

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

8.000 exemplares  
**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida  
Distribuição Gratuita

**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



Curta nossa fanpage  
f @jscuritiba

Conheça nosso site:

[www.jornaldosindico.com.br/curitiba](http://www.jornaldosindico.com.br/curitiba)



- ✓ PDF das edições na íntegra
- ✓ "Classificados" completo
- ✓ Artigos e Matérias
- ✓ Modelo de Documentos

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

  
**Acqua Serv Encanadores**  
23 anos de mercado

- Localização de vazamento de água sem quebrar pisos ou paredes.
- Troca de prumadas de condomínios de água, incêndio e esgoto.

(41) 3010-4447  
98521-6299  
encanadorescuritiba.com.br  
acquaservencanadores@hotmail.com

**HIGHSEG** PORTARIA Remota / Virtual  
(41) 3049-4747  
9 9141-3112  
www.highseg.com.br

**etenge** ENGENHARIA  
997613248  
(41) 3246-9398  
contato@etenge.net.br  
Projetos (arquitetônico, elétrico, hidráulico)  
Impermeabilização \* Manutenção Predial  
Reformas em Geral

**HABIT**  
Administração de Condomínios  
(41) 3343-4437  
www.admhbit.com.br  
Contabilidade Condominial  
Recursos Humanos Síndico Profissional

**DIPROCON**  
Produtor & Servidor  
(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  
Orçamento sem compromisso  
Parcelamos em até 36x

**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  
CASA - 120.4740  
CAUPE - 40.4204  
Wasa, The... Wilson Torres  
**PARCELAMOS SUA OBRA!**  
Construção e Reforma de Telhado  
Revitalização de Fachadas  
Colocação de Calhas e Rufes  
Impermeabilização e Pintura  
3262-1266 www.engter.com.br  
9 9733-1797 contato@engter.com.br

**ant**  
PINTURAS  
15 anos de mercado  
SÍNDICO:  
Atenção para novas normas de Pintura antichama com ART e laudo CMAR.  
Contate-nos para mais informações!  
(41) 3557-3399 www.antpinturas.com.br  
9 9788-0700 antpinturas@gmail.com  
adenilson@antpinturas.com.br

**PLANNER** Crea-52002  
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA  
**LAUDOS & PERÍCIAS**  
Manutenção Predial e Industrial em geral  
SR. SÍNDICO - ATENÇÃO À NBR 16.280  
3014.9002 / 9 9972.4411  
SAC@PLANNERENGENHARIA.COM

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nizete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
Cecilia Lima

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

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

## FRANQUIAS:

Aracaju/SE - 79 3044.4253  
aracaju@jornaldosindico.com.br

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

Belém/PA - 91 3276.6023  
belem@jornaldosindico.com.br

Brasília/DF - 61 3362.0732  
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  
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214.4972  
fortaleza@jornaldosindico.com.br

João Pessoa/PB - 83 3931.1133  
joaopessoa@jornaldosindico.com.br

Natal/RN - 84 3086.9884  
natal@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

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

São Paulo/SP - 11 5572.5250  
livia@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 Bandeira & Marcelo Ltda.

## EDITORIAL

Que o perfil do síndico de condomínio tem mudado nos últimos anos, isso todos nós sabemos. Mas a novidade, visível em todo o país, é também o anseio dos condôminos em promoverem uma maior rotatividade em seus prédios, elegendo pessoas diferentes a cada votação, o que diminui as taxas de reeleições.

Antigamente era comum vermos indivíduos que se perpetuavam no cargo de síndico, concentrando em si toda a autoridade e exercendo essa função por muitos anos, o que vem a contrariar à própria legislação brasileira, a qual determina um mandato máximo de dois anos.

Uma recente pesquisa de uma grande administradora de condomínios da cidade de São Paulo revelou essa tendência por mais "sangue novo":

## Nossa Mensagem

De janeiro a abril 35% dos condomínios elegeram síndicos novos, contra 30% em 2015, o que representa aumento de 16,6% em relação aos 30% de 2015. Em 2016, 31% dos síndicos foram eleitos pela primeira vez. O índice médio de reeleição de síndicos nos condomínios de São Paulo foi de 70% nos últimos 15 anos. Antes disso, era de 90%. Neste ano, ficou em 65%, o que demonstra - mais uma vez - a quebra de paradigmas.

O cargo de síndico é o de maior responsabilidade dentro do corpo administrativo do condomínio, mas não é o único. O Código Civil prevê a possibilidade de existência de um Conselho Fiscal, o qual nem sempre é implantado nos condomínios, pois não é obrigatório tê-lo.

Em nossa matéria de "Finanças" abordare-

mos um pouco melhor a relação dos conselheiros com o síndico, bem como suas competências e atribuições. Respondemos a algumas perguntas frequentes sobre esse órgão facultativo dentro do condomínio. Confira e tire suas próprias conclusões.

No mês de férias escolares, nossa matéria especial traz uma ideia bacana que pode ser implementada em prédios com muitas crianças. Com mais tempo livre, elas tendem a ocupar mais as áreas comuns do condomínio e, caso não haja uma su-

pervisão adequada, isso pode trazer perturbações à rotina do prédio ou até mesmo acidentes. A montagem de uma espécie de colônia de férias com auxílio de recreadores é uma alternativa prática para proporcionar o máximo de diversão com segurança aos pequenos condôminos. Esses e outros assuntos relacionados ao universo dos condomínios você encontra no Jornal do Síndico. Faça uma agradável leitura!

