

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

**RECONSTRUÇÕES**  
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL  
CENÁRIO 1984  
"DO SUBSOLO  
A COBERTURA"  
(41) 3045-9597

**grupo Ruggi**  
Administradora  
de Condomínios

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

**Jornal do Síndico 28 anos.**  
22 cidades brasileiras  
170.000 exemplares/mês  
1.200 anunciantes  
Franquia 5 estrelas  
E você acha que ainda temos concorrentes?

**Jornal do Síndico**  
MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2017  
Empresas & Negócios

**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  
acqua.servencanadores@hotmail.com

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

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

**HABIT**  
Administração de Condomínios  
(41) 3343-4437  
www.admhabit.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

**Exame Tecnologia**  
- Laudos técnicos, patologias e perícias  
- Tratamento de infiltrações e rachaduras  
- Reforço e recuperação estrutural  
- Viabilidade de reformas NBR 16280 (apartamento e áreas comuns)  
- Avaliação de valor de imóveis  
- Vistoria cautelar de vizinhos  
- Fiscalização de obras  
39 anos  
(41) 3322-3020 | 99995-4577  
www.exametecnologia.com.br  
Curitiba, RM, Litoral e SC

**MEGADIGITO TELECOM**  
INTERNET FIBRA ÓPTICA  
PARA CONDOMÍNIOS  
VALOR REDUZIDO E MELHOR QUALIDADE  
9 9277-5187

**PLANNER** Eng-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

A crise econômica que atinge o Brasil nos últimos 3 anos mudou várias lógicas no mercado. O setor imobiliário foi um dos que mais sofreu - e continua sofrendo - com a baixa circulação de capital. Um dos fatos curiosos que se observa atualmente é o aumento acelerado no valor das taxas condominiais, em detrimento de uma diminuição significativa dos aluguéis.

Se no passado a regra geral era o aluguel ser mais caro que o condomínio, hoje isso já não é tão certo. Há muitos prédios em que o valor do condomínio já supera o cobrado ao inquilino pela locação do imóvel. Por que? Especialistas explicam que o valor do aluguel se sujeita às leis de mercado, como a da oferta e procura. Enquanto que isso não ocorre com os condomínios.

A cota condomini-

## Nossa Mensagem

cial é calculada com base em valores quase sempre fixos e que não regridem, a exemplo do salário dos funcionários. De modo que é difícil "baratear" os custos para manter a estrutura do edifício funcionando. Nossa matéria de "Administração" traz dados que ilustram esse novo panorama econômico e também dicas de como balancear essa situação.

Uma medida que tende a promover maior economia e uso racional dos recursos é a individualização dos hidrômetros, tema da nossa matéria da seção "Seu Condomínio" desta edição. A medição particular do consumo de água já é base de uma lei federal voltada para os condomínios novos. Contudo, a adoção de tal estratégia só tem a trazer benefícios a todos os condomínios e é aconselhável que seja seguida tam-

bém pelos mais antigos.

As despesas com o consumo de água chegam a aportar de 6% a 7% da receita mensal do condomínio. Acredita-se que esse percentual possa diminuir com a individualização, pois assim cada pessoa passa a ser responsável direta pelo seu próprio consumo e, como consequência,

passa a economizar mais. Todos saem ganhando: o condomínio, o consumidor e o meio ambiente!

Confira essas e outras matérias quentes sobre o universo dos condomínios nesta edição do Jornal do Síndico, feita com muita atenção a você, nosso fiel leitor! Boa leitura!

Os Editores



## 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/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%

**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](http://www.sindigital.com.br)  
Seu condomínio na Web

**99162.3515**

**4106.5504 | 3024.1901**

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

**Rabelo Condomínios**

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

# Cotas condominiais sofreram reajuste maior que aluguéis em 2017

Enquanto os preços dos aluguéis despencam em todo o país - em uma tentativa de enfrentar a crise que acomete o setor imobiliário, assim como toda a economia brasileira - os valores cobrados sob forma de taxa condominial não sofreram nenhum retrocesso, pelo contrário, aumentaram significativamente no primeiro semestre de 2017.

Apesar da crise generalizada, o valor de alguns serviços - a exemplo do salário dos funcionários e seus respectivos encargos - não diminuí. Isso justifica o porquê das taxas condominiais só aumentarem e nunca o contrário.

Um levantamento as Secovi-RJ confirma que as cotas condominiais andam em contramão aos aluguéis de junho de 2013 a junho de 2017, o preço dos aluguéis regrediu cerca de

10,7%. Enquanto isso, o valor dos condomínios subiu 36,5%, no mesmo período. Dados do IBGE também demonstram que os condomínios foram reajustados com um percentual acima da inflação, sendo Belo Horizonte a capital brasileira com maior aumento proporcional.

Diante de tal cenário, o que pode ser feito para diminuir ou, no mínimo, estagnar o valor cobrado pelo condomínio? É necessário economizar naquilo que pode ser economizado. Afora os gastos fixos, como já foi mencionado a folha de pagamento de pessoa, há as despesas variáveis como energia, gás, água.

