

CASA DO  
**SACO LIXO**

PREÇOS ESPECIAIS P/  
CONDÔMINIOS

3044-3939

vendas@casadosacodelixo.com.br

8.000 exemplares

**Jornal do Síndico**<sup>®</sup>

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

**RECONSTRUÇÕES**  
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL  
CNPJ nº 0690

"DO SUBSOLO  
A COBERTURA"

(41) 3045-9597

grupo  
**Ruggi**<sup>™</sup>

Administradora  
de Condomínios



WhatsApp: 41 99607 9618 | 41 3524 1779

contato@gruporuggi.com.br



Esse mês queremos parabenizar aqueles  
que zelam pela segurança, e cumprem sua função  
com tanta cordialidade e dedicação!

**Parabéns Porteiros!**

09 de Junho - Dia do Porteiro



**HIGHSEG** PORTARIA Remota / Virtual

(41) 3049-4747

9 9141-3112

www.highseg.com.br

**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 & Servidor

Orçamento sem compromisso  
Parcelamos em até 36x

(41) 4102-9736 | 98466-8888 | diprocon@brturbo.com.br

- 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

**SindicoAdmin**

SISTEMA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- Sistema de gestão on line
- Prestação de contas em tempo real
- 100% transparente para síndicos, conselheiros e moradores
- Pacotes de Serviços Personalizados

\* Solicite demonstração gratuita \*

41 9 8808-6972 • 9 9662-3902 •  
www.sindicoadmin.com.br

**ENGTER**  
ENGENHARIA E SERVIÇOS

Desde 2001  
CNPJ - 120.4740  
CNPJ - 10.4204  
Rua: Tito - Wilson Torres

**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

**CERTA BRASIL**  
Manutenção de portas Ltda

Especializada na Instalação e Manutenção de:

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

Orçamento sem compromisso

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

**PLANNER** Engenheiro  
ENGENHARIA DE 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

## EXPEDIENTE

## Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Diretor:  
Maurilei Ruggi

Comercial:  
Nizete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
Cecilia Lima

Assessoria Jurídica:  
Dr. Átia 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 Rabelo & Marcelo Ltda.

## EDITORIAL

Em meio a tanta instabilidade econômica a qual o país vem enfrentando nos últimos anos, enfim temos uma notícia positiva para os condomínios: os índices de inadimplência já demonstram estagnação e até uma certa regressão.

A inadimplência caiu 19,7% em condomínios na cidade de São Paulo. É o que aponta balanço da Lello, empresa de administração condominial com filiais na capital paulista, ABC, interior e litoral. Isso tendo como parâmetro para inadimplência as cotas não pagas há 60 dias ou mais depois da data de vencimento.

Especialistas atribuem o maior controle à nova legislação brasileira para esses casos, a qual instituiu novo modelo de ações de cobrança de cotas de condomínio em atraso, inibindo a ação de maus pagadores contumazes.

## Nossa Mensagem

Se o seu condomínio ainda sofre muito com os atrasos de taxas, uma boa assessoria jurídica deve ser procurada para ir em busca desses pagamentos e assim reequilibrar as finanças, uma vez que a maior parte da receita - e em muitos casos a totalidade dela - em condomínios advém do pagamento de cotas rateadas entre os condôminos.

Ainda no papo jurídico, trazemos nessa edição uma entrevista com o advogado Dr. Adriano Dias sobre os vínculos do síndico com o condomínio, bem como as obrigações dele para com o administrador. O síndico serve ao condomínio, mas não é funcionário dele! Entenda detalhes dessa relação lendo nossa entrevista.

Em nossa seção de "Manutenção" trazemos informações valiosas sobre um assunto que

atemoriza muitos síndicos: as fissuras. Essas trinca em forma de rachaduras lineares às vezes não são apenas um incômodo estético, mas também o aviso de uma ruptura estrutural, devendo sempre ser realizada investigação de seus efeitos e causas, avaliadas por um engenheiro civil ou arquiteto. Nossa reporta

gem conversou com um especialista sobre o tema.

Confira essas e outras matérias nessa edição do Jornal do Síndico, um canal de comunicação objetivo e dinâmico com quem administra condomínios. Boa leitura!

Os Editores

BOA  
LEITURA!

## INDICADORES

	Dez 16	Jan 17	Fev 17	Mar 17	Abr 17	Mai 17
IGP-M (FGV)	0,54	0,64	0,08	0,01	-1,10	-0,93
INPC (IBGE)	0,14	0,42	0,24	0,32	0,08	
TR	0,18	0,17	0,03	0,15	0,00	0,07
TJLP (%)	0,62	0,62	0,62	0,62	0,58	0,58
CUB/Pr	4,04	0,16	0,61	0,12	0,09	0,02

## 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%



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

10 anos de  
tradição!

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. Presidente Getúlio Vargas, 2932 - Conj. 104  
Água Verde - Curitiba - Paraná

# Livro de ocorrências não é um diário pessoal

*Instrumento consiste em canal formal de comunicação entre condôminos e síndico*

A maioria dos condomínios, tanto residenciais quanto corporativos, possui um livro de ocorrências. Trata-se de um instrumento que facilita a comunicação interna, fazendo uma ponte entre os condôminos e o síndico. Dentre as finalidades do mesmo, estão: queixas, solicitações, avisos, sugestões, elogios.

Embora sirva de um canal de informes para o síndico e seus auxiliares, o livro de ocorrências não deve ser usado para relatos pessoais ou muito menos para ofensas direcionadas ao síndico, uma vez que essas atitudes em nada colaboram para a manutenção do condomínio.