Os Editores

BOA  
LEITURA!

## INDICADORES

	Jan 17	Fev 17	Mar 17	Abr 17	Mai 17	Jun 17
IGP-M (FGV)	0,64	0,08	0,01	-1,10	-0,93	-0,67
INPC (IBGE)	0,42	0,24	0,32	0,08	0,36	
TR	0,17	0,03	0,15	0,00	0,07	0,05
TJLP (%)	0,62	0,62	0,62	0,58	0,58	0,58
CUB/Pr	0,16	0,61	0,12	0,09	0,02	0,05

## OBRIGAÇÕES

Admissão/Dimissão - comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 2 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS 8,0% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 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%



RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS  
EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

- Administração Condominial
- Auditoria
- Contabilidade
- Sistema digital de contas (Sindigital)
- Síndico Profissional
- Síndico Itinerante

Ha mais de 10 anos no mercado!

www.sindigital.com.br

Seu condomínio na Web

99162.3515

4106.5504 | 3024.1901

www.rabelocondominios.com.br

gerencia@rabelocondominios.com.br

Rabelo Condomínios

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

# 5 Direitos trabalhistas que o síndico deve conhecer

A folha de pagamento de funcionários é a despesa responsável por absorver parcela substancial dos rendimentos mensais do condomínio. Além do salário pago ao trabalhador, o empregador arca com diversos encargos previstos na legislação trabalhista brasileira. O conhecimento dessas obrigações é fundamental para evitar processos e litígios jurídicos.

O síndico do condomínio não precisa ser necessariamente um advogado ou expert em Direito, mas saber o básico ajuda muito na administração do condomínio. Abaixo listamos 5 direitos trabalhistas que devem ser de conhecidos:

**1) Adicional Noturno:** Esse é de interesse dos condomínios que empregam porteiros, vigilantes e out-

ros profissionais no período que vai das 22 às 5 horas. A esses é devido o pagamento de adicional mínimo de salário na fração de 20% do valor pago pelo trabalho realizado em período diurno, podendo ser superior por força de acordo ou convenção coletiva da categoria.

**2) Jornada de Trabalho:** Salvo contratos específicos, considera-se a duração da jornada de trabalho normal sendo de 8 horas diárias e 44 horas semanais. Há tolerância legal para a ultrapassagem desse limite, porém é necessário o pagamento das horas extraordinárias com o acréscimo mínimo de 50%, podendo ser estabelecido percentual maior mediante contrato de trabalho e acordos coletivos da categoria.

**3) Pausa para Intervalo:**

Durante a jornada de trabalho, o funcionário que trabalha mais de 4 horas diárias tem direito a um período de descanso e refeição. Para os trabalhadores que excederem as 4 horas, é previsto um intervalo de 15 minutos. Para as jornadas de que ultrapassam 6 horas, o intervalo deverá ser de no mínimo 1 hora

e no máximo de 2 horas. O desrespeito a esse direito acarreta o pagamento de 1 hora extra, com adicional de no mínimo 50%.

**4) Funcionária Gestante:** A funcionária que se encontra em período de gestação tem garantida por Lei a estabilidade provisória no emprego desde a confirmação da gravidez até 5 meses após o parto, ainda que a concepção da gravidez tenha ocorrido du-

rante o contrato de experiência ou aviso prévio. Durante esse período ela não pode ser demitida. A estabilidade se estende à pessoa que tiver a guarda do filho no caso de falecimento da genitora.

**5) Acidente de Trabalho:** É obrigação do empregador fornecer e fiscalizar o uso dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI). Caso ocorra algum acidente laboral, o funcionário acidentado tem a garantia de que não será demitido do emprego no período de 12 meses após o término do auxílio-doença. As doenças comprovadamente decorrentes do exercício da atividade profissional são equiparadas ao acidente de trabalho para fins da estabilidade provisória.

A autora é colaboradora  
Jornal do Síndico



Além do salário pago ao trabalhador, o empregador arca com diversos encargos previstos na legislação trabalhista brasileira.

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

**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

acao@acaoengarq.com



# Água de chuva em jardins e garagens

*A água terminou-se um bem raro, caro e de luxo até, em alguns países, devido, principalmente, ao grande desperdício que se assistiu nos últimos anos. Agora, o racionamento e a implantação de medidas de economia já não garante o abastecimento nas residências.*

*A captação de água de chuva é uma alternativa para tornar a água mais acessível.*

A diminuição da água disponível, nos próximos anos, vai exigir que os condomínios, shoppings centers e outros grandes estabelecimentos adotem novos sistemas para otimizar o uso. O aproveitamento da água das chuvas já é uma realidade em muitos condomínios, com grande sucesso, com a coleta e armazenamento de água de chuva para uso em lavagens de pisos, carros e irrigação de jardins. O seu funcionamento se dá a partir da coleta de água pelas calhas no telhado do prédio, e armazenada em uma cisterna no térreo ou subsolo. Para fazer chegar esta água às torneiras do térreo e subsolo, instala-se um sistema de recalque (bomba d'água e encanamento).

Já foram implantados estes processos algumas

inovações, que produzem uma água de melhor qualidade, como a instalação de equipamentos que filtram a água coletada, mas este procedimento é opcional, que não compromete o uso da água, pois ela não está recomendada para o uso doméstico. Alguns cuidados porém, devem ser tomados, antes e depois da instalação dos equipamentos. O telhado concentra grandes impurezas, principalmente quando há um longo período de escassez de chuva, exigindo sempre uma limpeza profunda.