É importante conscientizar os moradores de que o consumo racional desses recursos será revertido em benefícios para eles próprios. Portanto, avisos nunca são

demaís, seja para apagar as luzes das áreas comuns como salão de festas, salão de jogos, assim como o uso de ar condicionado e ventiladores nesses espaços; não chamar todos os elevadores ao mesmo tempo e tentar fazer o mínimo de viagens possível, são exemplos de pequenas condutas que, coletivamente, fazem uma grande diferença.

## Como é calculada a cota condominial?

A cobrança pode ser feita de duas maneiras: a primeira é por meio de uma taxa variável que é o rateio de todas as despesas pagas pelo condomínio no mês corrente (água, energia, gás, telefone, funcionários, produtos de manutenção, serviços



terceirizados, IPTU etc). A segunda maneira é cobrando uma cota fixa. Esse valor, reajustado anualmente, é calculado com base em alguns critérios como os valores médios de todas as despesas citadas anteriormente com uma projeção para os 12 meses seguintes, sendo aplicado um índice de inflação. Além disso, costuma-se acrescentar um percentual de segurança que, caso não seja utilizado, vai para o fundo de reserva do condomínio. A soma total desse valor é dividida pelas unidades.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Um levantamento as Secovi-RJ confirma que as cotas condominiais andam em contramão aos aluguéis de junho de 2013 a junho de 2017

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

**SERTEC**  
Engenharia  
(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA

www.sertecengenharia.com.br

CREA PR 43.487

**ACÃO**  
Engenharia e Arquitetura

**CREA-PR**

41831

ENG. CIVIL MARCIO A. MURARO

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

Financiamos sua obra em até 24x

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA



Especializada em Manutenção Predial

41 **3272-3517**



41 **99924-9562**

www.acaoengarq.com

acao@acaoengarq.com



# Segurança, prevenção e divulgação na luta contra acidentes de trabalho

*Pode não ser não ser noticiado na imprensa, mas diariamente ocorre mais de um acidente de trabalho no Brasil, e provocam vítimas fatais. Algumas das atividades desenvolvidas por empregadas por empregados de condomínios, mesmo que simples, pode gerar graves lesões e, conseqüentemente, conseqüentemente, problemas para os condôminos.*

O que deveria ser uma exceção tornou-se regra comum no Brasil: constantes mudanças na legislação que rege o país, seja na área econômica, seja na área política e social. Sempre são adotadas novas medidas, que em algumas vezes são alteradas sem que o brasileiro comum tenha conhecimento. O mesmo ocorre com as regras trabalhistas, atingindo tanto empregados como empregadores, e os legisladores defendem tais mudanças alegando tais benefícios para o trabalhador e aumento no nível de sua qualidade de vida. Mas, infelizmente, por melhores que sejam, elas ainda estão muito longe de serem postas em prática. Os síndicos, e as

administrações de imóveis têm que ficar atentos na hora de fechar a folha de pagamento, pois existem mudanças também no que diz respeito às responsabilidades do empregador quanto à segurança do trabalhador, indispensáveis para a prevenção de acidentes.

Sendo assim, é responsabilidade do síndico e da administradora a aplicação do programa de prevenção de riscos ambientais e o de controle de medicina e saúde ocupacional (PPRA/PCMSO). O descumprimento dessas normas representa aplicação de multa imediata, sem notificação, e de elevados valores, merecendo, portanto, e as administradoras devem orientar os síndicos para o seu cumprimento e manter em

seu poder, caso haja recusa por parte do síndico, documento que isenta a administradora de qualquer ônus, para mais tarde não seja ocupada por qualquer irregularidade.

## CLT

Na verdade, o assunto é muito mais sério e nem todos os acidentes de trabalho chegam ao conhecimento de todos. Muitas vezes, até, certas ocorrências, por não provocarem graves conseqüências não são classificadas como acidente e não são tratadas como deveriam. Para agir com segurança nestes casos, tanto o síndico como a administradora deve consultar também a CLT – Consolidação das Leis Trabalhistas, principalmente o

seu capítulo V, Título II já que o seu conteúdo possui derivação para o campo civil e criminal, podendo gerar processos judiciais civis de reparação de dano, assim como criminais, em função de lesões, seqüelas ou óbitos que venham a ocorrer por falta de prevenção.

Tal desconhecimento acaba, na maioria das vezes, colocando o síndico em situações vexatórias, como a autorização para que empregados fiquem pendurados em janelas, com risco grave, inclusive a morte. Até no recolhimento do lixo, aparentemente uma atividade segura, pode acarretar acidentes de trabalho se o empregado não estiver devidamente protegido por luvas e roupas apropriadas. E caso isso ocorra, o condomínio terá

que arcar com despesas a título de indenização, pagamento de pensão mensal e danos morais e funeral. Por essas e outras é que os condomínios têm se valido do seguro de saúde para os seus funcionários, sem onerar muito o orçamento.