O ato de ofender, inclusive, pode ter repercussão judicial, podendo

ser usado pelo síndico para comprovar calúnias, difamações e injúrias contra sua pessoa. Em janeiro deste ano o juiz do Distrito Federal condenou condômino a pagar indenização por danos morais ao síndico, diante das manifestações ofensivas desferidas contra este. Algumas orientações são úteis para otimizar o uso do livro de ocorrências:

- Escreva de forma clara e objetiva: lembre-se, o livro não é um diário, deve-se poupar palavras para escrever nele, deixando a mensagem o mais breve e concisa possível

- Escreva com letra legível: trata-se de um texto manuscrito, portanto é preciso que a letra esteja

compatível com a leitura.

- Data e horário: registre informações sobre o ocorrido explicitando a data e o horário. Por exemplo, esse é um dado importante para relatar uma queixa de barulho.

- Assine a ocorrência: geralmente não é um requisito obrigatório, mas é sabido que uma denúncia assinada tem muito mais peso que uma anônima. Assim, o síndico saberá exatamente a quem dar uma satisfação depois.

- Deixe um contato: além de assinar o nome, é importante deixar o número do apartamento, bem como um telefone ou email, para que o síndico possa dar um feedback posteriormente.

- Evite acusações sem provas: se algo errado aconteceu, como por exemplo uma avaria a um equipamento, e não se sabe exatamente quem foi o responsável, não faça acusações levianas.

- Evite gírias e palavras chulas: o livro de ocorrências é um documento formal e esse tipo de linguagem não é cabível. Escreva sempre de maneira respeitosa, se desejar receber o mesmo tratamento.

*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](http://www.sertecengenharia.com.br) CREA PR 43.487

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

EMPRESA  
NR - 35  
CERTIFICADA

# Área total e área útil: sutis diferenças

*Na Hora da compra de um imóvel, os futuros proprietários devem ter em mente a diferença entre área útil e área total para que, após o recebimento das chaves, ele perceba que o espaço adquirido não atende às necessidades da família.*

*Construtoras utilizam-se de diversos recursos para dirimir dúvidas antes da assinatura do contrato*

As plantas de imóveis apresentadas nos estandes de vendas de construtoras e imobiliárias são lindas, coloridas e chamam a atenção de qualquer pessoa interessada em adquirir um apartamento, em regime condominial. Mas o encanto desfaz-se assim que o novo proprietário recebe as chaves e inicia o processo de instalação, pois ele percebe que a área do apartamento é menor que a imaginada e que não dá para abrigar, comodamente, toda a família e os móveis. Isto acontece com muita frequência devido à falta de conhecimento, por parte do comprador, dos vários conceitos de área utilizados pelas construtoras e incorporadoras, principalmente área total e área comum, que, a princípio, podem parecer sinônimas, mas não são.

Compreende-se por área útil todo o espaço loca-

lizado da porta da casa ou apartamento para dentro. Ou seja, toda sua dimensão, incluindo o espaço ocupado pelas paredes internas e externas, que fazem divisa com as áreas comuns, além das vagas de garagem. A área ocupada pelas divisórias entre as duas unidades é repartida igualmente entre elas e este espaço, denominado “útil”, que no jargão imobiliário também denominado de “privativo”, está previsto pela NRB 12.721, a norma técnica brasileira que trata das normas técnicas imobiliárias.

Já o termo área total refere-se à somatória do espaço útil, da vaga – ou vagas da garagem, mais a conta de participação do apartamento nas áreas comuns do empreendimento. No conceito de área comum estão incluídos jardins, salão de festa e de jogos, piscinas, quadras de esportes, churrasqueira, playground,

dentre outros, além de halls, escadas, caixa de água, casa de máquinas dos elevadores e área de circulação dos carros nas garagens. Esta somatória é dividida proporcionalmente para cada unidade, ou seja, sua quota-parte. Isto significa que o novo comprador divide com outros o direito de usufruir de áreas que pertencem também a outros, e a função do síndico é exatamente administrar tais áreas que pertencem também a outros, e a função do síndico é exatamente administrar tais áreas, para que o nível de conservação e manutenção seja preservado e valorizado, tanto quanto a parte privada.

Algumas incorporadoras têm investido em matérias informativas, incluindo plantas das unidades e das áreas comuns, além de recursos visuais, como a ambientação de ambientes para facilitar o atendimento, ape-

sar dos altos custos que uma decoração de ambientes acarreta para o orçamento do projeto. Por isso, este recurso só é compensador quando o prédio a ser construído contar com mais de 200 apartamentos. Existem também recursos computadorizados, com plantas em três dimensões, onde o comprador pode, virtualmente, ter idéia dos espaços do imóvel que está adquirindo.

## Mudanças

Apesar de estarem tão bem definidos, pelo menos nas normas técnicas de construção, os conceitos de área útil e área total encontraram-se em mudanças nos últimos anos no Brasil, pois os compradores só se preocupavam com as informações das áreas internas, quarto, salas, cozinha, banheiros, mas hoje as exigências são grandes quanto

às áreas comuns, principalmente quando há crianças na família. Isto porque o conceito de condomínios residenciais tem mudado muito nos últimos anos, já que a eles foram incorporados novos itens que anteriormente eram restritos a alguns prédios.

Hoje, porém, é comum encontrar condomínios investindo em áreas de lazer e serviços, como central de congelados, serviço de mensageiro, lavanderia, apenas para citar alguns. Por isso, os condôminos têm de estar atentos para não abrirem mão de áreas indispensáveis à sua família, para nelas serem instalados outros equipamentos. Nem todos saem ganhando com estas alterações.