O reservatório também pode ser um risco para a saúde dos moradores e funcionários caso não adote uma manutenção periódica de limpeza e conservação. A construção de um reservatório para a captação da água da chuva necessita de um sistema de recalque,

deve ter um projeto de engenharia para que não desperte riscos de saúde e acidentes.

## Vantagens

Tanto no Brasil quanto na Europa, o sistema de captação de água de chuva já é bastante utilizado com o sucesso, provando que o investimento garante economia e vantagens, além, é claro, de proporcionar benefícios para toda a localidade, já que diminui a probabilidade de enchentes. Em Florianópolis

(SC) e São Paulo (SP), já há projetos de lei para tornar obrigatório o aproveitamento das águas de chuva em edifícios. Um shopping paulista, por exemplo, economiza cerca de 7 mil metros cúbicos de água. Em média, o custo para condomínio está em torno de R\$ 6 mil, incluindo equipamentos e tanque de 3 mil litros.

## Reuso de água

Além da captação de água de chuva, os condomínios também podem optar pelo sistema de reuso de água. Trata-se da implemen-

tação de uma pequena estação de tratamento de águas de uso "nobre" (banho e piscinas) realização em fins "menos nobres" como descargas, lavagens de pisos e outros. No Brasil o sistema é bastante utilizado por indústrias, e começa a ser utilizado em novos condomínios. Na Índia, em função da escassez de água, alguns edifícios comerciais têm estações próprias de tratamento de esgoto, e reutilizam a água tratada para alimentar o ar-condicionado, economizando até 250m por dia. Em São Paulo (SP), estão implementado no aeroporto de Cumbica um sistema para tratar a água usada na lavagem de aviões e hangares, reutilizá-la nos banheiros.

O aproveitamento da água das chuvas já é uma realidade em muitos condomínios

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



## PORTO BELO

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'água e cisternas
- Colocação de Paver
- Pintura Epoxi em pisos e
- Quadras Poliesportivas
- Lavagem e Impermeabilização de Fachadas

**EMPRESA CERTIFICADA NR35**

**Financiamos sua obra em até 24X**

**arçamentos sem compromisso**

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

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

# STF dá permissão para redirecionamento de taxa condominial

Ao rejeitar o recurso de uma construtora que é proprietária de 187 unidades de um conjunto habitacional, os ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgaram procedente que o pagamento da taxa condominial pelo inquilino seja redirecionado para a administradora de condomínios (credor originário) sem que isso configure ilegalidade em relação aos direitos do proprietário do imóvel.

Eles reconheceram a legalidade da medida imposta, de forma a garantir que os valores pagos pelos inquilinos cheguem até a administradora de condomínio para que esta arque com as despesas condominiais. Isso tudo teve início quando a administradora se sentiu lesada, uma vez que os valores pagos pelos condôminos não chegavam a ela e

sim à construtora, apenas.

O atraso no repasse desse dinheiro chegou a acumular um débito de aproximadamente R\$500 mil em prestações vencidas, que deveriam ser pagos pela construtora para a administradora para que essa arcasse com as despesas do edifício, até mesmo as mais básicas como água e luz.

O pedido da administradora foi acolhido em antecipação de tutela. O juízo competente determinou que os inquilinos pagassem o condomínio diretamente à administradora, em vez de entregar os valores à construtora. O fundamento utilizado foi a garantia de que os valores pagos fossem efetivamente utilizados para quitar as despesas condominiais, o que permitiria afastar a obrigação que geralmente recai sobre o proprietário do imóvel.

O ministro rela-

tor do caso, Moura Ribeiro, lembrou que a inadimplência da construtora, dona de 35% das unidades, põe em risco a manutenção dos serviços condominiais. Para ele, o caráter propter rem da obrigação (que recai sobre uma pessoa por força de determinado direito real) foi devidamente interpretado pelo juízo competente, justificando a medida adotada mesmo sem a prévia anuência do proprietário do imóvel.



O atraso no repasse desse dinheiro chegou a acumular um débito de aproximadamente R\$500 mil em prestações vencidas

O ministro destacou que os locatários não foram incluídos no polo passivo da demanda pois não possuem pertinência subjetiva para a lide. A questão, segundo o ministro, é a utilização de instrumentos processuais legítimos para garantir o cumprimento da obrigação ou seu resultado prático equivalente, o que foi assegurado no caso.

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  
Eng.º Civil Resp. Técnico: Nivaldo Mattos

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

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

**(41) 3024-5240 / 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**

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

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ) Datadepublicação:13/08/2013 Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDEBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, fir-

mou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal prazo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual “a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1232344 PA 2011/0016732-2 (STJ) Datadepublicação:16/02/2012 Ementa: TRIBUTÁRIO. ITR. PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADESOLIDÁRIA. LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO DÉBITO TRIBUTÁRIO DE QUALQUER DOS CONDÔMINOS.1. Pertencendo o imóvel a vários proprietários, em condomínio, é legítima a exigência do Imposto Territorial Rural - ITR, em sua totalidade, de todos ou de qualquer deles, reservando-se ao que pagou a faculdade de ressarcir-se dos demais devedores na forma do art. 283 do Código Civil. 2. Recurso especial improvido. STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AgRg no Ag 1122191 SP 2008/0253112-9 (STJ) Datadepublicação:01/07/2010 Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 /STJ. RECURSO ESPECIAL FUNDADO NA ALÍNEA A DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO SUPOSTA-

MENTE VIOLADO. AUSÊNCIA. SÚMULA 284 /STF. RELAÇÃO ENTRE CONDOMÍNIO E CONDÔMINOS. INAPLICABILIDADE DO CDC. 1. “Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo”. Súmula 211 /STJ. 2. O recurso especial é apelo de fundamentação vinculada e, por não se aplicar nesse instância o brocardo iura novit curia, não cabe ao Relator, por esforço hermenêutico, identificar o dispositivo supostamente violado para suprir deficiência na fundamentação do recurso. Incidência da Súmula n.º 284 /STF. 3. Não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos. 4. Agravo regimental improvido.

