

CASA DO
SACO LIXO
PREÇOS ESPECIAIS P/
CONDOMÍNIOS
3044-3939
vendas@casadosacodelixo.com.br

8.000 exemplares
Jornal do Síndico
A informação dirigida
Distribuição Gratuita
Ano XVIII - Edição 211 - Maio/17 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

SERTEC
Engenharia
Qualidade, preço ou prazo?
Na dúvida fique com os três!
(41) 3343-6275
www.sertecengenharia.com.br

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



41 99607 9618 | 41 3524 1779
contato@gruporuggi.com.br



Jornal do Síndico - Curitiba

Acompanhe atualizações
semanais de dicas e notícias!

facebook
Curta nossa
página

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Acqua Serv
Encanadores
Há 23 anos
no mercado

Localização de vazamento
sem quebrar pisos ou paredes,
troca de prumadas de água incêndio e esgoto.

41 3010-4447 / 41 9 8521-6299
encanadorescuritiba.com.br
acquaservencanadores@hotmail.com

HABIT
Administração de Condomínios

(41) 3343-4437
www.admhabit.com.br

Contabilidade Condominial
Recursos Humanos
Síndico Profissional

DIPROCON
Produtor & Instalador

– Especializada em telhados
– Fabricação e colocação de calhas
– Madeira de lei (camburá,
pinus autoclavado)
– Referência em condomínios de
Curitiba e Joinville, e obras públicas
– Mão de obra própria e especializada

Orçamento sem compromisso
Parcelamos em até 36x
(41) 4102-9736 | 98466-8888 diprocon@brturbo.com.br

TOP TEC
ENGENHARIA
CREA/PR 49.804

INJEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES
RECUPERAÇÃO E REFORÇOS ESTRUTURAIS
LAUDOS TÉCNICOS

Tel.: (41) 3045-7845
toptecengenharia@gmail.com

ENGTER
ENGENHARIA E SERVIÇOS

Desde 2001
CREA - 120.474/0
CAEPN - 40.020/4
Rua: Tito - Vila Operária

PARCELAMOS
SUA OBRA!

Construção e Reforma de Telhado
Revitalização de Fachadas
Colocação de Calhas e Rufos
Impermeabilização e Pintura

3262-1266 www.engter.com.br
9 9733-1797 contato@engter.com.br

Conintra
ENGENHARIA LTDA.

21 anos de atuação

- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO
- OBRAS EM GERAL

41 - 3264-1498 / 9 9198-5882
www.conintra.com.br - conintra@conintra.com.br

PLANNER Engenharia
ENGENHARIA
DIAGNÓSTICA

LAUDOS & PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

NBR 5674 - Manutenção de Edifícios
NBR 16280 - Reformas em Edifícios
NBR 15575 - Norma de Desempenho

Projeto de Lei - Vistorias Técnicas Periódicas
Executamos Plano de Manutenção Predial

3014.9002 / 99972.4411

Nossa Mensagem

EDITORIAL

O cotidiano de um condomínio às vezes é preenchido com alguns conflitos decorrentes da convivência em um espaço comum. Dentre os temas que mais geram embates - seja entre condôminos, deles com o síndico ou um funcionário do condomínio - está a garagem e as normas para ocupação dela.

Em nossa matéria de "Cotidiano" trazemos algumas dúvidas frequentes sobre esse assunto capaz de gerar tantas polêmicas: a quem pertence a garagem? É possível alugar ou vender uma vaga dela? Visitantes podem ter acesso à garagem do prédio? Essas são algumas das perguntas que respondemos nesta edição do Jornal do Síndico. É importante levar essas informações aos moradores do prédio, no intuito de evitar desentendimentos.

Em nossa editoria de "Meio Ambiente",

uma boa notícia: moradores de condomínios seguem economizando água mesmo após o término na crise hídrica no estado de São Paulo. Um levantamento da Lello Administradora de Condomínios aponta para isso: No primeiro bimestre deste ano a média mensal de consumo nos condomínios foi de 711,1 metros cúbicos, o que representa uma oscilação de apenas 1,49% em relação aos 700,6 metros cúbicos registrados em igual período de 2016.

Não basta cobrar das autoridades uma boa gestão, é preciso que cada um - enquanto cidadão - cumpra seu papel e faça uso racional da água. O condomínio - sendo um ambiente de vivência coletiva - pode servir de palco para essa conscientização, estimulando seus moradores assumirem a responsabilidade de fazer

o melhor uso possível dos recursos do meio ambiente, incluindo a água.

Falando de economia, sabemos que em tempos de crise financeira como a que o Brasil atravessa atualmente, segurar as contas do condomínio é um grande desafio para os síndicos, que precisam lidar frequentemente com a insatisfação dos condôminos com as despesas do condomínio.

Pensando nisso, trazemos nesta edição uma matéria especial apresentando uma tendência que vem ganhando milhares de adeptos Brasil afora: a portaria remota. Trata-se de uma possibilidade de usar a tecnologia para baratear os custos com funcionários. Veja detalhes neste Jornal do Síndico.

Tenha uma boa leitura!

Os Editores



EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:
MD Publicidade

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

Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Diretor:
Maurilei Ruggi

Comercial:
Nizete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecília Lima

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

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

FRANQUIAS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recife/PE - 81 3053.9894
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 Roubelco & Marcelo Ltda.

INDICADORES

	Nov 16	Dez 16	Jan 17	Fev 17	Mar 17	Abr
IGP-M (FGV)	0,03	0,54	0,64	0,08	0,01	-1,10
INPC (IBGE)	0,07	0,14	0,42	0,24	0,32	0,08
TR	0,14	0,18	0,17	0,03	0,15	0,00
TJLP (%)	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,58
CUB/Pr	0,14	4,04	0,16	0,61	0,12	0,09

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 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

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\$806,80 = 41,37 / Até R\$1.212,64 = 29,16 (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\$1.999,18		isento
De R\$1.999,18 até 2.967,98	7,5%	R\$149,94
De R\$2.967,98 até 3.938,60	15,0%	R\$372,54
De R\$3.938,60 até 4.897,91	22,5%	R\$667,94
Acima de R\$4.897,91	27,5%	R\$912,83

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**

Salário	Contribuição
Até 1.659,38	8,0
De 1.659,39 até 2.765,66	9,0
De 2.765,67 até 5.531,31	11,00

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente. 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

** Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%

Síndico Profissional desde 10/2006

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

www.sindigital.com.br
Sua administração digitalizada e transparente.

4106-5504 / 3024-1901
9 9162-3515

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

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

Como está a satisfação dos condôminos com a atual gestão?

Administrar um condomínio é uma tarefa complexa que requer, dentre outras competências, a arte da diplomacia. O bom síndico é aquele que consegue manter o equilíbrio entre os anseios dos moradores e aquilo que pode efetivamente ser posto em prática com os recursos disponíveis.