*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, CX.D'ÁGUA, PAREDES E AFINS)  
LAUDOS TÉCNICOS E PATOLÓGICOS  
LAUDO CAUTELAR  
ESPECIALIDADE EM FACHADAS DE VIDRO  
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
ESPECIALIDADE EM ELÉTRICA E HIDRAULICA DE CONDOMINIOS  
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**

**Manutenção Predial**

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

**Financiamos sua obra em até 24X**

**EMPRESA CERTIFICADA NR35**

**orçamentos sem compromisso**

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

Responsável Técnico - Eng.ª Karin Aires Crea/pr 103.378 D

## Condômino suspeito de infração tem direito a se defender

A ampla defesa e o direito ao contraditório são princípios básicos do Direito que regem a sociedade. No condomínio não é diferente, sendo ele de certo modo uma miniatura da vida em comunidade. Quando suspeito de quebrar alguma regra, ele tem direito a representar sua defesa antes que seja obrigado em definitivo a pagar por sua infração.

Por vezes, a ânsia por encontrar culpados e assim agilizar o ressarcimento de algum prejuízo causado ao condomínio, o síndico toma decisões precipitadas e penaliza um condômino supostamente infrator sem permitir que esse demonstre sua inocência ou dê justificativa plausível para suas falhas.

Uma decisão judicial tomada em maio deste ano ilustra um exemplo desse tipo de situação. A 4ª Câmara

Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em agravo de instrumento, concedeu antecipação de tutela para evitar que moradora de um residencial fosse cobrada por avaria em um dos elevadores do condomínio, supostamente provocada por três jovens que alugaram seu imóvel.

A decisão determinou que o condomínio se abstivesse de promover a inscrição do nome da proprietária do apartamento em qualquer serviço de proteção ao crédito pela pretensa dívida, a exemplo de SPS e Serasa.

“A agravante foi considerada responsável pelos danos ao elevador sem sequer ser-lhe oportunizado defender-se e produzir as provas necessárias à demonstração da improcedência da acusação”, anotou o desembargador Joel Dias Figueira, relator da matéria.

Segundo o magis-

trado, o direito da síndica de aplicar sanções e cobrar multas entre os moradores, previsto em convenção, não lhe outorga autotutela para condenar sumariamente qualquer um dos condôminos sem que se estabeleça um processo administrativo formal, com direito ao contraditório.

Os autos dão conta que imagens captadas por câmeras de segurança não comprovam que foram os inquilinos da mulher os responsáveis pelos problemas no elevador. Aliás, um boleto de R\$ 19 mil foi gerado e encaminhado para a proprietária a título de cobrança do prejuízo. Com esses recursos, sustentou a moradora, seria possível adquirir um equipamento novo para o prédio.

O síndico, ao ser levado a essa posição via assembleia pela vontade da maioria, ganha, de fato, vários poderes e atribuições den-

tro do condomínio. Essa autoridade, contudo, não deve ser confundida com tirania e os excessos devem ser evita-

dos. Bom senso e diplomacia são qualidades essenciais de um bom gestor nesses casos.

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






**J. Pelizzaro**  
CONSTRUTORA




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

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

41 3262-0430 | [construtora@jpelizzaro.com.br](mailto:construtora@jpelizzaro.com.br)

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 955464 RS 2007/0120131-9 (STJ) Datapublicação:01/02/2012 Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. EFEITO DA CONCESSÃO. EX NUNC. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INVIABILIDADE. RESPONSABILIZAÇÃO DO SÍNDICO POR ATO DE PREPOSTO DO CONDOMÍNIO. EXIGÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA CULPA DO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO.

1. Não há falar em violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. 2. Orienta a Súmula 402 /STJ que “[o] contrato de seguro por danos pessoais compreende os danos morais, salvo cláusula expressa de exclusão”. Portanto, no caso, diante da exclusão de cobertura assinalada no acórdão recorrido, só se

concebe a revisão da decisão por meio de interpretação de cláusula, vedada pela Súmula 5 /STJ. 3. O síndico é o representante do Condomínio, agindo em nome alheio, nos limites da convenção e da lei, cabendo-lhe exercer a administração interna do edifício. 4. No caso, a conduta do zelador do edifício, que há muito prestava serviços ao Condomínio, foi temerária, contudo não era razoável esperar que a síndica pudesse ter previsto a tragédia e a negligência do preposto, porquanto este, após a pintura, simplesmente “encostou” a porta do elevador para que se fechasse, sem ao menos aferir se houve o travamento. Embora aconselhável avisar aos moradores a respeito da pintura, foi o fato de a porta do elevador estar destravada que deu causa ao acidente. 5. Recurso especial parcialmente provido.

TJ-RS - Apelação Cível AC 70062104468 RS (TJ-RS) Datapublicação:03/12/2014 Ementa: CONDOMÍNIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ANIMAIS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

Considerando que nenhuma prova foi produzida no sentido de que os animais de propriedade do demandante causem transtornos aos demais condôminos e que, em observância ao princípio da razoabilidade, os termos da Convenção de Condomínio podem ser relativizados, mostra-se possível a permanência dos cães na unidade autônoma do autor, restando assim mantida a sentença recorrida. Apelação desprovida. (Apelação Cível N° 70062104468, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 27/11/2014).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70066225434 RS (TJ-RS) Datapublicação:03/12/2015 Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMARCATÓRIA CUMULADA COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. DEMARCATÓRIA E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CARÊNCIA DE AÇÃO. A demarcatória é ação do proprietário em face do confinante para fixar novos limites ou aviventar os existentes enquanto a ação de extinção de condomínio se dá entre co-proprietários de bem

indivisível. Aquela não se presta entre co-proprietários e nem esta à divisão de bem divisível. A propositura de uma por outra impõe extinção do feito sem resolução de mérito. - Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença que extinguiu o feito. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível N° 70066225434, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 26/11/2015).