TST - RECURSO DE REVISTA RR 14642720105200002 1464-27.2010.5.20.0002 (TST) Datadepublicação:12/12/2011 Ementa: RECURSO DE REVISTA-DANO MORAL-RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EQUI-

PARADO A EMPREGADOR - AGRESSÃO PRATICADA POR CONDÔMINO. O condomínio equipara-se a empregador, conforme artigo 2º da CLT, de maneira que responde pela higidez física e moral de seus empregados, enquanto estiverem no ambiente de trabalho. Assim, se o empregado do condomínio sofrer dano físico e moral durante a jornada de trabalho, quando estava, pois, sob a tutela de seu empregador, deve o condomínio responder pelo dano causado. Cumpre ressaltar que cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, pois os condôminos são proprietários e, sendo a coisa de uso comum, cada um possui sua parte ideal do bem, o que lhe garante exercer determinados direitos sobre a parte que lhe cabe. Desta forma, ao agredir física e/ou verbalmente o empregado, o condômino abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral, inclusive em face do disposto no art. 7º, XXVIII, da CF. Recurso conhecido e provido.



**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)



**GRUPO Ntec**  
Tecnologia em Infiltração

**IMPERMEABILIZAÇÃO SEM QUEBRA QUEBRA**

**TRATAMENTO COMPLETO PARA SUA ESTRUTURA**

**15 ANOS**  
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

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

# Lixo tóxico deve ser descartado com responsabilidade

Você sabia que cerca de 1% do lixo produzido nas cidades é composto por resíduos sólidos que contêm em sua composição elementos tóxicos potencialmente nocivos à saúde humana, como cobre, mercúrio, chumbo, zinco, manganês, níquel, lítio e cádmio? Essas substâncias estão presentes principalmente em pilhas e baterias, que são irresponsavelmente descartadas no lixo comum sem qualquer cuidado.

É provável que o principal motivo para fazer esse descarte perigoso seja a ignorância sobre os prejuízos que podem ser gerados a partir desses materiais, como, por exemplo, a poluição do solo e mananciais de água. Portanto, a melhor estratégia para modificar esse hábito é a conscientização das pessoas sobre a necessidade de se separar pilhas e baterias do lixo comum recolhido no ambiente doméstico.

O condomínio, por ser um local que concentra

vários lares, pode servir como ponto de apoio e difusão de informação a respeito. O que pode ser feito? O ideal é separar o lixo tóxico do restante, pois dessa forma facilita-se a coleta e posterior armazenagem em aterros especiais. Para isso, é interessante disponibilizar dentro do condomínio um coletor específico para esses materiais. Os resíduos devem ser conduzidos a postos de coleta cadastrados em sua cidade (muitos supermercados fazem esse serviço).

Uma resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente, publicada em 1999 e válida para todo o país, dispõe sobre o modo adequado de se desfazer de pilhas e baterias usadas sem comprometer o meio ambiente. De acordo com a normativa, quando houver o esgotamento energético do produto, ele deverá ser levado para lojas que o vendam ou redes de assistência técnica. Em ambos os casos, são comércios que

estão autorizados a receber as baterias e pilhas usadas.

O que deve ir para o coletor especial:

- Pilhas alcalinas: são as mais usadas no Brasil e teoricamente podem ser jogadas no lixo comum por

apresentarem baixa concentração de metais, no entanto isso não é o ideal. É mais sensato fazer a separação.

- Pilhas de relógios e calculadoras: são aquelas em formato de moeda e geralmente contêm Mercúrio, um metal altamente tóxico.

- Bateria de carro: possuem alto teor de chumbo, além de terem também uma solução de ácido sulfúrico, extremamente danosa.

- Baterias de câmeras, notebooks e telefones: esta bateria fica em terceiro lugar entre as mais perigosas. Utilizadas na maioria dos aparelhos eletrônicos há alguns anos atrás, o uso dessas baterias tem sido reduzido.

- Pilhas recarregáveis: essas têm a vantagem de serem reutilizáveis até certo ponto, mas devem ser descartadas com cautela, pois possuem composição de níquel metal hidreto.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



O ideal é separar o lixo tóxico do restante, pois dessa forma facilita-se a coleta e posterior armazenagem em aterros especiais.

TOTALMENTE LEGALIZADO



REDUZA SUA  
CONTA DE  
ÁGUA  
EM ATÉ 50%



DIRETO DA FÁBRICA



PARE DE  
PAGAR AR  
POR ÁGUA!

Único no Brasil com regulador de vazão!

(41) 3319-7617

www.bloqueadordearoriginal.com.br

fabrica@bloqueadordearoriginal.com.br

(41) 99123-0055

Rua Vitória Sfrendych, 751 - Barigui - CEP 83.707-640 - Araucária / PR

Quer reduzir sua conta de água?

Chegou o bloqueador de ar ORIGINAL!  
Reduza 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 sua rua?