Para que haja, realmente, uma diminuição nos índices de acidentes de trabalho, é necessário, que, além de alterar a regras e a lei, o governo – em todas as suas instâncias – viabilize cursos para o trabalhador, afim de que ele possa conhecer medidas de segurança, e propague junto aos empregadores o conteúdo das leis, ainda hoje desconhecidas pela maioria deles.

*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, CAXIÃO, PAREDES E AFINS)  
LAUDOS TÉCNICOS E PATOLÓGICOS  
LAUDO CAUTELAR  
ESPECIALIDADE EM FACHADAS DE VIDRO  
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
ESPECIALIDADE EM ELÉTRICA E HIDRAULICA DE CONDOMÍNIOS  
TRATAMENTO DE TRINCAS E RACHADURAS  
LAVAÇÃO E HIDROFUGAÇÃO  
PINTURA, TEXTURA, GRAFIATO E PROJETADO  
PASTILHAS E PORCELANATOS  
ESPECIALIDADE EM TELHADOS / COBERTURAS  
PINTURA DE PISOS E QUADRAS  
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

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

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

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

41 3151-6051  
99603-9639

**AGIL**  
Manutenção Predial

Financiamos sua obra em até **24x**

**EMPRESA CERTIFICADA NR35**

arçamentos sem compromisso

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

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

# Condomínio não pode ter ingerência sobre escolha de TV a cabo

Norma comum em vários condomínios em todo o Brasil, a determinação sobre quais operadoras de telefonia, internet e televisão a cabo é um frequente motivo de conflito entre moradores e síndicos que teimam em restringir a escolha apenas às opções de empresas já usadas no prédio.

A justificativa quase sempre é a mesma: a rede de cabeamento de uma determinada operadora já está montada e estabelecer uma nova instalação de uma outra operadora pode trazer prejuízos ao condomínio. Essa regra não tem respaldo legal e não é legítima, pois fere o direito de qualquer consumidor escolher o que considerar mais vantajoso para si.

Isso foi tema de decisão recente da 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, que de forma unânime reformou par-

cialmente sentença que permitia a um morador contratar produtos e serviços de operadora de TV a cabo distinta das aceitas pelo condomínio onde mora. A decisão colegiada apenas acrescentou que a instalação da antena de TV por assinatura estivesse restrita ao telhado da residência do autor e adequada aos parâmetros do condomínio, sendo vedada a utilização da estrutura comum.

O condomínio recorreu de decisão que permitia ao morador escolher sua operadora de TV por assinatura, alegando que o assunto referente a quais operadoras poderiam se instalar no condomínio já teria sido decidido em assembleia, sendo que a escolhida pelo recorrido não se encontrava na relação das que foram admitidas. Acrescentou, ainda, que tal restrição tinha caráter técnico, ante a viabili-

dade ou não da instalação dos equipamentos necessários, considerando as condições estruturais do condomínio. Embora a maioria dos condomínios que adotam essa postura aleguem questões de ordem técnica para impedir o uso de qualquer operadora de TV, o advogado Irineu

Maia afirma que tal medida não é razoável e pode facilmente ser questionada na Justiça. “A escolha por uma empresa prestadora de serviços particulares, no caso o uso de um produto de entretenimento, nada tem a ver com as questões coletivas do condomínio”, comenta.

Maia acrescenta que o fato dessa norma ter sido concebida e votada em assembleia não faz dela válida e irrevogável. “Uma regra local do condomínio não pode se sobrepor ao Direito de Propriedade garantido pela legislação nacional ao consumidor que é o de fazer suas escolhas. O síndico deve ter o bom senso de não tentar ingerir sobre essa questão”, declara o advogado. E se a nova instalação necessitar de serviços específicos para ser concluída? O morador interessado deve arcar com quaisquer benfeitorias que devam ser feitas para viabilizar a instalação, assim como deve ressarcir o condomínio caso haja algum dano estrutural durante o processo, orienta o advogado.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



a instalação da antena de TV por assinatura estivesse restrita ao telhado da residência do autor e adequada aos parâmetros do condomínio,



**TERNISKI**  
Obras Especiais Ltda  
CREA - 89758/D-PR

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

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

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

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

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

Vivo Tim

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

especialistas em **TELHADOS**  
empresa credenciada no CREA PR

Há mais de 25 anos no mercado









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

**www.jpelizzaro.com.br**

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

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

TJ-SP - Apelação APL 00140084120128260590 SP 0014008-41.2012.8.26.0590 (TJ-SP) Datadepublicação: 13/02/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Uso de redes na janela - Medida de segurança e de extensão do direito de propriedade que não afronta a legislação ou altera a fachada drasticamente - Ofensa à convenção condominial inexistente - Sentença mantida - Recurso desprovido.

TJ-RS - Embargos de Declaração ED

70064172554 RS (TJ-RS) Datadepublicação: 28/05/2015 Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS EM FACE DE ACÓRDÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. SUCUMBÊNCIA. O acolhimento de preliminar de ilegitimidade passiva implica na condenação do autor ao ônus da sucumbência. RECURSO ACOLHIDO. (Embargos de Declaração N° 70064172554, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 21/05/2015).