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70056575756 RS (TJ-RS) Datapublicação:19/03/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. Na ação que visa à extinção de condomínio o valor da causa deve corresponder à fração ideal do imóvel pertencente ao autor, com base na estimativa oficial para lançamento de imposto. Inviabilidade de atribuição do valor de alçada. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento N° 70056575756, Décima Nona Câmara Cível,

Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 11/03/2014)

TST - RECURSO DE REVISTA RR 1660008520095150113 (TST) Datapublicação:16/10/2015 Ementa: RECURSO DE REVISTA. ADICIONAL DE INSALUBRIDADE. LIMPEZA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ATIVIDADE NÃO CLASSIFICADA COMO INSALUBRE. NR 15, ANEXO 14, DO MTE. SÚMULA N° 448 DO TST. 1. Nos termos da Súmula n° 448, I, do TST, não basta a constatação da insalubridade por meio de laudo pericial para que o empregado tenha direito ao respectivo adicional, sendo necessária a classificação da atividade insalubre na relação oficial elaborada pelo Ministério do Trabalho. 2. De outro lado, a iterativa e atual jurisprudência do TST é firme no sentido de que a limpeza de condomínios residenciais, mediante a coleta de lixo, não gera direito ao adicional de insalubridade. Incidência do óbice previsto no art. 896, § 7º, da CLT. Recurso de revista de que não se conhece.




**SE TECHNIQUES**  
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

[www.techniques.com.br](http://www.techniques.com.br)  
[rodrigo@techniques.com.br](mailto: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](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 / 9 9994-6229 / 9 9846-0665

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



## Saiba como economizar na conta de água

**A** frequente falta de água nas regiões de Curitiba provoca um fenômeno que contribui para a alta na conta de água da população. É comum o relato de clientes que abrem a torneira e, no lugar de água, sai só ar. O problema é que esse ar é cobrado como água, já que ele aciona a medição pelo hidrômetro.

A empresa de abastecimento de água não assume que hoje estamos pagando ar por água sendo que hoje temos uma média muito baixa de água nos encanamentos ou as vezes nem água temos mas estamos pagando

Ainda segundo a empresa de abastecimento, testes demonstram que "a quantidade de ar que chega ao hidrômetro é tão pequena que não representa diferença na conta mensal". (mentira)

A formação de bolsões de ar na tubulação da rede principal ocorre por, manobras, consertos e racionamentos, em todas as regiões, devido o ar ser mais leve que a água, está sendo sempre impulsionado para frente e para cima, isto faz com que o seu hidrômetro registre ar, girando até

Ele funciona em 2 estágios, fechado quando houver ar, aberto quando houver água e sem marcar no seu hidrômetro.

O Bloqueador de ar Original é ideal para proteger clientes residenciais, industriais, condomínios e comerciais, ou seja, qualquer consumidor de água das abastecedoras.

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

O Bloqueador de ar Original proporciona até 50% de economia em sua conta de água.

Totalmente legalizado, é instalado dentro da propriedade do consumidor,

não há nenhum impedimento legal por parte das abastecedoras de água. Não precisa de manutenção e sua vida útil é estimada em mais de 25 anos.

Fabricado com materiais totalmente ATÓXICOS e ANTI CORROSIVOS, sua economia é proporcional a quantidade de ar na rede e ao consumo de cada residência.

Fizemos o teste com bloqueador e o resultado é impressionante, a média de economia é de 32% na cidade de Curitiba, sendo que em algumas regiões o resultado passou de 50%.

Único que devolve seu dinheiro caso não haja redução.

### Benefícios são:

1. economia de até 50%
2. 5 anos de garantia
3. aprovado em todo Brasil
4. sem manutenção
5. melhor custo benefício
6. não enferruja
7. livre de contaminação
8. vida útil 25 anos
9. economia em dobro na taxa de esgoto
10. paga apenas o seu consumo real

### DIRETO DA FÁBRICA

## PARE DE PAGAR AR POR ÁGUA!

Único no Brasil com regulador de vazão!

Ligue:

**(41) 3319-7617**

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

[contato@bloqueadordearoriginal.com.br](mailto:contato@bloqueadordearoriginal.com.br)

**(41) 99123-0055**

Rua Vitório Sfrendych, 751 - Barigui - CEP 83.707-640 - Araucaria / PR

# As temíveis fissuras, o que são e como proceder

Fissuras, trincas ou rachaduras. Não importa o nome que se dê, elas são sempre uma desagradável surpresa e também um sinal de alerta quando surgem na estrutura do prédio. Trata-se de uma manifestação patológica decorrente de excesso de tensões em determinado material.

O aparecimento de algo assim nunca deve ser negligenciado. A trinca pode ser tanto um incômodo estético, como o aviso de uma ruptura estrutural, devendo sempre ser realizada investigação de seus efeitos e causas, avaliadas por um engenheiro civil ou arquiteto, preferencialmente especializado em patologias, perícias de engenharia, ou engenharia diagnóstica.

O engenheiro civil especialista em Excelência Construtiva e Anomalias, Marcus Grossi, explica qual deve ser a conduta do síndico ao constatar o surgimento de uma fissura no condomínio.

“Se estiver dentro do período de garantia da edificação, o síndico ou proprietário devem acionar a construtora, que realizará a investigação e análise do problema, sabendo identificar seu respectivo risco a segurança, ou comprometimento do desempenho”, orienta.