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

Seu relógio de água 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, pois ele bloqueia 100% o AR.

INSTALAÇÃO DEPOIS DO RELÓGIO TOTALMENTE LEGALIZADO

GARANTIA DE 05 ANOS INSTALADOS PELOS NOSSOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PELA FÁBRICA. (DIRETO DA FÁBRICA)

# Sangue novo na gestão dos condomínios

*Gestão de prédios por novos síndicos cresce 16% em SP, resto do país segue mesma tendência*

Se sua concepção de um síndico ainda é a daquele senhor acima de 60 anos, homem, casado, classe média, geralmente aposentado, e, por isso, com muito tempo livre para tratar dos assuntos do prédio, está na hora de mudar seus parâmetros. O perfil das pessoas que assumem a gestão de um condomínio vem acompanhando também mudanças ocorridas na sociedade e hoje não segue mais um padrão.

Nas últimas décadas, a mulher vem ganhando vez e voz, vencendo aos poucos o machismo que ainda perdura no país. Essa transição se deu não apenas no mercado de trabalho, mas também nas suas relações mais particulares, o que inclui a administração do condomínio. O cargo de síndica é cada vez mais ocupado por elas.

A faixa etária também não é mais a mesma. Os condôminos mais jovens passaram a demonstrar mais interesse pela gestão e também são um grupo representativo à frente de vários condomínios pelo Brasil. Muitos vivem sozinhos e são solteiros, o que consiste em mais uma mudança no padrão do perfil dos síndicos de antigamente.

Se tal transição promoveu mudanças para melhor ou pior, não é possível se obter uma resposta concreta. A realidade de cada condomínio é diferente em suas vantagens e deficiências, o que torna a experiência da sindicância única em cada caso.

Porém, o que há de certo para se afirmar é que aos poucos os próprios condôminos estão em busca de perfis diferentes a quem confiar os cuidados do condomínio,

inclusive - por vezes - recorrendo a um profissional, ao invés de nomear um morador.

Essa busca por “sangue novo” e renovação, também se expressa nos índices de reeleição. Em tem

pos não muito distantes, a reeleição do síndico era tida como um rito praticamente obrigatório, hoje já não o é. Pela primeira vez em muitos anos houve crescimento do número de síndicos que se ele-

gem para exercer o primeiro mandato no cargo na cidade de São Paulo. É o que aponta levantamento da administradora de condomínios Lello, com base em 1,9 mil empreendimentos residenciais onde vivem cerca de 800 mil pessoas.

De janeiro a abril 35% dos condomínios elegeram síndicos novos, contra 30% em 2015, o que representa aumento de 16,6% em relação aos 30% de 2015. Em 2016, 31% dos síndicos foram eleitos pela primeira vez. O índice médio de reeleição de síndicos nos condomínios de São Paulo foi de 70% nos últimos 15 anos. Antes disso, era de 90%, segundo a Lello. Neste ano, ficou em 65%, o que demonstra - mais uma vez - a quebra de paradigmas.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



O perfil das pessoas que assumem a gestão de um condomínio vem acompanhando também mudanças ocorridas na sociedade e hoje não segue mais um padrão.



## CYMACO

### ENGENHARIA

### Impermeabilização sem quebras





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

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

www.cymaco.com.br



## marie&marie

assessoria contábil

- Administração de Condomínios
- Contabilidade
- Administrativo
- Financeiro
- Recursos Humanos
- Sistema on-line

---

ATENDIMENTO DIFERENCIADO

☎(41) 3031-6971

📞(41)99671-0023

 mariemarieAssessoriaContabil  
 www.mariemarie.com.br

Av. Alfredo Charvet, 710 - Vila Nova | Araucária/Pr

# Locações para temporada (Airbnb) interferem na rotina do condomínio

Períodos de férias e feriados são épocas perfeitas para se fazer uma viagem e conhecer lugares diferentes. Com a popularização das redes sociais e aplicativos especializados a exemplo do Air BNB, tornou-se muito fácil encontrar hospedagens alternativas, alugando um quarto ou mesmo um apartamento inteiro por uma curta temporada de lazer.

Para quem usufrui do serviço da chamada “economia compartilhada”, as vantagens são muitas. Mas como fica a situação quando o imóvel sublocado está inserido dentro de um condomínio que possui rotina própria e regras de convivência? A nova forma de hospedagem tem gerado problemas em edifícios residenciais por todo o Brasil, sobretudo nas cidades turísticas, com o embate jurídico

entre as partes envolvidas. Segundo a advogada Marcela Polesi, a modalidade de sublocação não é ilegal e não cabe ao condomínio interferir no modo como o dono do apartamento utiliza sua propriedade particular. “Aplicativos como o Air BNB preveem pagamento de diárias, mas há outros como o Couchsurfing que é apenas o empréstimo espontâneo do espaço sem configurar uma relação comercial, é um direito do proprietário usá-lo dessa maneira”, afirma Polesi. “As infrações, se ocorrerem, devem ser penalizadas conforme previstas na Convenção para qualquer outro condômino”, conclui.

Para o especialista em direito imobiliário e condominial Rodrigo Karpat, a prática da locação por temporada desvirtua a finalidade do condomínio residencial e

sobrecarrega a rotina de funcionários. “A locação por diária traz encargo excessivo e desnecessário à portaria, que fica responsável por liberar chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, atender reclamações, entre outros problemas. Os funcionários acabam se tornando recepcionistas de hotel, não porteiros”, ressalta o advogado.