Para quem assumiu a sindicância no início do ano, o mês de julho marca mais ou menos a metade da gestão (isso se ela for de doze meses, o que é o mais comum). A época é favorável para se realizar uma avaliação do que foi feito nos últimos seis meses: em que pontos o síndico está acertando? Em quais está deixando a desejar? O que ainda pode ser melhorado até o final do ano?

É comum que muitos moradores se dirijam diretamente ao síndico para falar a respeito desses pontos, seja informalmente ou através de livro de ocorrências ou outro meio. Porém, uma forma de sistematizar a coleta de informações é a aplicação de uma pesquisa de satisfação que pode ser enviada por email ou, caso se prefira preservar a identidade do consultado, é interessante colocar uma urna no hall para que os formulários sejam depositados anonimamente.

O primeiro passo é elaborar o questionário. Ele deve ser dividido em categorias como: conservação da estrutura, limpeza, opções de lazer, segurança, desempenho dos funcionários, segurança, funcionamento

de equipamentos comuns (piscina, playground, sauna, elevadores etc), coleta de lixo, valor da taxa condominial, assembleias, dentre outros quesitos que forem pertinentes. Nesses itens, podem ser oferecidos conceitos de “ótimo”, “bom”, “regular”, “ruim” e “pessimimo” para a avaliação. Podem ser colocados também espaços para sugestões por escrito em todas as categorias

Deve-se estabelecer um prazo para devolução do questionário respondido. Dificilmente haverá 100% de colaboração por parte dos moradores, mas é interessante que se colete a avaliação de pelo menos metade das unidades autônomas, assim é possível ter um panorama justo. Para condomínios

com mais de mil moradores, uma amostragem de 30% é satisfatória. De posse das informações, o síndico pode organizar os resultados em uma planilha para melhor visualização e assim poder traçar prioridades.

Realizar uma auto-crítica é importante e isso não significa um atestado de fracasso. Pelo contrário: muito mais inteligente é o síndico que consegue reverter suas falhas do que aquele que insiste com o autoritarismo e em bater de frente com os moradores que o colocaram em tal posto de liderança.

A melhor forma de manter a boa convivência e a aprovação em alta com os demais condôminos é mostrar interesse no que eles têm a dizer e aumentar a participação deles nas decisões do condomínio. Ter sensibilidade e humildade para receber críticas é uma qualidade fundamental para o bom síndico. Antecipando-se às queixas, o administrador consegue atender aos anseios do condomínio e fazer um grande mandato.

A autora é colaboradora
Jornal do Síndico



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

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

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

www.sertecengenharia.com.br CREA PR 43.487

ACÃO
Engenharia e Arquitetura

CREA-PR
41831
ENG. CIVIL MARCIO A. MURARO

- » REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- » REVITALIZAÇÃO DE GARAGENS
- » PINTURA - TEXTURA - GRAFIATO
- » RECONSTRUÇÃO DE PISOS
- » IMPERMEABILIZAÇÃO
- » TELHADOS
- » LAUDOS TÉCNICOS

Financiamos sua obra em até 24x

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA

Especializada em Manutenção Predial

41 **3272-3517** 41 **99924-9562**

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com

EMPRESA
NR - 35
CERTIFICADA

Impenhorabilidade de bens, dívidas e condomínio

Desde 1997, quando o STJ alterou a jurisprudência existente, os condomínios contam com uma arma para diminuir a inadimplência que é a penhorabilidade de bens. Mas, o que levou os juristas decidir a favor dos condôminos?

Numa época de crise, quando há pouco dinheiro em circulação, o desemprego alcança um número cada vez maior de trabalhadores, chagando a abalar a estrutura financeira de uma família, ter um imóvel pode - e deve - ser uma garantia que ainda protege as pessoas de perdas maiores. É este o objetivo da Lei 8.009/90, que trata da impenhorabilidade de bens de cobrança de dívidas, sejam elas quais forem. Tais bens são suscetíveis de se opor em qualquer processo de execução, seja ela civil, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, exceto em casos previstos em lei. Isto porque eles foram adquiridos por pessoas com o objetivo residencial, assegurando uma habilitação para si e seus descendentes.

Na possibilidade de o proprietário ser possuidor de vários imóveis utilizados

como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado no Registro de Imóveis. Na forma da lei, é permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio. Esta isenção durará enquanto viverem os conjugues e até que os filhos completem a maioridade.

Condomínio

Há algum tempo, o supremo Tribunal de Justiça decidiu que o único imóvel de família pode ir à penhora para o pagamento de dívida referente à taxa de condomínio. Esta medida reformulou a jurisprudência do tribunal sobre esta matéria, já que, em julgamentos anteriores rea-

lizados pelo próprio STJ, os ministros vinham entendendo que o único bem de família não estava sujeito à penhora em execução para pagamento de qualquer natureza. Tudo identifica que esta mudança foi devido ao grande índice de inadimplência, que chegou aos níveis de 15% naquele ano. Estão incluídos também o pagamento de impostos, taxas e contribuições relativos a imóveis, como o IPTU.

No Entendimento judiciário, esta medida foi considerada um avanço, e esperasse que o mau pagador pense duas vezes - ou mais - antes de decidir em não quitar suas dívidas com o condomínio, e as administradoras de imóveis e síndicos podem se sentir mais encorajados a pressionar o proprietário inadimplente a saldar a dívida. Mas o síndico só poderá entrar com o pedido de penho-

abilidade depois de tentar resolver o caso amigavelmente.

Será que esta alteração judicial, realmente, mudou o comportamento de condôminos inadimplentes? Pouco, muito pouco. Eles insistem em colocar seus compromissos condominiais em segundo plano, e pouco se importam em continuar consumindo água e se valendo de serviços pagos pelos de

mais moradores. Pelo visto, a possibilidade de perder seu único bem não os assusta, devido a lentidão da justiça. Até lá, eles vão empurrando com a barriga uma irresponsabilidade para seus vizinhos.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico





PORTOBELO

ENGENHARIA

Resp. Técnico: Nivaldo Mattos
Engenheiro Civil
(41) 9 9514-7119

REVITALIZAÇÃO PREDIAL
OBRAS DE ENGENHARIA E REFORMA CIVIL
IMPERMEABILIZAÇÃO (TERRAÇOS, CAXIQUÊ, PAREDES E AFINS)
LAUDOS TÉCNICOS E PATOLÓGICOS
LAUDO CAUTELAR
ESPECIALIDADE EM FACHADAS DE VIDRO
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
ESPECIALIDADE EM ELÉTRICA E HIDRÁULICA DE CONDOMÍNIOS
TRATAMENTO DE TRINCAS E RACHADURAS
LAVAÇÃO E HIDROFUGAÇÃO
PINTURA, TEXTURA, GRAFIATO E PROJETADO
PASTILHAS E PORCELANATOS
ESPECIALIDADE EM TELHADOS / COBERTURAS
PINTURA DE PISOS E QUADRAS
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

(41) 3556-6643
www.portobeloeng.com.br
portobeloeng@gmail.com

**ATENDEMOS CURITIBA, LITORAL E SC
PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 20X**

Nossa agilidade e comprometimento é tão grande que resolvemos colocar em nosso nome.