Ele complementa que, caso a edificação esteja fora do período de garantia ou se a construtora não tomou providências de maneira satisfatória, é necessária a contratação de profissional habilitado. “É aconselhada a contratação emergencial, sem necessidade de aprovação em assembleia, caso essa seja considerada de risco à solidez e segurança da edificação ou até mesmo, o acionamento da defesa civil”, afirma Grossi.

É importante fazer o monitoramento contínuo dessas falhas. Uma dica é colocar selos de gesso, argamassa ou lâminas de vidro sobre as trincas e co-

locar data. Outra maneira de acompanhar a evolução da fissura é traçar linhas com caneta no começo e fim de sua extensão e colocar data;

Existem diversas causas que se manifestam em fissuras e só é possível definir responsabilidades após investigação e diagnóstico do problema. O engenheiro Marcus Grossi chama a atenção para a importância de registrar essa ocorrência. “É válido ressaltar que é dever do responsável pela edificação a comunicação formal ao incorporador/construtor quando do surgimento de qualquer manifestação patológica, cabendo a ele avaliar se está dentro dos prazos de garantia, ou de sua responsabilidade, dentro do período de vida útil”, conclui.

**Esteja vigilante!**

Medidas simples que podem ser tomadas para avaliação do risco da trinca é o local

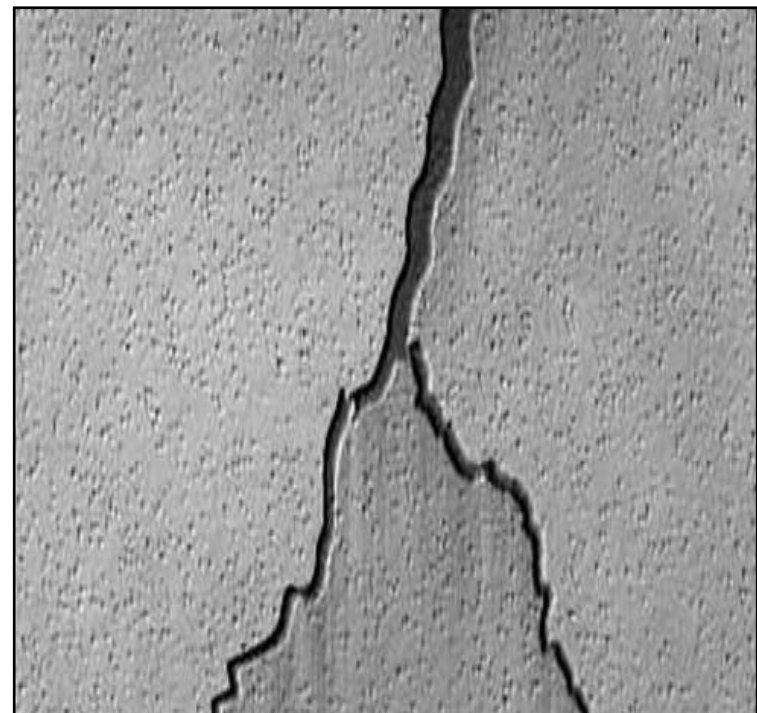
onde ela se encontra, o tamanho da sua abertura e o monitoramento de seu crescimento.

- Pode haver risco se estiverem em elementos estruturais (laje, viga e pilar), com

abertura superior a 0,3mm.

- Pode haver risco se estiverem em alvenarias (paredes, muros e platibandas), com abertura superior a 3mm.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



**CYMACO**  
ENGENHARIA

(41) 98753-1051 / 99653-1755 / 3206-8601  
[www.cymaco.com.br](http://www.cymaco.com.br)

Impermeabilização sem quebras



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



# Regras de etiqueta para Pets

Nenhum condomínio tem autonomia para proibir a presença de animais de estimação, salvo em casos extremos em que esses ofereçam perigo à comunidade. Afora essa situação, condôminos têm sim o direito de criarem seus pets. Contudo, é necessário estar ciente de que a vida na coletividade requer normas de comportamento e é preciso respeitar isso. Listamos abaixo 8 regras de etiqueta para animais de estimação (e principalmente seus donos) em condomínio:

1) Cães com coleira e guia sempre. Não importa o tamanho, raça ou nível de agressividade do cão: ele precisa estar de coleira e ser guiado acom-

panhado pelo seu tutor. Não é porque são permitidos no condomínio que eles podem transitar soltos por onde quiserem, existem limites.

2) Sujou e limpou. O correto é não permitir que os animais façam suas necessidades dentro do condomínio. Porém, em se tratando de seres irracionais, é impossível prever quando isso irá ocorrer ou proibi-los. Fezes e urina devem ser imediatamente limpas pelo dono do animal e não por funcionários de limpeza do prédio.

3) Jardim não é banheiro. Lugar para passeio é a rua. Não se deve permitir que cães e gatos ou outros pets utilizem o jardim ou caixas de areia de

playground para defecarem ou urinarem. Isso é anti-higiênico e pode propagar doenças.

4) Trânsito por locais adequados. A entrada, circulação e saída dos animais devem obedecer a regras. Em alguns prédios, esse acesso é feito apenas pela garagem. O elevador indicado para eles é o de serviço.

5) Não imponha o contato. Se você chama o elevador e ele já está ocupado com alguém, aguarde-o sair para poder entrar com seu animal. Os demais condôminos banir o seu pet do condomínio, mas também não são obrigados a ter contato próximo ele.

6) Controle o barulho

Cães latem, gatos miam, pássaros piam, enfim, todos os animais emitem som. É da natureza deles, mas cabe ao dono saber controlar o nível desses ruídos para não incomodar a vizinhança.

7) Controle a agressividade. Nem todos os cães são agressivos, porém algumas raças são mais predispostas a esse

comportamento temperamental. Se o seu cão for assim, deve-se utilizar focinheira como medida de segurança.