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21563734020148260000 SP 2156373-40.2014.8.26.0000 (TJ-SP) Datadepublicação: 29/10/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Mesmo em caso de citação ficta na fase de conhecimento, desnecessária a intimação pessoal do devedor na fase de executiva para efetuar o pagamento do débito, bastando a intimação do curador especial nomeado. Inteligência do artigo 475-J do CPC. Decisão

mantida. Recurso desprovido.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21182125820148260000 SP 2118212-58.2014.8.26.0000 (TJ-SP) Datadepublicação: 10/09/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Apresentados recibos de quitação de valores realizados extrajudicialmente, diretamente ao credor, ainda que após a sentença, devem ser esses considerados para fins abatimento na dívida total, sob pena de enriquecimento ilícito. Recurso parcialmente provido.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21631357220148260000 SP 2163135-72.2014.8.26.0000 (TJ-SP) Datadepublicação: 30/10/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. 1. Se correta a forma de cálculo do saldo devedor, a impugnação não prospera. 2. Sob o fundamento do excesso de penhora, não se pode subtrair a suficiência da garantia do juízo da execução Decisão mantida. Recurso desprovido.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20200595320158260000 SP 2020059-53.2015.8.26.0000 (TJ-SP) Datadepublicação: 26/08/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. TUTELA ANTECIPADA. Concessão no curso da lide, após decisão saneadora. Ampliação dos efeitos da tutela original, para abranger também os efeitos de deliberações de nova assembleia condominial. Medida que vai além do próprio pedido formulado pelos autores. Limitação da nova tutela de urgência aos três itens pleiteados pelos autores, liberadas as demais deliberações da assembleia. Recurso provido em parte.

TJ-SP - Apelação APL 10071907220148260562 SP 1007190-72.2014.8.26.0562 (TJ-SP) Datadepublicação: 28/10/2015 Ementa: USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA COMUM. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP). Impossibilidade de usucapir área comum de condomínio edilício. Inteligência do artigo 1.331 ,

§ 2º, do Código Civil, e do artigo 3º da Lei 4.591 /1964. Mera permissão de uso, parcialmente exclusivo, de área comum da coletividade condominial. Área comum essencial para o funcionamento do condomínio. Área que circunda o imóvel condominial e de que se depende para a manutenção periódica de outras áreas comuns, além de garantia da segurança do condomínio. Posse precária, sem animus domini. Não caracterização dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil. Recurso desprovido.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21781897820148260000 SP 2178189-78.2014.8.26.0000 (TJ-SP) Datadepublicação: 27/11/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Mesmo em caso de citação ficta na fase de conhecimento, desnecessária a intimação pessoal do devedor na fase de executiva para efetuar o pagamento do débito, bastando a intimação do curador especial nomeado. Inteligência do artigo 475-J do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.



**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)



**Ntec**  
GRUPO  
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)

# PORTARIA REMOTA/VIRTUAL

## Porque os valores entre empresas prestadoras deste serviço são tão diferentes? “PARTE I”

Por Mádson Duarte Leite - Entri

Antes de mais nada vamos criar duas classificações, uma que chamaremos PORTARIA BÁSICA, e que também é chamada de “Interfonia Externa”, que tem como função apenas transferir o atendimento para a empresa prestadora do serviço e outra que vamos chamar de PORTARIA REMOTA COMPLETA PROFISSIONAL, que além do atendimento dos interfones a distância visa a melhoria do controle de acesso e o aumento na segurança do condomínio. Estabelecida essa classificação, vamos conhecer as principais diferenças entre elas após entendermos como o preço é formado.

A maioria das pessoas, síndicos, condôminos e até mesmo algumas empresas aventureiras do ramo, imaginam que é o número de unidades (Apartamentos ou Casas) que define o valor a ser cobrado e esse é o primeiro ponto que cria a diferença, não saber qual é o verdadeiro custo operacional do serviço e assim cobram um valor que rapidamente percebem não cobrir os custos e desta forma realizam um péssimo serviço. Isso visto de fora é generalizado ao ponto de alguns condomínios rescindirem o contrato por acharem que todas as empresas prestarão o mesmo péssimo atendimento.

Mas então como é formado o custo? Aqui entra a diferença entre os dois modelos citados acima. Na Portaria Básica, apenas o interfone externo e que gera

chamadas para a central de atendimento, e com isso não é necessário um link dedicado de internet, bastando uma internet comum (Custo de internet residencial) já que apenas o áudio e a imagem de uma câmera são transmitidos e muitas vezes o custo dessa internet fica por conta do condomínio, lembrando ainda que a saída dos visitantes normalmente é por botoneira, não sendo identificada a saída de quem quer que seja, na Portaria Completa/Profissional, um mesmo condomínio pode ter de 2, 3 ou mais pontos de interfone com interação com a central, podemos por exemplo ter um visitante solicitando a saída do condomínio (Na profissional todas as saídas são registradas) pelo portão de veículos, outro pelo portão de pedestres, outros dois solicitando entradas pelos mesmos portões e esse condomínio pode ter duas entradas distintas o que aumenta o número de interações simultâneas e neste ponto entra mais um custo importante, “Os Atendentes” já que na central precisamos de um mínimo de 4 ou 5 atendentes para suprir a demanda do condomínio em questão e mais os que eventualmente chamem ao mesmo tempo e somamos a esse custo o link dedicado (Industrial de custo elevado), já que as imagens são todas transmitidas para serem gravadas remotamente.