O serviço de hospedagem não é regulado pela lei de locações, mas sim por leis que tratam dessa prática específica no país. A maioria dos imóveis ofertados em aplicativos pelo sistema de diárias está em prédios residenciais e não são aptos a operarem dessa forma. De acordo com Karpat já há vários registros de condomínios que estão proces-

sando moradores por abrirem seus apartamentos a ocupantes temporários, alegando desvio da finalidade do imóvel.

“Seria de grande interesse a ambos que o condomínio não proíba a locação por temporada, mas sim, que o próprio prédio regule a relação com os condôminos, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advertindo locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo. Por fim, deveria haver a emissão de comunicados aos condôminos e a realização de assembleias, o que serviria para um melhor entendimento dos próprios moradores, numa tentativa de evitar o problema” conclui o advogado.



A nova forma de hospedagem tem gerado problemas em edifícios residenciais por todo o Brasil, sobretudo nas cidades turísticas...

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Resp. Técnico  
CREA-PR 153.697

Desde 1996

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

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntas

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

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

# Condomínio: Rediscutindo as deliberações já tomadas em assembleias

O síndico é o responsável legal do condomínio, tal posição lhe confere poderes para exercer as atividades executivas inerentes a gestão, mas também traz obrigações e deveres funcionais. Dentre as obrigações deve o síndico “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia,” Art. 1.348, IV Código Civil.

As assembleias são norteadoras para a vida em condomínio e suas decisões são soberanas, o que for decidido ali deve ser seguido, desde que as formalidades legais para a convocação tenham sido seguidas, que os assuntos levados à tona tenham feito parte da ordem do dia e que as decisões não contrariem a lei. Porém, isso não acarreta em

dizer que tais decisões tomadas em assembleia não podem ser modificadas ou reavaliadas.

Uma nova assembleia pode rever o posicionamento da assembleia anterior, mas tal medida pode trazer o dever de indenizar caso traga algum prejuízo a quem quer que seja.

Podemos dizer que uma assembleia que trouxe um assunto em pauta, pode em outro momento rediscutir o mesmo assunto e revogar a decisão anteriormente tomada, sempre tendo em vista o interesse coletivo do condomínio. Tal situação ocorre por exemplo: Se em determinado momento a deliberação foi tomada com base em alguma informação errada e por isso deve rever o que foi deliberado anteriormente, por mudança de entendimento

da situação anterior ou ainda pelo fato de em determinado momento em que uma decisão foi tomada, não existia uma informação técnica e por isso o Corpo Diretivo ou o Síndico decidiu trazer novamente algum assunto para rediscussão.

Mesmo que a rediscussão seja pertinente, se trouxer algum prejuízo, a situação poderá acarretar em perdas e danos em favor de quem tenha sido prejudicado em função de uma rediscussão, como por exemplo: na autorização de fechamento de sacada de uma forma, e após a consulta de um arquiteto verificou-se que perante a prefeitura tal fechamento deveria ser feito de outra forma, porém, algumas unidades já haviam modificado da forma inicialmente sugerida, isso

gerou um dano que deve ser suportado pelo condomínio.

Na lição De Biasi Ruggiero: “A resolução da assembleia geral não cria direito adquirido, podendo ser tornada insubsistente por resolução posterior. É evidente que há casos em que, pela sua peculiaridade, essa revogação gera perdas e danos. A revogabilidade das deliberações da assembleia, assim como a alterabilidade da convenção, integra o direito de propriedade.” “As deliberações são eficazes até que sejam anuladas judicialmente ou alteradas por outra assembleia, a menos que trate de ato inexistente ou nulo de pleno direito. É válida a ratificação, por outra assembleia, de deliberação inquinada de vício.” \* Ruggiero, Biasi. Questões Imobiliárias, Editio-

ra Saraiva, 1.997, fls. 26 e 27.

Desta forma, por mais que seja possível rediscutir algo é imprescindível que os gestores estejam munidos das informações necessárias para a tomada das decisões em assembleia, evitando assim que as mesmas possam ser rediscutidas desnecessariamente. Porém se for o caso de rediscussão é melhor que se faça rapidamente, do que ficar com uma situação pendente que poderá trazer prejuízo futuro ou que inadvertidamente seja resolvida sem nova deliberação em assembleia, mesmo com entendimento contrário já sacramentado em assembleia anterior.

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



Palestra:

**A RESPONSABILIDADE  
CRIMINAL DO SÍNDICO**  
DR. RODRIGO KARPAT



**FIEP | 17 DE AGOSTO | 19H**

**VAGAS LIMITADAS, INSCRIÇÕES SOMENTE ATÉ 10 AGOSTO**

**entri.com.br**  
41 **3517 0950**



**Controle  
de Acesso**  
em todos os blocos.



**Tecnologia  
RFID**  
Para o acesso de veículos.



# A relação entre o síndico e o conselho fiscal

Muitos condôminos desconhecem o que vem a ser um “conselho fiscal”, isso porque - embora haja seja respaldado por uma legislação - a existência dele não é obrigatória, a lei faculta sua existência, e muitos condomínios não se preocupam em constituir um conselho.

De acordo com o texto do artigo 1.356, do Código Civil de 2002, “poderá haver no Condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”

Ao contrário do que muitas pessoas pensam, a finalidade do conselho fiscal não é estabelecer um confronto contra o síndico,

ameaçando sua autoridade, mas sim auxiliá-lo durante o exercício de seu mandato, fazendo também a necessária tarefa de fiscalizar as contas do condomínio, com propósito de nortear as melhores práticas e condutas, evitando fraudes e desvios de recursos.