8) Cuide da saúde do pet. Cartão de vacinação em dia e hábitos de higiene devem ser rigorosamente mantidos, pois animais de estimação podem transmitir doenças a outros animais ou mesmo a moradores.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



Desde 1996

Resp. Técnico  
CREA-PR 153.697

**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**  
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Impermeabilização do Terraço  
Impermeabilização de Caixa d'água  
Construção e Reforma de Telhados  
Reparos e Reestruturação de Fachadas  
Limpeza de Fachadas  
Textura e Grafite  
Textura Projetada  
Pisos/Paver e Outros  
Juntas de Piso  
Pinturas de Demarcação  
Tratamento de Estruturas  
Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos  
Pintura de Pisos de Garagens  
Selantes para junta de Dilatação  
Pastilhas e Rejuntes  
Impermeabilização de Fachadas  
Textura e Grafite  
Pinturas Internas  
Funcionários Registrados e com Treinamento NR35  
Pinturas Externas

www.jcbatistaconstrucao.com  
batistaconstrucao@gmail.com

**3206-2944**  
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

# Inadimplência em queda

*Atualização da legislação simplificou e agilizou processo de execução de dívidas, inibindo os maus pagadores*

Um dos maiores desafios com o qual o síndico de condomínio precisa lidar é com os atrasos no pagamento das taxas de contribuição para despesas ordinárias e extraordinárias coletivas. Considerando que, na maioria das vezes, essa é a única fonte de renda do condomínio, a situação financeira se agrava quando há inadimplência.

Por muito tempo, a principal queixa dos administradores de condomínio era a dificuldade em se executar dívidas de condôminos e os baixos juros de multa para os atrasos, o que não exercia pressão suficiente para que o pagamento da taxa condominial fosse priorizado.

No entanto, mudanças recentes na legislação brasileira vêm mudando esse cenário e aos poucos é possível perceber uma queda nos índices de inadimplência em condomínios. Exemplo

disso: a inadimplência caiu 19,7% em condomínios na cidade de São Paulo, aponta balanço da Lello, empresa de administração condominial com filiais na capital paulista, ABC, interior e litoral.

O índice de inadimplência, que representa as cotas não pagas há 60 dias ou mais depois da data de vencimento, foi, em março deste ano, de 4,48%. No mesmo mês de 2016 a taxa ficou em 5,58%. Na comparação entre o primeiro trimestre de 2017 com o mesmo período do ano passado a inadimplência caiu 15,6%, passando de 5,63% para 4,75% segundo dados da administradora.

Pode-se dizer que isso é resultado da entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, em março do ano passado, o qual instituiu novo modelo de ações de cobrança de cotas de condomínio em atraso. Elas

passaram a ser consideradas títulos executivos extrajudiciais. A citação ao condômino devedor pode ser feita por Correio, via carta registrada, bastando que o porteiro, um familiar ou vizinho assine o aviso de recebimento.

A advogada Márcia Andrade explica que o procedimento foi simplificado e agora há mais agilidade na cobrança. “Antigamente havia mais morosidade, pois a ação de cobrança podia levar, dependendo do caso, até cinco anos para ser executada. Com o novo CPC, o condômino tem até três dias para fazer sua defesa e, caso não o faça de maneira satisfatória, a Justiça poderá determinar a penhora das contas bancárias ou do próprio imóvel do inadimplente, o que pressiona o devedor a quitar sua dívida mais rapidamente”, afirma.

A pesquisa da administradora Lello também

mostra que os inadimplentes estão mais interessados e dispostos a negociarem seus débitos, o que se explicita no aumento de 5,15% no número de acordos amigáveis firmados no primeiro trimestre deste ano na comparação a igual período de 2016. Houve 14,6 mil acordos nos três pri-

meiros meses deste ano contra 13,8 mil entre janeiro e março do ano passado. O volume arrecadado nos acordos aumentou 11% nos dois períodos, passando de R\$ 23,8 milhões para R\$ 26,4 milhões.

*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  
ATENDIMENTOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Tel.: 41 3030-4848  
Av. Sade da Salazar, 3426 - Cp. 1703 - Brasil  
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

IMPERMEABILIZAÇÃO SEM QUEBRA QUEBRA

TRATAMENTO COMPLETO PARA SUA ESTRUTURA

NÃO IMPORTA O TAMANHO DO SEU PROBLEMA, A NTEC TEM A TECNOLOGIA IDEAL PARA VOCÊ: ECONÔMICA, EFICAZ E SEM SUJEIRA!

AGENDE UMA VISTORIA  
Telefone: (41) 3208-4522  
www.grupontec.com.br

15 ANOS  
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

GREEN BUILDING COUNCIL BRASIL

# Obrigações fiscais e a administração de condomínios

A boa administradora é um dos pilares de sustentação do condomínio. Atualmente com tantas obrigações legais ela está se tornando ainda mais importante e complexa. A figura dos condomínios autogeridos tem se tornado obsoleta. Aqueles que não possuem uma administradora especializada passaram a ter custos muito elevados em face da necessidade de contratação de empresas de contabilidade, escritório de advocacia, de medicina do trabalho, seja para cumprir as posturas fiscais, contábeis, ou para realizar visitórias ou ingresso de ações. Estes custos individuais superam o valor da contratação de uma boa administradora. Dentre estas obrigações vale destacar a obrigatoriedade de emissão de Nota Fiscal do To-

mador de Serviços (NFTS), prevista no decreto lei 52.610, em vigência desde agosto de 2011 no município de São Paulo. Esta norma estabelece que toda pessoa jurídica de São Paulo que receba uma nota fiscal de prestador de serviços de outros municípios fora do estado emita a NFTS. Devem emitir o documento também quem contratar serviços de empresas estabelecidas no município de São Paulo que não emitam nota fiscal eletrônica, cupom fiscal eletrônico ou outro documento fiscal que estejam obrigados em função da legislação. Assim, aplicáveis também aqueles prestados de serviços que emitam RPA – Recibo de Prestador Autônomo. Outra obrigatoriedade é a certificação digital cujo prazo para regularização foi até 31 de dezembro de 2011.