41 3151-6051
99603-9639



AGIL

Manutenção Predial

orçamentos
sem
compromisso

EMPRESA
CERTIFICADA
NR35

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



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

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes ocorridos em seu perímetro

Muito se fala sobre segurança do trabalho, acidentes laborais, uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI), dentre outros aspectos que dizem respeito exclusivamente à integridade dos funcionários do condomínio. Porém, pouco é falado sobre a responsabilidade atribuída ao mesmo quando o que ocorre são acidentes envolvendo moradores dentro da área compreendida pelo prédio.

O condomínio - e por consequência - o síndico são responsáveis por esse tipo de ocorrência? Em alguns casos, sim. Ao avaliar os danos e prejuízos materiais ou humanos causados pelo acidente, o que será avaliado é se ele foi realmente obra do acaso, uma fatalidade ou se ele foi resultado da negligência do condomínio, como na falta de manutenção

de estruturas, por exemplo.

Decisão recente do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios ilustra a situação: no mês passado, abril, a 6ª Turma Cível do TJDFT manteve sentença de 1ª Instância que condenou um condomínio da Asa Norte, do Plano Piloto em Brasília, a indenizar por danos morais uma condômina que sofreu acidente em obra mal sinalizada. Segundo a autora, o acidente aconteceu em setembro de 2015, quando ela se dirigiu à cobertura do prédio para ver o eclipse lunar.

Por falta de sinalização e escuridão no local, ela conta que caiu num vão onde estava sendo realizada uma obra. No acidente, fraturou o punho direito, permanecendo afastada de suas atividades laborais por mais de 75 dias. Em seu entendimento, o que legitima sua ação, o condomínio agiu com

negligência, pois não isolou a área onde estava ocorrendo a reforma e, dessa forma, deve-lhe ressarcir pelos prejuízos materiais e morais.

O juiz da 19ª Vara Cível de Brasília julgou procedente o pedido de indenização. “A partir das fotografias juntadas ao processo, é possível verificar que o local não estava sinalizado adequadamente. A negligência do condomínio fica ainda mais evidente por ter permitido o acesso ao local das obras à noite, sem nenhuma iluminação, ou seja, em escuridão total. Não vislumbro culpa concorrente da autora”, afirmou o juiz, que condenou o condomínio a pagar pelos prejuízos.

Em 2ª Instância, a Turma Cível do TJDFT deu provimento ao recurso da autora, reformando em parte a sentença para condenar o réu ao pagamento

de R\$ 40.526,35, a título de lucros cessantes, e ao ressarcimento da quantia de R\$ 1.891,31, referente aos gastos com o plano de saúde.

No fim do ano passado, caso semelhante ocorreu também no Distrito Federal quando uma diarista ajuizou ação de ressarcimento por danos materiais e morais após lesionar severamente um dos ombros, ao escorregar em piso molhado na área comum do condomínio onde prestava

serviços. Ela afirmou que o local encontrava-se em processo de limpeza, porém não havia qualquer sinalização nesse sentido. O acidente demandou tratamento cirúrgico, impossibilitando-a de exercer atividades laborais por seis meses. Nessa oportunidade, o condomínio também foi condenado a pagar indenizações.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*





TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

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

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

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

(41) 3024-5240 / 9 9132-8306 / 9 9956-6246

Vivo Tim

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

especialistas em TELHADOS

empresa credenciada no CREA PR

Há mais de 25 anos no mercado









Revisão | Reforma | Troca Total | Calha | Manta Térmica
Estrutura de Madeira ou Metálica

www.jpelizzaro.com.br

41 3262-0430 | construtora@jpelizzaro.com.br

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70068448224 RS (TJ-RS) Datadepublicação:11/03/2016 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consoante disciplina o art. 526, do Código de Processo Civil, o agravante deve juntar, no prazo de três dias, cópia da petição do agravo de instrumento e do comprovante de sua interposição, assim como a relação dos documentos que instruíram o recurso. No caso, conforme a certidão trazida aos autos, não foi observada tal regra. Precedente da Corte. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70068448224, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 08/03/2016).

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 (STJ) Datadepublicação:02/09/2013 Ementa: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA

ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931 /2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma

delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931 /2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591 /1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia

privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido.... STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1447223 RS 2012/0033997-8 (STJ) Datadepublicação:05/02/2015 Ementa: RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA. 1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação. 2. Insubstância das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na

convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares. 3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002). 4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito. 5. Recurso especial não provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 558908 RJ 2014/0194223-5 (STJ) Datadepublicação:11/05/2015 Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALUGUEL. REEXAME DE PROVA. 1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ). 2. Agravo regimental a que se nega provimento.




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 / 9 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 / 9 9198-5882

www.conintra.com.br - 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 / 9 9994-6229 / 9 9846-0665

www.athosengenharia.com

Quem paga pela troca de sistema de interfone: locador ou locatário?

O rol de direitos e deveres do proprietário (locador) e do inquilino (locatário) nem sempre está bem clara para as partes, gerando assim conflitos que na maioria das vezes podem ser evitados.

Atualmente, muitas pessoas ainda têm dúvidas sobre quais são as despesas que um inquilino (locatário) deve pagar ao morar em um condomínio.

Ocorre que, não são todos os custos do prédio que devem ser pagos pelos locatários, pois as chamadas despesas extraordinárias são de responsabilidade do locador.

E, é a Lei de Locações de Imóveis Urbanos que traz as modalidades de despesas originadas pelo condomínio, bem como quem deve pagá-las.

Portanto, é importante saber quais são as obrigações do proprietário e do inquilino, a fim de evitar impasses desnecessários.

Existem muitas despesas relacionadas à imóvel localizado em condomínio, o que ocasiona

muitos conflitos entre proprietários e inquilinos, conflitos esses que na maioria das vezes acabam se transformando em ações judiciais.

É obrigação do proprietário entregar o imóvel em plenas condições de uso, sendo também responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Assim, após o recebimento do imóvel pelo inquilino, é sua responsabilidade conservar as manutenções de uso até a entrega do imóvel.

A Lei de Locações de Imóveis Urbanos prevê os direitos e deveres do locador e do locatário, e um dos deveres do proprietário é “pagar as despesas extraordinárias de condomínio”, ou seja, aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

Assim, entende-se por despesas extraordinárias: - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração

e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; - indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; - constituição de fundo de reserva.

Desse modo, a troca do sistema/central de inter-fones é despesa extraordinária, devendo ser custeada pelo proprietário, uma vez que se trata de obra destinada a repor as condições de habitabilidade do prédio, devendo tal despesa ter aprovação em assembleia para o rateio extra.

Ainda, é de responsabilidade do “condomínio” a manutenção dos interfones “internos”,

mesmo quando o problema seja apenas em uma unidade.