Com as observações acima definidas, podemos comparar ainda por tipo de condomínio, sendo Vertical

ou Horizontal, Luxo, Médios ou Populares, para ter uma média de atendimentos diários comparativa vejamos a tabela abaixo que leva por terra a teoria do número de unidades para formar o preço:

TIPO	PADRÃO	NÚMERO DE UNIDADES	ATENDIMENTOS DIÁRIOS
Horizontal	Luxo	25	70
Vertical	Popular	200	80

Percebe-se assim, como é fácil constatar que uma empresa que não observa todos esses vetores, fatalmente vai errar na formação de preço e prestará um serviço de péssima qualidade.

Mas porque um condomínio horizontal tem quase o mesmo número de atendimentos que um condomínio vertical/blocos popular? No condomínio horizontal, temos que atender os cortadores de grama, diaristas, empregadas, cuidadores de idosos, enfermeiros, petshop, piscineiros, entregadores de encomendas etc. E eles tem que sair e isso gera um novo atendimento, já nos populares a entrada de profissionais para trabalhos internos é quase nula e por isso os números são tão próximos.

Na Entri Portaria Remota primamos pela excelência no atendimento, no controle de acesso e na assistência técnica que aqui é 24h00 com troca expressa de equipamentos.



413517-0950  
Rua Des. Westphalen, 1391  
Rebouças - Curitiba PR

entri.com.br  
e conheça todas as aplicações  
deste sistema.



# Individualização de hidrômetros é lei e prédios devem se adaptar

Ponto polêmico no rateio das despesas do condomínio, o consumo de água sempre foi alvo de muitas contestações: de um lado os condôminos que defendem a divisão igualitária entre todos e de outro aqueles que se sentem lesados pelo consumo alheio e preferem a individualização das contas.

A discussão acerca do tema parecia ter chegado ao fim quando em julho de 2016 o presidente em exercício Michel Temer sancionou a lei que obriga novos condomínios a terem medição individual de água. A lei 13.312 exige que as novas edificações adotem padrões de sustentabilidade ambiental, o que inclui a instalação de hidrômetros individuais.

Os imóveis construídos em períodos anteriores à lei, entretanto, ainda passam

por um momento de transição, uma vez que não há uma legislação nacional que os obrigue a mudar. E aí está o problema, pois - embora a individualização da conta de água seja uma tendência - há prédios que relutam em adotar essa nova conduta.

Para o síndico profissional Moacir Silva, os condomínios devem acompanhar as mudanças da sociedade. “O modelo de cobrança da água universal era válido antigamente porque a maioria das famílias tinha mais ou menos a mesma quantidade de membros, o que equiparava o consumo. Atualmente, sabemos que há apartamentos ocupados por casais sem filhos, estudantes, pessoas que moram sozinhas e quase não ficam em casa”, justifica Silva.

Considerando essa diversidade, a alternativa mais

justa é fazer a medição individual da água, assim cada um paga pelo que consome. “Isso é também um modo de incentivar o consumo consciente e a economia, pois quando o rateio é igual para

mesmo cuidado em racionar a água que têm quando pagam diretamente pela sua própria conta”, acrescenta Moacir.

Um levantamento recente da administradora de condomínios Lello indicou

que edifícios residenciais da cidade de São Paulo gastam, em média, R\$ 7.173, por mês ou R\$ 86 mil por ano com o consumo de água (de 6% a 7% das despesas mensais), valor que é rateado entre todos os moradores. Os valores da conta de água variam conforme a região onde os condomínios se situam e também em razão do tamanho de cada empreendimento.

Na média geral da cidade, os prédios com até 30 apartamentos pagam R\$ 2.984 de água por mês, enquanto os que possuem de 31 a 70 unidades gastam R\$ 4.309. Os condomínios que têm entre 71 e 150 apartamentos têm conta média de água de R\$ 7.074 e aqueles com mais de 150 unidades pagam R\$ 14.325.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



Atualmente, sabemos que há apartamentos ocupados por casais sem filhos, estudantes, pessoas que moram sozinhas e quase não ficam em casa”



## 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



- 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

# Jornal do Síndico, 28 anos!

O Jornal do Síndico completa 28 anos de vida sendo o melhor veículo de comunicação do setor condominial do Brasil. Iniciado na cidade de Salvador/Bahia em 1989 pelo seu fundador Aroldo de Lima Marcelo o Jornal do Síndico hoje é uma verdadeira potencia de informação e credibilidade a nível nacional, atualmente alcança 22 grandes cidades brasileiras com uma tiragem total de 170.000 exemplares, nesses 28 anos de história, a equipe do JS superou barreiras, dificuldades e crises alcançando o faturamento anual de R\$ 3.200.000,00. Atuando sob regime de franquias conseguiu alavancar o sucesso através de seus competentes colaboradores e franqueados que nunca desistem da superação.