Sem esta certificação os condomínios não conseguirão mais realizar a transmissão de dados a Caixa Econômica Federal para INSS, FGTS, RAIS, entre outros. E sem estas informações os funcionários serão prejudicados e os síndicos passíveis de responsabilização, além das possíveis ações trabalhistas e multas oriundas da não transmissão destes dados nos prazos legais. Vale lembrar ainda que desde janeiro de 2009, a Lei 14.865/08, obriga os condomínios da cidade de São Paulo a retenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) na fonte, referente a notas fiscais de serviços específicos. Sem contar as outras diversas normas em vigência, que obrigam os condomínios a recolhimentos específicos e obrigações passíveis de punições, tais como brigada

de incêndio, CIPA, PPRA, limpeza de caixa d'água a cada seis meses, dentre outras. Isso demonstra a complexidade que tem se tornado administrar os condomínios. Sem dúvida vale a pena centralizar as obrigações em

uma administradora, que além de possuir uma equipe especializada, poderá agilizar a resolução de eventuais problemas fiscais e jurídicos.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



Traga o seu  
**Condomínio**  
para quem sabe  
**Administrar**

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



ATENDIMENTO  
DIFERENCIADO



PREÇO  
JUSTO



POSTURA  
ÉTICA

AGENDE UMA VISITA

41 3524-1779  
41 99607-9618

Rua Brigadeiro Franco, 3662  
Rebouças, Curitiba, Paraná



## Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) é um documento emitido pelo Corpo de Bombeiros certificando que foi feita uma vistoria, na qual foi verificado que a edificação possuía as condições de segurança contra incêndio previsto pela legislação e constantes no processo, estabelecendo um período de revalidação. Essa licença precisa ser renovada: a periodicidade pode variar de estado para estado, sendo na maioria das vezes a validade do documento de cinco anos, com exceção das edificações de recepção de público, cujo AVCB possui validade de três anos.

Deve-se contratar um engenheiro legalmente habilitado junto a um conselho para fornecer laudo técnico que ateste as condições de funcionamento e manutenção das medidas de segurança contra incêndio e pânico instaladas. O custo para obtenção do laudo também varia de acordo com a cidade. Em São Paulo, cada documento atualizado sai na faixa de R\$ 400 a R\$ 600.

## Manejo de ferramentas elétricas

Todo condomínio costuma ter um “kit de primeiros socorros” para reparos e ajustes na estrutura do prédio. Eles costumam conter, além das ferramentas comuns, também as elétricas, como é o caso da furadeira, parafusadeiras, lixadeiras etc. As ferramentas elétricas podem causar diversos tipos de acidentes em diferentes níveis de gravidade e todos eles podem ser evitados através de práticas comuns, com orientações simples.

Os EPIs são Equipamentos de Proteção Individual e são característicos por proteger o corpo de uma pessoa no intuito de reduzir ou erradicar qualquer mal proveniente de um acidente de trabalho ou mal-uso das ferramentas. Entre os mais conhecidos EPIs do mercado estão os capacetes, máscaras, luvas, botas, macacões, aventais, óculos e protetores auriculares. Outra prática considerada banal, mas que não deve ser ignorada, é a leitura dos manuais de instruções de um produto.

## Seguro residencial

A procura por seguros que acobertem danos às residências tem sido cada vez maior. Os seguros já são obrigatórios em muitos condomínios, entretanto, nem sempre o plano escolhido é o mais completo e, por isso, muitos moradores optam por fazer um seguro individualizado, principalmente em se tratando de condomínios horizontais, nos quais várias casas independentes ocupam uma área cercada.

Dentre os benefícios de contar com os serviços de um seguro patrimonial está o atendimento 24h geralmente prestado pela maioria das seguradoras. Emergências como chaveiro, substituição de telhas, problemas com a caixa d'água, desentupimento, reparos nas redes hidráulica e elétrica, são as mais comuns e oferecidas pelas seguradoras.



**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](mailto:acgpredial@gmail.com)  
[www.acgpredial.wix.com/acgpredial](http://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](http://www.rs2engenharia.com.br)



**Grupo MEGA**<sup>®</sup>

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](http://www.megacleanservicos.com.br)

# Classíndico

## 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](http://www.lcmcondominios.com.br)  
e-mail: [lcmcondominios@lcmcondominios.com.br](mailto:lcmcondominios@lcmcondominios.com.br)



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

41 99607 9618 | 41 3524 1779  
[contato@gruporuggi.com.br](mailto:contato@gruporuggi.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@hotmial.com](mailto:mestredasantenas@hotmial.com)

## AQUECEDORES E AR CONDICIONADO



Trabalhamos com:

- Instalação
- Manutenção
- Elétrica
- Consertos
- Bombas
- Pressurizadores
- Refrigeração Comercial
- Vendas

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

## COBRANÇAS



COBRANÇA JUDICIAL  
COBRANÇA EXTRAJUDICIAL  
PROTESTO E BAINHA DE TÍTULOS  
EMIÇÃO DE BOLETOS

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO  
PRESTAÇÃO DE CONTAS  
CONSULTORIA