No entanto, se for comprovado pela empresa de manutenção que o dano ocorreu por mau uso do equipamento na unidade, quem paga pela despesa é o inquilino, pois o equipamento é utilizado pelos usuários daquela unidade, ou seja, cabe ao morador a manutenção ou a troca.

Atenção!

Se tratar-se de prédio novo, a despesa com interfone pode ser exigida junto a construtora, caso ainda esteja na garantia e não seja decorrente de uso inadequado.

Como se vê, o proprietário paga apenas pelos consertos fundamentais para manter o imóvel em plenas condições de uso pelo inquilino.

Assim, o proprietário é responsável pelo pagamento de despesas referentes a obras/consertos/repares na estrutura do prédio, como pinturas de fachadas, esquadrias de portas e portões de

acesso, reformas de pisos de áreas comuns, instalação de equipamentos de segurança e lazer, despesas de decoração/paisagismo nas partes de uso comum, dentre outros.

Ocorre que, muitas vezes síndicos e administradoras não discriminam nos boletos do condomínio as despesas completas, o que pode gerar grande confusão.

Caso fique em dúvida sobre alguma “nova” despesa lançada em seu boleto de condomínio, recomenda-se entrar em contato com sua administradora/síndico para esclarecer do que se trata.

Morar em condomínio é uma prática cada vez mais comum, sendo o sossego e a comodidade desejados por todos os condôminos.

Assim, a clareza sobre quais são os direitos e deveres de proprietários e inquilinos evitará muitos impasses desnecessários.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

BLOQUEADOR DE AR ORIGINAL
TOTALMENTE LEGALIZADO

REDUZA SUA CONTA DE ÁGUA EM ATÉ 50%

DIRETO DA FÁBRICA

PARE DE PAGAR AR POR ÁGUA!

5 ANOS GARANTIA

Ligue: **(41) 3319-7617**
Um dos nossos Técnicos irá até você!

bloqueadororiginal@gmail.com 99123-0055

Rua Maria Bauer Siegmund, 463 - Pilarzinho - CEP 82.120-460 - Curitiba / PR

Quer reduzir sua conta de água?

Chegou o bloqueador de ar ORIGINAL!

Reduz sua conta em até 50%

Pare de pagar AR por água, pague somente o que consumir.

GARANTIA DE REDUÇÃO

Você sabia que temos mais de 60% de ar em nossos encanamentos de água? Veja você mesmo, ligue para sua companhia de água (Sanepar) e pergunte: Qual o fluxo de água na minha rua?

Por isso o grande sucesso do Bloqueador de AR ORIGINAL bloqueia 100% o ar, fazendo com que seu relógio pare de girar com o ar, girando só com água.

Seu relógio gira até 20 vezes mais rápido com o ar do que com a água, com o bloqueador de AR ORIGINAL você só pagará o que consumir.

INSTALAÇÃO DEPOIS DO RELÓGIO TOTALMENTE LEGALIZADO

Valores de peças com instalação: (bitolas 2 e 3 polegadas)

Residencial e comercial: R\$175,00

Predial e Industrial: R\$1.380,00

GARANTIA DE 05 INSTALADOS PELOS NOSSOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PELA FÁBRICA

Impermeabilização sem quebra

Sempre que pensamos em executar reformas em um condomínio o qual necessita serviços de impermeabilização, vem à mente altos custos, quantidades intermináveis de entulhos, barulho, sujeira, transtornos e reclamações dos moradores, aguardando a finalização de um serviço que pode levar semanas. Contudo, no Brasil, na última década, começaram a se tornar populares as impermeabilizações aderidas in loco, já comuns na Europa, e diferentes do tradicional sistema com mantas asfálticas utilizado há longa data, que necessita de quebra-quebra, regularização, proteção mecânica e contrapiso. Além da vantagem de **NÃO NECESSITAR QUEBRA-QUEBRA** as

membranas contínuas podem ficar expostas sem proteção mecânica e receber revestimentos cerâmicos diretamente sobre o produto, a carga estrutural exigida pelo material é muito baixa, em média 2 kg por metro quadrado, tendo uma espessura de aproximadamente 1 e 3 milímetros, ou seja, irrelevante. A execução da impermeabilização deve ser realizada por uma equipe especializada, e que possua acompanhamento técnico do fabricante do material impermeabilizante, o que resultará no pleno sucesso do serviço executado.

O fabricante possui laudos técnicos executados por laboratórios conceituados, como testes de envelhecimento, alongamento

à tração, estanqueidade, potabilidade, entre outros, sendo que estes testes irão fornecer maior segurança ao cliente contra problemas dentro do prazo de garantia.

No caso de ocorrer em situações pontuais, desde problemas estruturais, ou mesmo instalações de tubulações, placas solares, antenas, etc... ao utilizar membranas contínuas, as mesmas aceitam manutenções pontuais posteriores, e também não ocorre percolamento de água por baixo do produto, sendo simples a detecção da origem da infiltração, oferecendo desta maneira muitas vantagens em relação as tradicionais mantas asfálticas que não oferecem garantias para reparos localizados. Além das inúmeras

características positivas que o sistema de membranas SEM QUEBRAS possui, existe ainda o custo final do metro quadrado pronto, que fica **MUITO MAIS ACESSÍVEL**, o tempo de obra é reduzido a garantia de 10 anos é o dobro da garantia oferecida por uma manta asfáltica.

Este produto pode ser aplicado sobre os mais diversos substratos, utilizando promotores de aderência específicos (piso cimentício, cerâmica, metal, telhados, madeira, etc..). Aplicado através de um processo semelhante à pintura, que formará a membrana contínua, aceitando inclusive o assentamento de revestimentos cerâmicos diretamente sobre o produto. Dentre as variações

dos sistemas de impermeabilização, há produtos com potabilidade total para reservatórios de água, produtos específicos para coberturas vivas e floreiras sobre o material, redutores de calor em até 40%, específicos para tráfego de veículos, entre outros. Instalada agora também no Brasil a empresa Italiana de impermeabilizantes possui mais de 5.000 clientes, desde condomínios, construtoras, engenharias e indústrias, e em Curitiba iniciando as atividades juntamente com a empresa CYMACO ENGENHARIA, que há 35 anos é especializada em Retrofit de condomínios, Recuperação estrutural e possui mais de 3.000.000 de m2 de obras realizadas.

Informação publicitária.



CYMACO
ENGENHARIA

(41) 98753-1051 / 99653-1755 / 3206-8601

www.cymaco.com.br

Impermeabilização sem quebras



Recuperação Estrutural - Retrofit de Fachadas - Pintura Predial
Impermeabilizações - Colocação de Revestimento Cerâmico

Garagem: um território de polêmicas

O crescimento populacional nos centros urbanos acarretou um sério problema de falta de espaço. Estacionar em uma zona comercial passou a ser uma árdua tarefa, graças ao grande volume de veículos em circulação nas cidades. Essa problemática se reflete também no ambiente doméstico. Dentre os conflitos que permeiam a convivência em condomínio, o tema “garagem” é um dos mais frequentes, sendo motivo de dúvidas e até mesmo de algumas polêmicas.