O Jornal do Síndico está entre as melhores franquias do Brasil pelo Guia Melhores Franquias do Brasil da Editora Globo/Pequenas Empresas Grandes Negócios e em 2016 alcançou a pontuação máxima sendo congrada

como Franquia 5 Estrelas estando em as 77 melhores redes de franquias do Brasil. Segundo o atual gestor e franqueador Master do Jornal do Síndico para o Brasil, Dr. Átila Gadelha Marcelo, advogado e especialista em Direito Civil, o segredo do sucesso da Franquia Jornal do Síndico se dá pela persistência e dedicação ao trabalho por parte dos seus franqueados, diz ele: “Não poderíamos alcançar tanto sucesso sem a atuação dos franqueados que a cada dia se dedicam mais e mais ao Jornal do Síndico!” Ainda, o Dr. Átila coloca que não se consegue o sucesso do dia para a noite, mas com muito trabalho e esforço atento ao que acontece no mercado e nas várias localidades onde o Jornal do síndico está presente, cita: “Somos uma casa de vendas e por isso temos o objetivo principal que alavancar o mercado que fornece produtos e serviços aos condomínios do Brasil, não podemos nos deixar abater pelas tais crises políticas e econômicas, temos que

buscar sempre o diferencial!”

Parte do sucesso do Jornal do Síndico também é creditada aos síndicos, administradores e interessados no setor que ao se tornarem leitores do Jornal do Síndico criam uma relação de lealdade com o veículo, ainda, os anunciantes são a mola propulsora do JS pois sem eles o Jornal do síndico não existiria, segundo Dr. Átila o Jornal do Síndico conta com aproximadamente 1.200 anunciantes em toda a rede que atua, caracterizando assim o veículo de comunicação que mais atinge o mercado. “Mas não paramos por ai não!” afirma o Franqueador Master, queremos chegar a estar em pelo menos 40 cidades até o fim de 2018

Pois é, 28 anos de vida, 28 anos de história, 28 anos de dedicação e trabalho!!

PARABÉNS AO JORNAL DO SÍNDICO, PARABÉNS A TODA A SUA EQUIPE!

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

Selantes para junta de Dilatação  
Pastilhas e Rejuntas  
Impermeabilização de Fachadas  
Pinturas Internas  
Funcionários Registrados e com Treinamento NR35  
Pinturas Externas  
Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos  
Pintura de Pisos de Garagens

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

# Parceria Imobiliária

As parcerias imobiliárias são sempre uma grande saída para todos os momentos, principalmente os de crise e de dificuldades em se realizar negócios no mercado, seja pela mudança da política de financiamento, período de final de ano ou qualquer outro motivo que possa prejudicar com que as vendas ocorram.

A questão que assusta e perturba os corretores é o medo de ser deixado para trás ao se realizar uma parceria, passando para pseudos parceiros informações importantes e não ter a garantia de se fechar o negócio. Todos sabemos que a grosso modo precisamos sempre de duas partes para se fechar um negócio, do cliente e do imóvel que se encaixa a esse cliente. E muitas vezes o corretor

não tem os dois na mão no mesmo momento. E a parceria passa a ser a solução para que uma venda possa ocorrer. Porém, quando fechamos uma parceria, temos que abrir o proprietário ou passar o cliente para o parceiro, e em alguns casos o corretor pode ser furado. Esse medo justifica não firmarmos parcerias?

Entende-se que não, da mesma forma que o corretor pode “morrer” com um bom imóvel na mão ou não ter um produto para um determinado cliente, o que fatalmente vai fazer com que o cliente busque outro corretor, seja na busca do imóvel, seja na venda de seu produto. Dessa forma, é melhor se ariscar em uma parceria a “morrer” com um bom cliente ou um bom produto na mão.

Porém, o primeiro passo deve ser a busca de parceiros sérios no mercado e, para isso, é preciso ser feita uma pesquisa de mercado, para saber a reputação desse profissional. Apesar de estarmos em uma cidade grande, os corretores costumam se estabelecer em bairros específicos, e as imobiliárias na grande maioria são de bairro, isso facilita para se ter referências de um profissional. Um bom parceiro precisa de empatia inicial e de confiança, mas isso será construído ao longo do tempo. No site do Creci é possível verificar a regularidade do profissional <http://www.crecisp.gov.br/busca-beta/>

Cuidados adicionais podem ser obtidos com a realização de um contrato de parceria simples, apenas

deixando claro a responsabilidade parte a parte e a comissão de cada um no caso de fechamento de negócio, importante que se acorde ainda o desconto das despesas no recebimento da comissão, bem como se ajuste as questões de imposto inerentes a transação.