(41) 3068.6575  
Av. República Argentina, 210 | Cj 708  
Água Verde | Curitiba - PR  
[www.souzacordeiro.com.br](http://www.souzacordeiro.com.br)

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D' ÁGUA



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

Eng. Agr. Glaucio S. Bucciari  
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 / 9 8451-5975**

[desintupitecservicos.com.br](http://desintupitecservicos.com.br) - [desintupitec.desin@hotmail.com.br](mailto:desintupitec.desin@hotmail.com.br)



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

[www.reidefetizadora.com](http://www.reidefetizadora.com)  
[reidefetizadora@gmail.com](mailto:reidefetizadora@gmail.com)

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

## ELÉTRICA - MANUTENÇÃO



**Solução Instalações Elétricas**

Sensores de Iluminação em Led  
Câmeras - Disjuntores - Tomadas  
Rede Lógica - Telefonia

Joaquim 9 9694-6838 / 9 99973445

## ELEVADORES



CURITIBA E LITORAL  
PLANTÃO 24 HORAS

MANUTENÇÃO - MODERNIZAÇÃO  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA - MONTAGEM

(41) 3053-9755 / 3779-6833 / 9 9689-3683  
[vendas@abisystemslevadores.com.br](http://vendas@abisystemslevadores.com.br)

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato  
(41)3029-9802



## 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)

## 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](mailto:vicenteimpermeabilizacoes@gmail.com)

Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



**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**

## MANUTENÇÃO PREDIAL



**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](http://www.rs2engenharia.com.br)

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**RR 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

**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

**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

**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

**MPI**  
 MANUTENÇÃO PREDIAL INDUSTRIAL

PINTURA  
 LAVAGEM  
 PINTURA EM EPOXI  
 IMPERMEABILIZAÇÃO  
 RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

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

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**

**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 / 9 9788-0700  
 www.antpinturas.com.br  
 adenilson@antpinturas.com.br - antpinturas@gmail.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

**TESTIL**

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas  
 Impermeabilização - Reformas e Pinturas  
 Manutenção hidráulica - Troca de prumadas  
 Troca de Pastilhas - Hidrojateamento - Reparo de Vidros - Instalação de Portões

3229-3359 / 3345-0946 www.testil.com.br  
 9 9157-4177 contato@testil.com.br  
 Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

**SERRALHERIA**



**9 9980-5628 / 3265-4385**  
**L.J. Serralheria**  
 Reformas - Estruturas Metálicas - Mezaninos  
 Grades - Portões - Corrimãos - Lixeiras  
 Automação de Portões e Janelas

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

[www.certabrasil.com.br](http://www.certabrasil.com.br) - [certabrasil@certabrasil.com.br](mailto:certabrasil@certabrasil.com.br) **(41)3327-1291**

**PORTARIA**



**GRUPO MEGA PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA**  
 EXCELENCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
 NOS SEGMENTOS:  
 PORTARIA \* SEGURANÇA  
 PORTARIA REMOTA  
 ZELADORIA \* JARDINAGEM  
 RECEPÇÃO  
**(41) 3013-1250**  
[www.megacleanservicos.com.br](http://www.megacleanservicos.com.br)

**REVESTIMENTO**



**REVESTIBA**  
 REVESTIMENTOS ACRÍLICOS

TEXTURA PROJETADA  
 MASSA ACRÍLICA  
 MASSA CORRIDA  
 SELADORES  
 GRAFIATO  
 TEXTURA  
 TINTAS

Contato:  
**041 3117-4000**  
[comercial@revestiba.ind.br](mailto:comercial@revestiba.ind.br)

**REVESTIBA:**  
**"ESPECIALISTA EM REVESTIMENTOS"**

**SACO DE LIXO**



**CASA DO SACO DE LIXO**



Diversos tamanhos, cores e espessuras

**3044-3939** [vendas@casadosacodelixo.com.br](mailto:vendas@casadosacodelixo.com.br)

**TRATAMENTO DE ÁGUA**



**Tecnobio**  
 Tecnologia em saneamento ambiental

**(41)3284-2815**  
[vendas@tecnobiopr.com.br](mailto:vendas@tecnobiopr.com.br)



Problemas com água amarela em seu condomínio?  
 Incrustações na tubulação?  
 Temos o tratamento para seu poço Artesiano!

**VIGILÂNCIA E SEGURANÇA**



**HÁ 40 ANOS, VOCÊ MAIS TRANQUILO.**

[www.grupozanardo.com.br](http://www.grupozanardo.com.br)  
 GrupoZanardoOficial

**41 3274 9457 | 99166 6598**  
[cyritiba@grupozanardo.com.br](mailto:cyritiba@grupozanardo.com.br)

Rua João Alencar Guimarães, 220  
 Santa Quitéria - Curitiba/PR  
 Paraná - Santa Catarina - Rio Grande do Sul



**GRUPO ZANARDO**  
 Você mais tranquilo.



**2017 FECONPAR**  
 Feira do Construtor e Condomínios

**Fornecedores da Construção Civil e Condomínios**

**Condomínios**  
 Administradora  
 Arquitetura  
 Decoração  
 Design

**Construção Civil**  
 Indústrias  
 Distribuidores  
 Fomecedores  
 Prestadores de serviços

informações: **41 3328 6733**  
[jaeventos@jaeventos.com.br](mailto:jaeventos@jaeventos.com.br)

informações: **41 3527 2715**  
[feiconpar@gmail.com](mailto:feiconpar@gmail.com)

Promoção e Realização



**23, 24 e 25 de agosto / 2017**

[www.feiradoconstrutor.com.br](http://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](http://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](http://www.engter.com.br)

9 9733-1797

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