A disputa por um espaço para estacionar pode gerar distúrbios dentro do condomínio e, para sanar isso, a melhor ferramenta é a informação. Com os condômi-

nos cientes do que pode e não pode ser feito, é possível manter o equilíbrio no uso desse espaço. Para isso, respondemos a algumas das principais dúvidas sobre o assunto.

1) A quem pertence a vaga da garagem? Isso varia, a depender do que está disposto na Convenção do Condomínio e escritura das unidades. Em alguns casos, onde há reserva de vagas para cada unidade, o espaço na garagem funciona como uma extensão do apartamento, sendo propriedade particular. Em garagens de vagas rotativas, o espaço é compartilhado e coletivo, compõe o condomínio.

2) Pode-se alugar ou vender vaga de garagem?

Sim, desde que ela seja privativa, ou seja, um anexo da propriedade. Porém, desde 2012 a Lei Federal 12.607/12 proíbe a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. Antes, era permitido um morador alugar a sua vaga de garagem para estranho, bastando oferecer primeiro aos próprios moradores, o que poderia ocorrer em assembleia ou com o simples informativo no quadro de avisos do condomínio. Entretanto, com a modificação implementada pela lei referida, o condômino somente poderá locar a sua vaga a estranhos se a convenção assim permitir.

3) Visita pode estacionar dentro do prédio? Via de regra, não, uma vez

que o espaço é muito limitado e, portanto, restrito a moradores. Porém, há casos em que o condomínio reserva algumas vagas para essa finalidade, onde a ocupação se dá por ordem de chegada. Há ainda a possibilidade de oferecer a vaga do morador ao seu visitante, no entanto há condomínios com regras de acesso bastante rigorosas que só permitem entrada de veículos cadastrados, então deve-se responder a um questionário com dados do carro e condutor para liberar acesso.

4) Qual o tempo máximo de ocupação em vagas rotativas? O mais correto é que a Convenção condominial estipule quanto tempo cada veículo

pode permanecer ininterruptamente numa vaga coletiva. Isso para evitar que a permanência se prolongue por muitos dias, não dando chance para outros ocuparem. Ainda que isso não esteja oficialmente escrito, o bom senso diz que mais de 24h ocupando o mesmo espaço já é excessivo.

5) É permitido armazenar objetos na garagem? Não, garagem não é depósito. A finalidade dela é servir de estacionamento para veículos. O acúmulo de caixas, móveis e outros objetos pode contribuir para a sujeira do ambiente e possível proliferação de animais, por isso muitos condomínios proíbem essa prática.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Desde 1996

Resp. Técnico
CREA-PR 153.697

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntes

Impermeabilização de Fachadas

Textura e Grafiato

Pinturas Internas

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pinturas Externas

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pintura de Pisos de Garagens

Impermeabilização de Caixa d'água

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas



www.jcbatistaconstrucao.com

3206-2944

batistaconstrucao@gmail.com

9 9921-1759 | 9 9921-3964



RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÃO / REFORMA E REPAROS
MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

DO SUBSOLO A COBERTURA



(41) 3045-9597 / (41) 99959-2282

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

Cobrança vexatória é ilegal

A inadimplência está crescendo de forma generalizada. Segundo levantamento da Lello, maior administradora de condomínios de São Paulo, índice de devedores subiu, em média, 12% nos residenciais no período de um ano. A realidade na maior cidade brasileira é uma amostra do que vem ocorrendo também no restante do país.

Com a inadimplência, o dinheiro começa a rarear nos caixas do condomínio. As dívidas e compromissos a serem pagos, entretanto, não param de chegar. Esse desequilíbrio financeiro leva muitos síndicos ao desespero. Em momentos de crise e revolta, muito terminam cometendo excessos que podem ter repercussões negativas no futuro.

Para pressionar os condôminos devedores a

honram seus débitos, é necessário realizar a cobrança. Contudo, deve-se ter cautela no modo como se vai proceder, uma vez que levar o inadimplente ao constrangimento é algo ilegal.

A legislação brasileira condena qualquer tipo de coerção considerada abusiva. Esta ressalva está devidamente prevista no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, onde expressamente menciona que “na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça”.

A advogada Miriam Fabri explica que alguns hábitos considerados “inofensivos” devem ser evitados por parte do síndico. “Ele não deve jamais expor o nome dos condôminos

inadimplentes em vias públicas como painel de avisos, cartaz dentro de elevador, email circular coletivo, grupos de whatsapp ou facebook”, alerta. Expor o nome e a dívida perante vizinhos ou familiares constitui a cobrança vexatória e o morador lesado pode entrar com ação contra o condomínio e o síndico.

O caso pode ser levado à esfera Cível, na qual o condômino ofendido pode pleitear através de processo judicial indenizatório, reparação pelos danos morais e/ou materiais suportados e as chances de sair vencedor de uma causa como essa são grande.

O síndico não deve abrir mão da cobrança, pois evidentemente essa é a estratégia lógica para que precisa e deseja receber os dividendos. No entanto, isso deve

ser feito da maneira correta, interagindo diretamente com o inadimplente, colocando-o a par da situação e das pe-

nalidades previstas, mas sem ridicularizá-lo ou expor sua identidade publicamente.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



www.spotservicos.com.br

Spot
Serviços

MANUTENÇÃO PREDIAL
ELÉTRICA - HIDRÁULICA - PINTURA - DECORAÇÃO - DESENVOLVIMENTO
MANUTENÇÃO DE MÓVEIS - LIMPEZA DE CASA D'ÁGUA
LIMPEZA DE CASA DE GORDURA
PROBLEMAS REPAROS (QUARTO DE ALUGUEL)

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
QUARISTA - LIMPEZA DE FINAL DE OBRA
LIMPEZAS EM GERAL - COBERTURA DE FÉRIAS

PORTARIA E RECEPÇÃO
CONTROLE DE ACESSO - PORTARIA
RECEPÇÃO - VIGIA

ESTACIONAMENTO
EXECUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTO
ATENDIMENTO CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Tel.: 41 3030-4848
Av. Sade da Salsinha, 3426 - Cp. 1703 - Bural
CEP: 80.240-000 - Curitiba/PR - Brasil

FIX
WWW.GRUPOFIX.COM

COMPROMISSO COM A QUALIDADE

- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- CONSTRUÇÕES E REFORMAS
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- CANCHAS POLIESPORTIVAS
- ELABORAÇÃO DE LAUDOS
- PROJETOS DIVERSOS
- RESERVATÓRIOS
- ESTRUTURAS DE CONCRETO

ATUAÇÃO 20 ANOS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PARCELAMOS OS PAGAMENTOS

(41)3015-4540 / (41)9 9182-3362
victor.mello@grupofix.com
CURITIBA - LITORAL PR E SC CREA-PR 31.340/PR

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

NÃO ALTERAMOS
A ROTINA
DO CONDOMÍNIO.