Essas situações não evitam que o negócio possa dar problemas, mas com certeza minimizam a chances de desgastes. Não esqueça, busque: 1) Alguém que conhece, que tem empatia inicial, 2) Consultar/ pegar referências, 3) Firmar contrato para a parceria.

É sempre melhor ganhar metade do que tentar fechar um negócio sozinho e não ter êxito. O corretor precisa saber o limite de segurar um cliente ou produto, esse



talvez seja um dos grandes segredos da profissão. Primeiro identificar clientes potenciais e saber trabalhar bem com eles e não segurar bons imóveis ou bons clientes que fatalmente irão buscar outros profissionais. O bom corretor tem parceiros e realiza sempre negócios, os maus corretores estão sempre se justificando e colocando a culpa no mercado. Você faz parcerias? Você acha que a culpa é do mercado?

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



Anuncie! **LIGUE AGORA:**

**3029-9802**



Curta nossa fanpage

 @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 faz a diferença



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

CURITIBA - LITORAL PR E SC

# Uso de revestimentos termoacústicos incombustíveis previne incêndios

O poder do fogo e suas consequências são destruidoras e a História está repleta de incidentes envolvendo incêndios em edifícios comerciais e residenciais. No Brasil, a tragédia da boate Kiss no Rio Grande do Sul (2013) ainda permanece viva na memória de todos e, recentemente, o incêndio na Grenfell Tower na Inglaterra chamou novamente a atenção da mídia acerca dos cuidados estruturais que os prédios devem adotar para prevenir incidentes com fogo.

No dia 14 de junho deste ano, um condomínio residencial de 24 andares em Londres foi rapidamente consumido pelo fogo, deixando um triste saldo de 79 mortos. O caso deve servir de alerta

para todos os edifícios, pois sua história é bastante comum: construído em 1974, a Grenfell Tower passou por uma reforma no ano passado e recebeu a adição de um revestimento à fachada para deixar a aparência do prédio mais moderna. Este revestimento, entretanto, continha materiais inflamáveis e ajudou o fogo a se alastrar rapidamente e destruir o prédio por completo.

A segurança deve ser o requisito primordial quando o assunto é reforma. Ela deve se sobrepor à economia nos gastos e também aos anseios estéticos. Conhecer a composição e qualidade, bem como a certificação dos materiais usados é fundamental, pois, muitas vezes, não é o fogo diretamente que coloca

em risco a vida dos condôminos, mas as substâncias indiretamente liberadas por ele no processo de combustão. Exemplo delas é o Cianeto, composto químico responsável pela morte por asfixia tanto de vítimas da boate Kiss, quanto do prédio londrino.

Para Sandra Uliana, gerente comercial de obras corporativas da R. Cervellini (empresa distribuidora de pisos e revestimentos), é imprescindível analisar sempre a especificação de classificação de fogo para rotas de fuga que seja aceita por todos os Corpos de Bombeiros do país. Segundo Sandra, o consumidor também deve evitar desviar a função do revestimento, como por exemplo instalar na parede um material indicado para uso no piso,

mesmo que o revestimento atenda às normas de incêndio.

“Alguns clientes querem usar carpete na parede para ter um custo menor em relação a um revestimento acústico indicado para esse fim. Isso não pode acontecer em hipótese alguma, pois a norma de fogo para carpete é diferente da norma de fogo para revestimento de parede, sem contar que dessa forma não é possível conseguir aprovação do Corpo de Bombeiros”, alerta Sandra. O engenheiro Fernando Assiz, explica que existe uma nova geração de placas cimentícias, forros e revestimentos de alta qualidade, com excelente absorção sonora, que são resistentes ao fogo e atendem normas rigorosas de segurança da

Europa (EN13501-1), Estados Unidos (ASTM E84-97) e Brasil (NBR-9442).

Além da segurança contra incêndio, o engenheiro afirma que os forros minerais atuais são mais resistentes a quebras, têm visual decorativo e são livres de formaldeído, com pintura a base d'água e pigmentos naturais de ação bacteriostática e fungistática. As placas cimentícias que são usadas na construção seca e também são incombustíveis possuem alta resistência a impactos, são 100% reutilizáveis, resistentes a cupins, micro-organismos e proporcionam bom isolamento termoacústico.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



## 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



## Pagamento via boleto

O pagamento da taxa condominial via boleto bancário já não é uma grande novidade. Porém um fato novo pode ser de grande valia para os condomínios: nova regra permite que boletos bancários sejam pagos em qualquer instituição financeira ou em qualquer um dos canais de atendimento (agência, internet, mobile e caixas eletrônicos) mesmo após o vencimento do mesmo

Qual é a vantagem nisso? Elimina-se a necessidade de solicitar à administradora do condomínio uma segunda via do boleto, com cálculos atualizados e nova data de vencimento. Dispondo das informações fornecidas pela cobrança registrada, o banco é capaz de calcular automaticamente os novos valores no momento do pagamento, o que gera maior rapidez e menos burocracia para os condôminos quitarem suas pendências.

