA OU 2X NO PAGUE SEGURO  
COM 5% DE DESCONTO**

VISA  
MASTER  
ELO  
PAGUE SEGURO

**PÁRA-RAIOS**



(41) 3276-8153

**PARA-RAIOS**

**MANUTENÇÃO | PROJETO | EXECUÇÃO**

**DPS - PROTEÇÃO DE EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS**

CREA-PR 76.580/D | **hrengenharia.com**



- Manutenção em Condomínios
- Pintura Residencial, Comercial
- Aplicação de Textura, Projetado, Grafiato
- Limpeza e Revitalização de Fachadas
- Impermeabilização em Geral
- Fabricação Própria de Grafiato, Textura
- Projetado e Impermeabilizantes
- Atendimento Direto à Condomínios e Administradoras

www.REVESCOR.com.br

**41 9842-1112 / 41 9811-1313 / 41 3668-6400**

**PORTA CORTA-FOGO**



Especializada na instalação e Manutenção de:

Portas Corta-fogo

Saídas de emergência

Barras Anti-pânico

Acessórios (todas as marcas)

Orçamento sem compromisso

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

**www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br**

**(41)3327-1291**

**formular**  
produtos de limpeza

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



As melhores marcas num só lugar. É só ligar!

**(41) 3338-6844**

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



**ENGENHARIA**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada  
Telhados  
Impermeabilizações  
Manutenções em geral e Reformas

**3015-7300**  
**9195-1173**

[www.wcaengenharia.com.br](http://www.wcaengenharia.com.br) - [atendimento2@wcaconstrucoes.com.br](mailto:atendimento2@wcaconstrucoes.com.br)