SOLUÇÃO PARA O QUE NÃO TEMOS
15
ANOS
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

FUJA DO QUEBRAQUEBRA,
USE A TECNOLOGIA NTEC!

AGENDE
SUA VISITA! TEL: (41) 3208.4522

Portaria remota é alternativa para prédios que buscam economia

A folha de pagamento de funcionários é a despesa que mais absorve recursos do condomínio e nela estão incluídos os custos despendidos com porteiros. Para que possa funcionar 24 horas por dia, a portaria demanda no mínimo quatro profissionais que se alternam em turnos diurnos e noturnos. Sobre o salário dos que trabalham de madrugada é ainda acrescido o adicional noturno, o que vem a sobrecarregar ainda mais os gastos com pessoal.

Vivendo a atual temporada de crise financeira que o país enfrenta, muitos síndicos se empenham em planejar e executar estratégias que “enxuguem” as despesas do condomínio, de modo a baratear as taxas ou - pelo menos - congelar o seu valor, adiando reajustes que possam aumen-

tar a inadimplência. Dentre as medidas que podem ser tomadas, está a adoção da portaria remota em substituição total ou parcial dos porteiros.

Como funciona esse sistema? Haverá o controle o prédio à distância, 24 horas por dia, utilizando câmeras cujas imagens gravadas serão enviadas às centrais de monitoramento, onde profissionais especializados estarão a todo momento vigiando a movimentação do local.

A compra e instalação dos equipamentos requer investimento, mas - ao se colocar na ponta do lápis - percebe-se que esse gasto se dilui e consiste em uma economia quando comparado à manutenção de funcionários, implicando em uma redução de 50% até 60% dos custos com pessoal.

Além da economia, outro diferencial da portaria

remota é a segurança. Com frequência, porteiros são rendidos por bandidos armados que conseguem acessar o interior do condomínio e praticar crimes. No caso do monitoramento remoto, não há essa possibilidade, pois não há ninguém vulnerável na guarita que possa ser agredido. Não há risco da guarita ficar sozinha enquanto o porteiro utiliza o banheiro ou mesmo quando dorme em serviço, o que não é raro acontecer.

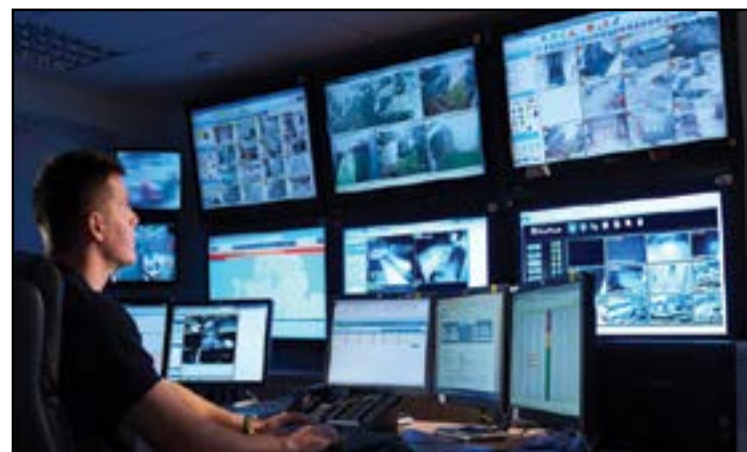
Todo o trabalho é feito à distância, mas funciona da mesma forma que faria um porteiro presencial: o visitante interage com o porteiro pelo interfone informando seu nome e dados cadastrais para acesso. O porteiro entra em contato com o proprietário do apartamento para onde o visitante deseja ir e pede a autorização. Após confirmação do

morador, a entrada é liberada.

A ItaBrasil, empresa de gestão imobiliária especializada em soluções para condomínios, é uma das que fornecem esse tipo de serviço. “Os moradores são cadastrados com fotos, identificação biométrica e também recebem um controle remoto anticlonagem para acesso com veículos. Além disso, os

registros de acesso com áudio e vídeo são cadastrados e arquivados em relatórios completos, o que permite que os condôminos monitorem seu prédio e seus filhos pela internet ou por aplicativos de celular, por exemplo”, afirma representante da empresa.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.



grupo
Ruggi

Administradora de Condomínios



Assessoria ao Síndico e ao Conselho



Gestão financeira e Prestação de Contas



Síndico Profissional



Manutenção do Patrimônio



Gestão de Pessoas e Conflitos



Planejamento Administrativo

41 99607 9618 41 3524 1779 contato@gruporuggi.com.br



Acidentes com eletricidade: saiba como prevenir

De acordo com a (Abracopel) Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade, o Brasil vive atualmente uma onda crescente de acidentes envolvendo eletricidade. O número de episódios desse gênero aumentou no ano passado em relação a 2015, totalizando mais de 1300 casos. A previsão para 2017 continua tão desfavorável quanto a do ano passado e muito disso se deve à desinformação e negligência.

O Nordeste é a região brasileira mais afetada pelos acidentes, os quais incluem choques elétricos, descarga atmosférica e incêndios gerados por curto circuito. Uma

parte considerável desses incidentes - muitas vezes fatais - se dá pela instalação inadequada de fiações elétricas e também pelo uso de materiais de baixa qualidade ou incompatíveis para a função que precisam desempenhar.

O condomínio deve sempre zelar pela segurança em suas obras elétricas e jamais contratar serviços e comprar materiais apenas visando o barateamento dos custos. Nesses casos, a economia pode sair bastante cara e os prejuízos podem atingir inclusive a integridade física de moradores e funcionários. Sendo constatada a negligência durante a obra ou nas manutenções, o síndico pode responder

legalmente pelos efeitos negativos de um acidente elétrico.

Alguns cuidados preventivos devem ser tomados na hora de proceder com um serviço elétrico no prédio. Confira:

1) **Elaboração de projeto:** Todo serviço elétrico deve ser planejado previamente por um profissional, obedecendo à norma técnica NBR 5410 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). O projeto fará o dimensionamento dos componentes afim de evitar sobrecargas, que podem resultar em um aumento do consumo de energia e, pior, colocar em risco a segurança.

2) **Mão de obra especializada:** é fundamental ter gente competente executando o projeto. Nunca contrate um profissional apenas levando em consideração o menor preço do serviço, pois o resultado final de um projeto mal elaborado pode levar a um aumento do custo da obra. Antes de contratar, verifique a credibilidade, busque referências positivas e escolha pela qualidade e não pelo preço.