Havendo conselho fiscal instituído, a responsabilidade pelo manejo orçamentário do condomínio passa a ser compartilhado juntamente com o síndico. A responsabilidade por eventuais mal feitos, sejam esses por má fé deliberada ou por falta de conhecimento, podem recair - além do próprio síndico - também nos membros do conselho, seja por coresponsabilidade ou omissão.

Abaixo respondemos às quatro principais dúvidas relacionadas ao

conselho fiscal, sua composição, tempo de mandato e competências. Confira:

- Quem pode integrar o conselho? Qualquer condômino, mesmo inquilino, ocupante, procurador ou outra pessoa com alguma relação com a

comunidade pode ser, em tese, eleita para o conselho.

- Quem deve participar?

Em princípio, qualquer pessoa com boa vontade e tempo disponível para a atividade. Se for alguém com conhecimento prévio nas áreas de Contabilidade, Direito

e Administração, melhor.

- Por quanto tempo é válido o conselho? Os membros eleitos para o conselho fiscal exercerão mandato de até dois anos, conforme dispõe a lei 4.591/64, podendo os membros serem reeleitos quantas vezes a assembleia desejar.

- Quais as atribuições?

Se a Convenção do condomínio não conceder ao conselho fiscal outras atribuições, a competência deste se limitará a dar parecer sobre as contas do síndico, anualmente, na ocasião da Assembleia Geral Ordinária prevista no art. 1.350 do Código Civil.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



a finalidade do conselho fiscal não é estabelecer um confronto contra o síndico, ameaçando sua autoridade, mas sim auxiliá-lo durante o exercício de seu mandato,



## Assessoria ao Síndico e ao Conselho

Fornecer toda assessoria necessária tanto para o Síndico quanto ao Conselho e conseguir intermediar essas duas peças tão importantes, é um trabalho que o Grupo Ruggi faz com extrema habilidade.





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



## Piso laminado

Tanto o piso chamado laminado quanto o vinílico são pisos do tipo laminado, pois - como o próprio nome sugere - ambos são formados em camadas ou "lâminas". Existem basicamente duas linhas de pisos laminados: pisos laminados de madeira (cuja principal característica do produto é ser de madeira natural revestida com verniz) e pisos laminados de alto tráfego (bastante resistentes ao desgaste, sendo fabricados com base em micropartículas de madeira prensadas em alta densidade, revestidas com papel decorativo nos mais variados padrões).

Os dois tipos de laminados são de fácil ins-

talação, limpeza e antialérgicos, apresentando com siderável resistência à luz solar, riscos, manchas e brasas de cigarros, o que os tornam excelentes opções de piso tanto para ambientes residenciais quanto corporativos, que recebem maior fluxo de pessoas. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui normas que classificam os revestimentos de pisos laminados para uso doméstico e comercial, cada qual com níveis de tráfego baixo, médio e alto. Antes de realizar a instalação, é importante buscar essas informações para fazer a escolha mais adequada, de acordo com o tráfego previsto para a área.

## Mão de obra em reformas

Um problema bastante comum durante a realização de obras de um imóvel é o de se deparar com profissionais que recebem seu dinheiro e depois abandonam a obra, o que causa um grande transtorno e atraso. A dica para contornar isso é sempre pagar os profissionais depois que o serviço for executado, por medição. O modelo pagamento não é incomum e deve estar descrito no contrato. Por exemplo: se o gesso cobrou R\$ 25.000,00 para

trocar o teto do salão de festas do prédio, que possui 250 m<sup>2</sup>, ele está cobrando R\$ 200,00 por metro quadrado. Portanto, se o profissional conseguir trocar 20 m<sup>2</sup> por dia de piso, em uma semana ele deverá ter cumprido 100 m<sup>2</sup> do trabalho, ou o equivalente a um terço do serviço completado. Portanto, é somente ao final da semana (e com as devidas medições do serviço) que você pagará os R\$ 10 mil devidos.

## Seguro Patrimonial

O seguro é um investimento primordial para o condomínio, pois é a garantia de ressarcimento em caso de imprevistos. Além do mais, sua contratação é obrigatória por lei, segundo artigo 1.346 do Código Civil (a contratação do primeiro seguro deve ser realizada, no máximo, até 120 dias da concessão do Habite-se). Portanto, ao invés de contar com a sorte, deve-se buscar fazer um seguro que melhor se adequa à realidade e às necessidades de cada condomínio.

É obrigatório que o seguro cubra toda a edificação contra o risco de incêndio ou outro evento qualquer, que possa causar destruição total ou parcial das instalações seguradas. A renovação da apólice de seguro é de responsabilidade do síndico e é ele quem responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, por qualquer inadequação ou insuficiência no contrato do seguro condominial.