3) **Material:** Outro quesito com o qual não se deve escolher apenas por economia. Escolha produtos compatíveis com a necessidade demandada, sempre observando se estão de acordo com as nor-

mas técnicas da ABNT e possuem certificação do Inmetro. O material de má qualidade ainda pode resultar em queda constante dos disjuntores, curtos-circuitos e incêndios. 4) **Aterramento:** Segundo a NBR 5410, o sistema de aterramento é um item de proteção obrigatório. Ele deve estar previsto no projeto previamente elaborado por um engenheiro eletricista. Esse mecanismo oferece um caminho seguro para que as descargas elétricas que poderão ocorrer no local sejam direcionadas para a terra, além de proteger as pessoas contra choques elétricos.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



A.C.G.
Manutenção Predial
Especializada em Condomínios

- Limpeza de fachada com jato de alta pressão
- Reposição e Impermeabilização de pastilhas e fachadas
- Recuperação de Fachadas
- Aplicação de grafiato e textura
- Impermeabilização de lajes, terraços e caixa d'água (manta asfáltica ou líquida)
- Construção e Reforma de Telhados

acgpredial@gmail.com
www.acgpredial.wix.com/acgpredial

9 9231-7957
3153-0919



RS2 engenharia

Projeto de Combate a Incêndio
Revitalização de fachada
Lavagem de fachada
Laudos técnicos
Obras em geral
Pintura
Gerenciamento de obra
Recuperação de Estrutura

PARCELAMOS EM ATÉ 36X

Curitiba e Região Metropolitana
(41) 3057-6837 - 99636-9338
www.rs2engenharia.com.br



Grupo MEGA®
GRUPO MEGA PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA
EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
NOS SEGMENTOS:
PORTARIA * SEGURANÇA
PORTARIA REMOTA
ZELADORIA* JARDINAGEM
RECEPÇÃO

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

Classsindico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Administradora de Condomínios Ltda
Responsabilidade e Excelência na Administração de Condomínios

Empresa Credenciada pelo Secovi - PR e certificada pelo Sebrae

(41) 3022-6992 (41) 9 9979-0832

Também estamos no Facebook

Visite nosso site: www.lcmcondominios.com.br
e-mail: lcmcondominios@lcmcondominios.com.br

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



CIP/MIP - Desinsetização - Descupinização - Desratização
Desinfecção Técnica de Caixas D'Água


Eng.º Agr.º Glaucio S. Bucciari Cel.: 9917-7190 Fone: 3298-6633

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

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

3667-0710 / 9 8451-5975

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



Entre em contato e faça um orçamento
3534-1299 / 99831-7234

www.reidefedetizadores.com
reidefedetizadores@gmail.com

* DESINSETIZAÇÃO * DESRATIZAÇÃO * DESCUPINIZAÇÃO
* LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, CISTERNAS E CALHAS
* CONTROLE DE POMBOS E MORCEGOS

MANUTENÇÃO PREDIAL



Evidência
Manutenção Predial

Lavagens - Pinturas - Impermeabilizações
Pintura Epóxi, Autonivelante e Multi Layer
Telhados - Hidráulica - Elétrica - Pisos

evidenciaengenharia@gmail.com
Comercial - 41 - 99841-7778
Engenharia - 41 - 99533-3369
Crea. 22549-D PR



RS2 engenharia

Projeto de Combate a Incêndio
Revitalização de fachada
Lavagem de fachada
Laudos técnicos
Obras em geral
Pintura
Gerenciamento de obra
Recuperação de Estrutura

PARCELAMOS EM ATÉ 36X

Curitiba e Região Metropolitana
(41) 3057-6837 - 99636-9338
www.rs2engenharia.com.br

AJARDINAMENTO

JARDINAGEM e PAISAGISMO QUEIROZ

Manutenção de Jardim
Jardim Planejado
Plantação de Grama

9 9653-0032 / 9 8531-8777
Gilmar

EXTINTORES



Ferreira Extintores

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

(41) 3267-8207

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

ANTENAS



MESTRE DAS ANTENAS

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

Roberto
(Consultor Técnico)

3024-8406 / 9 9602-5252

Rua São Bento, 575 - Curitiba - Paraná
mestredasantenas@brturcom.net

IMPERMEABILIZAÇÃO

Especializado em impermeabilização

Parcelamento próprio em até 24x
Atendemos Curitiba, Região e Litoral



3289-7253
(41) 9 9700-4754
9 9892-8967

25 anos no mercado vicenteimpermeabilizacoes@gmail.com

Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

AQUECEDORES E AR CONDICIONADO



CAPITAL
AQUECEDORES E AR CONDICIONADO

Trabalhamos com:
- Instalação
- Manutenção
- Elétrica
- Consertos
- Bombas
- Pressurizadores
- Refrigeração Comercial
- Vendas

[facebook.com/capitalar](https://www.facebook.com/capitalar)
contato@capital-ar.com.br
www.capital-ar.com.br

(41) 3667-7207 | 9 9236-1977 | 9 9719-9199

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



PLANNER Engenharia Diagnóstica

LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA

NBR 5674 - Manutenção de Edifícios
NBR 16280 - Reformas em Edifícios
NBR 15575 - Norma de Desempenho

Projeto de Lei - Vistorias Técnicas Periódicas
Executamos Plano de Manutenção Predial

3014.9002 / 99972.4411



PIEKAS engenharia

LAUDOS
PROJETOS
LICITAÇÕES
CONSULTORIAS
EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS

41.9 9259-1359 | 41.9 9833-1359
www.piekasengenharia.com.br
obras@piekasengenharia.com.br

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO MECÂNICO
ENGENHEIRO ELETRICISTA

Se seu produto ou serviço é para CONDOMÍNIOS

ESSE ESPAÇO É PARA SUA EMPRESA!

- Administração de Condomínios
- Ajardinamento
- Antenas
- OPTV
- COBRANÇA
- Equipamentos de Segurança
- Extintores
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- IMPERMEABILIZADOR
- Limpeza



MPI
MANUTENÇÃO PREDIAL INDUSTRIAL

PINTURA
LAVAGEM
PINTURA EM EPOXI
IMPERMEABILIZAÇÃO
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

3148-1703 / 9 9898-1562
mpiconstrucao@gmail.com

www.jornaldosindico.com.br

Classi ndico

MANUTENÇÃO PREDIAL

PR Pereira
Manutenção Predial

- Reposição de Pastilhas
- Pintura em Altura
- Lavagem de Alta Pressão
- Textura Lisa e Projetada
- Grafiato
- Vedações e Impermeabilizações
- Colocação de vidros e esquadrias

(41)3669-0719
 9 9758-7569
 9 8879-7672

EVOX
 INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

41 3040-6048 / 99552-9226
 engenharia@evox.net.br
 www.evov.net.br

- * Reformas e Pinturas em geral
- * Jardinagem simples e decorativa
- * Instalação e Manutenção:
 Elétrica - Pára-raios - SPDA e Aterramento
 CFTV - Automação de Portões

EMeng
 ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL

Eng. Civil Elias Mucholowski CREA-PR 143472/D
 Empresa registrada no CREA-PR

- Pinturas, texturas e grafiato
- Revitalização predial e fachadas
- Execução de obras, reformas e ampliações
- Reforma de telhados
- Recuperação de pastilhas e revestimentos
- Instalações elétricas e hidráulicas
- Impermeabilização e hidrofugação



3328-0252 / 99648-0252
 contato@emeng.com.br / www.emeng.com.br

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

andre perry arquitetura +
 desde 1995

041 9 9225 8665 (vivo)
 9 9858 4868 (sm)
 9 8776 0698 (claro)

visite:
 www.andreperry.com.br

**PINTURAS
 INSTALAÇÕES
 CONSTRUÇÃO
 REFORMA
 PROJETOS
 obras
 REGULARIZAÇÃO**

IWASHITA
 ENGENHARIA

Manutenção predial,
 reforma e construção

(41) 98403-6373 (whatsapp) . (41) 99760-3788
 iwashitaengenharia@gmail.com

DUROCRYL
 Fast Durable Coatings Systems

Há 38 anos
 atendendo Curitiba!

Pintura Predial * Lavagem Predial
 Grafiato / Textura * Telhado
 Calha / Rufo * Estrutura Metálica
 Serviço de Serralheria * Impermeabilização
 Revitalização de Fachadas

3027-2223 / 3155-2324
 9 9694-6909 / 9 9188-2324
 Tim Vivo

fastdurecryl@yahoo.com.br

CREA-PR 153697 Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
 Especializada em Condomínios

- ✓ TELHADOS EM GERAL
- ✓ LAVAGEM E REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ✓ PINTURAS
- ✓ TEXTURA & GRAFIATO
- ✓ PISOS EM GERAL

3206-2944 / 9 9921-1759
 www.jcbatistaconstrucao.com
 orcamento@jcbatistaconstrucao.com

obrativa
 Reg Crea 61.900

Projetos: arquitetônico, elétrico, estrutural,
 hidráulico, entre outros, ver site.

Reformas: elétrica, hidráulica, estrutural, civil,
 fachadas, prumadas, entre outros, ver site.

Construções: residencial, comercial, industrial.

Manutenção: pára raio, gás, hidráulica, elétrica
 interfone, tag, alarme, entre outros, ver site.

Eng Fábio Xavier Crea 30.707 D Pr (41) 99599 2630
 Eng Cristian Thurmann Crea 143.552 D Pr (41) 89638 4197
 Eng Aelson Michelato Crea 153.230 D Pr (41) 99708 8507

www.obrativa.eng.br
 obrativa@yahoo.com.br
 (41) 3042 0501

MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA 60434

Pinturas Dias
 ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS
 TEXTURA - GRAFIATO

Construção, Reformas, Telhados
 Estruturas Metálicas
 Aplicação de Manta Asfáltica
 Pavimentação

3209-7740 / 9 8838-5172
 www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até
 36 vezes sem juros.

PINTURAS

TESTIL

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba
 Troca de telhados - Lavagens de fachadas
 Impermeabilização - Reformas e Pinturas
 Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

3229-3359 / 3345-0946
 9 9157-4177

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

MWA
 Pinturas

9 8737-9522 / 3257-2929
 mwapinturas@hotmail.com

- Especializado em pinturas internas, re-pinturas,
 garagens, grades e quadras poly esportivas
- Especializado em pequenos reparos
 de manutenção predial

Matos
 PINTURA PREDIAL

(41)3245-1022
 9 9958-2195

contatomatos@outlook.com Solicite orçamento!

Recuperação e Pintura de Fachadas - Impermeabilização
 Reposição de Pastilhas - Hidrojateamento
 Pintura e Reparo em Garagens

Prezado Cliente, este
 espaço pode ser seu!

Fale conosco: (41) 3029-9802

PINTURAS

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato
(41)3029-9802

PORTARIA

Grupo MEGA®

GRUPO MEGA PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA

EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NOS SEGMENTOS:

**PORTARIA * SEGURANÇA
PORTARIA REMOTA
ZELADORIA* JARDINAGEM
RECEPÇÃO**

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

REVESTIMENTOS

VENDAS DIRETO DA FÁBRICA

Revestimentos Acrílicos
Textura Projetada
Massa Corrida
Plastificantes
Texturas
Grafiato
Tintas

REVESTIBA

41 3117.4200 | comercial@revestiba.ind.br

PORTA CORTA-FOGO

Especializada na Instalação e Manutenção de:

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

CERTA BRASIL
Administradora de Condomínios

ADINALDO 9 9925-3699
CLEIDE 9 9955-6497
SAMIR 9 8433-3545

Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291
www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

SACO DE LIXO

CASA DO

SACO LIXO

Diversos tamanhos, cores e espessuras

3044-3939 vendas@casadosacodelixo.com.br

VIGILÂNCIA E SEGURANÇA

HÁ 40 ANOS, VOCE MAIS TRANQUILO.

ZANARDO
Você mais tranquilo.

41 3274 9457 | 99166 8598
curitiba@grupozanardo.com.br

Rua João Américo Gonçalves, 200
Banda Quilômetro - Curitiba/PR
Paraná - Santa Catarina - Rio Grande do Sul

Se seu produto ou serviço é para CONDOMÍNIOS

ESSE ESPAÇO É PARA SUA EMPRESA!

- Equipamentos de Segurança
- Extintores
- Segurança Eletrônica
- Controle de Acesso
- Limpeza

- Administração de Condomínios
- Jardinagem
- Antenas
- IPTV
- Cobrança

FECONPAR
Feira do Construtor e Condomínios

2017

Fornecedores da **Construção Civil e Condomínios**

Condomínios
Administradora
Arquitetura
Decoração
Design

informações: 41 3527 2715
feiconpar@gmail.com

Construção Civil
Indústrias
Distribuidores
Fornecedores
Prestadores de serviços

informações: 41 3328 6733
jaeventos@jaeventos.com.br



23, 24 e 25 de agosto / 2017

Local: Centro de Eventos Sistema FIEP

www.feiradoconstrutor.com.br

formular

Produtos de Limpeza e Descartáveis

ENTREGAS
EM ATÉ
24H

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINAS
DESCARTÁVEIS
DISPENSERS
LIXEIRAS E CONTAINERS
ESCADAS E VARAIS
SACOS DE LIXO REFORÇADOS
TUDO PARA MÁRMORES, GRANITOS
E PORCELANATOS

As melhores marcas em um só lugar



41-3338-6844

www.formularlimp.com.br

ENGTER
ENGENHARIA E SERVIÇOS

**PARCELAMOS
SUA OBRA!**

Desde 2001
CREA - 129.474/D
CAU/PR - 60.520-4
Resp. Téc.: Nilson Terniski

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 até 8,00 mts s/ emendas
- Construções e Reformas em Geral
 - Revitalização de Fachadas
 - Serviço de serralheria em geral
- Impermeabilização e limpeza de caixas d'água

3262-1266

www.engter.com.br

9 9733-1797

contato@engter.com.br

10 ANOS
WCA
ENGENHARIA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada - Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral - Reformas

3015-7300 / 9 9195-1173

www.wcaengenharia.com.br

atendimento2@wcaconstrucoes.com.br