**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**  
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)

# Classsínclico

## 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.

**grupo Ruggi**  
Administradora de Condomínios

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@net.com](http://mestredasantenas@net.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

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato  
(41)3029-9802



## CADEIRA ORATÓRIA



**Oráculo**  
Sua conexão com Deus

Tenho um Local Exclusivo para Comunhão com o Pai

De R\$ 599,00  
**R\$ 536,00**

USE O CUPOM: AV536  
Valor válido para Pagamento à Vista

**K**  
KonecTabras

**COMPRE JÁ O SEU pelo site ou telefone**  
(41) 3403-2015 - 3403-2037  
[www.konectabras.com.br](http://www.konectabras.com.br)

## COBRANÇAS



**SOUZA & CORDEIRO**  
COBRANÇAS

- COBRANÇA JUDICIAL
- COBRANÇA EXTRAJUDICIAL
- PROTESTO E BARRA DE TÍTULOS
- EMISSÃO DE BOLETOS
- RELATÓRIO DE ACOMANHAMENTO
- 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)

## COLETAS DE RECICLÁVEIS



**São Dimas**  
recicláveis

- Coleta de lixo reciclável com data programada.
- Troca de lixo reciclável por saco de lixo (consultar condições)
- Sem custo para o condomínio

(41) 9 9176-7819  
9 9166-2064

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

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

**3667-0710 / 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.reiisolatadora.com](http://www.reiisolatadora.com)  
[reiisolatadora@gmail.com](mailto:reiisolatadora@gmail.com)

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

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



**GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO**

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

Eng.º Agr.º Gláucio S. Buccieri  
Cel.: 9917-7190

**Fone: 3298-6633**

Rua Moisés Gutstein, 477 - Curitiba/PR  
[gts.gts@terra.com.br](mailto:gts.gts@terra.com.br)

## ELÉTRICA - MANUTENÇÃO

**Solução Instalações Elétricas**

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

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  
[vsadas@fabsystemslevadores.com.br](mailto:vsadas@fabsystemslevadores.com.br)

## EXTINTORES



**Ferreira Extintores**

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

**(41) 3267-8207**

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

Especializado em impermeabilização

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



**VF**  
IMPERMEABILIZAÇÕES  
CONSTRUTÕES & REFORMAS

25 anos no mercado

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

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

Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



**PLANNER** Crea-53802  
ENGENHARIA  
DIAGNÓSTICA

**LAUDOS & PERÍCIAS**  
Manutenção Predial  
e Industrial em geral

SR. SÍNDICO - ATENÇÃO À NBR 16.280

**3014.9002 / 9 9972.4411**  
[SAC@PLANNERENGENHARIA.COM](mailto:SAC@PLANNERENGENHARIA.COM)

## 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

**AFG**  
CONSTRUTORA

Farid A. Gebrim Neto  
CREA 95.549/D

**MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL**

- Cobertura
- Impermeabilização
- Revitalização fachada
- Laudos Técnicos
- Obras em Geral

Orçamento sem Compromisso

**3023-3999**  @afgcuritiba  
www.afgconstrutora.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

**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.

**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

## PINTURAS

**MWA**  
Pinturas

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

- Especializado e pinturas internas, re-pinturas, garagens, grades e quadras poly esportivas
- Especializado e 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

3229-3359 / 3345-0946  
9 9157-4177

www.testil.com.br  
contato@testil.com.br

Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

**PINTURAS**

**Ant**  
PINTURAS

15 anos de mercado

Pintura antichama com ART e laudo CMAR  
Lavagem e pintura de fachadas  
Especializada em pinturas de piso  
Pintura epóxi - Recuperação estrutural  
Aplicação de grafiato e textura

(41)3557-3399  
9 9788-0700

www.antpinturas.com.br  
antpinturas@gmail.com  
adenilson@antpinturas.com.br

**PORTARIA**

**Grupo MEGA**

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

**SACO DE LIXO**



Diversos  
tamanhos,  
cores e  
espessuras

3044-3939 vendas@casadosacodelixo.com.br

**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**

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

ADINALDO 9 9925-3699  
CLEIDE 9 9955-6497  
SAMIR 9 8433-3545  
www.certabrasil.com.br . certabrasil@certabrasil.com.br

www.jornaldosindico.com.br

**REVESTIMENTO**

**REVESTIBA**  
REVESTIMENTOS ACRÍLICOS

TEXTURA PROJETADA  
MASSA ACRÍLICA  
MASSA CORRIDA  
SELADORES  
GRAFIATO  
TEXTURA  
TINTAS

Contato:  
041 3117-4300  
comercial@revestiba.ind.br

**REVESTIBA:**  
"ESPECIALISTA EM REVESTIMENTOS"

**TRATAMENTO DE ÁGUA**

**Tecnobio**  
Tecnologia em saneamento ambiental

(41)3284-2815  
vendas@tecnobiopr.com.br



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

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Distribuição **GARANTIDA** e **GRATUITA**  
em Curitiba e Região Metropolitana!

**Jornal do Síndico**

Anuncie! 3029-9802



**FECONPAR**  
2017  
Feira do Construtor  
e Condomínios

Fornecedores da  
**Construção Civil  
e Condomínios**

**Construção Civil**

Indústrias  
Distribuidores  
Fornecedores  
Prestadores de serviços

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

**Condomínios**

Administradora  
Arquitetura  
Decoração  
Design

informações: 41 3527 2715  
feiconpar@gmail.com

Promoção e Realização



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

41-3338-6844  
[www.formularlimp.com.br](http://www.formularlimp.com.br)



**FIX**  
WWW.GRUPOFIX.COM

COMPROMISSO COM A QUALIDADE  
\*ATUAÇÃO 20 ANOS\*

- 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

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
PARCELAMOS OS PAGAMENTOS**

(41)3015-4540  
(41)9 9182-3362

CREA-PR 31.340D/PR  
[victor.mello@grupofix.com](mailto:victor.mello@grupofix.com)  
CURITIBA - LITORAL PR E SC



**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  
9 9733-1797

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