## Ar condicionado

O inverno chegou, o clima esfriou e, já que não há necessidade de se utilizar o ar condicionado, esse é o momento ideal para fazer uma vistoria nos aparelhos. Além de prevenir panes e prolongar o tempo de vida do equipamento, a manutenção periódica ajuda na economia de energia e também a combater danos à saúde, no caso de alergias.

A limpeza é fundamental para garantir

a funcionalidade do equipamento e o bem-estar dos usuários: gabinete, grelhas e área ao redor do aparelho deverão ser mantidos sempre limpos. Deve-se conferir os isolamentos das peças metálicas e tubulações para ter a certeza de que elas se encontram no local correto e em boas condições. Para um check up profissional e seguro, é aconselhável a contratação de um serviço especializado em manutenção de condicionadores de ar.

## Verniz antipichação

Um dos problemas em se viver nas grandes cidades é a poluição visual causada pelas pichações. Esse ato de vandalismo acomete muitos condomínios e tem como resultado a deterioração estética do imóvel e, conseqüentemente, a desvalorização do mesmo. Você sabia que há no mercado produtos que podem ajudar a amenizar os efeitos desse problema dos grandes centros urbanos?

Sim, existe um tipo de revestimento especial para minimizar os efeitos da pichação. É um tipo de verniz que cria uma camada de proteção sobre as fachadas que impedirá que as tintas aerossóis (que são produzidas à base de solventes) penetrem nos poros da superfície. Assim, a limpeza será facilitada, evitando que a tinta impregne na parede. Procure sua loja de confiança e busque mais informações esse tipo de produto.



**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.

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 CONCERTOS

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



## COBRANÇAS



Problemas com INADIMPLÊNCIA? Fale com a ESPECIALISTA em COBRANÇA CONDOMINIAL

Recuperamos a SAÚDE FINANCEIRA com TRANSPARÊNCIA, SEGURANÇA e OBJETIVIDADE.

Consulte-nos - faremos uma ANÁLISE SEM CUSTO.

[www.souzacordeiro.com.br](http://www.souzacordeiro.com.br) | 41 3068-6575

## COLETAS DE RECICLÁVEIS



Coleta de lixo reciclável com data programada.  
Comparamos seu lixo reciclável  
Sem custo para o condomínio

(41) 9 9176-7819  
9 9166-2064

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



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

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

Se seu produto ou serviço é para CONDOMÍNIOS

**ESSE ESPAÇO É PARA SUA EMPRESA!**

- Equipamentos de Segurança
- Extintores
- Inspeção Médica
- Refrigeração
- Limpeza
- Administração de Condomínios
- Ajardinagem
- Antenas
- CFTV
- COBRANÇA

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



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

Eng.º Agr.º Gláucio S. Bucciari  
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



Sensores - Iluminação em Led  
Disjuntores - Tomadas - Telefonia

9 9694-6838

## ELEVADORES



CURITIBA E LITORAL  
PLANTÃO 24 HORAS

MANUTENÇÃO - MODERNIZAÇÃO  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA - MONTAGEM

(41) 3053-9755 / 3779-6833 / 9 9689-3683  
[vsadas@fabsystemelevadores.com.br](mailto:vsadas@fabsystemelevadores.com.br)

## 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** 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.evovx.net.br

- \* Reformas e Pinturas em geral
- \* Jardinagem simples e decorativa
- \* Instalação e Manutenção:  
Elétrica - Fôra-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 Thumann Crea 143.552 D Pr (41) 99638 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

**MG Brasil**  
TECNOLOGIA EM PINTURAS

Serviços de Pinturas  
Piso Epóxi  
Fachada  
Lavagem  
Revestimentos  
Estacionamento  
Quadra Poliesportiva

Condições especiais  
de pagamento  
para condomínios.

41-3557-5658 41-98508-8926  
www.grupomgbrasil.com | comercial@grupomgbrasil.com

Até 20x  
sem juros

TUDO QUE SEU  
CONDOMÍNIO PRECISA

QUALIDADE / PREÇO / PARCELAMENTO

**CWL**  
construtora

Ligue agora e solicite seu orçamento

Construção • Reforma • Impermeabilização • Pintura • Elétrica • Hidráulica

41 - 3524.5969 41 - 99817.8011  
www.cwlconstrutora.com.br

25 anos

**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

**SERRALHERIA**



9 9980-5628 / 3265-4385

**L.J. Serralheria**

Reformas - Estruturas Metálicas - Mezaninos  
Grades - Portões - Corrimãos - Lixeiras  
Automação de Portões e Janelas

**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!

**REVESTIMENTO**

**REVESTIBA**  
REVESTIMENTOS ACRÍLICOS

TEXTURA PROJETADA  
MASSA ACRÍLICA  
MASSA CORRIDA  
SELADORES  
GRAFIATO  
TEXTURA  
TINTAS

Contato:  
041 3113-4000  
comercial@revestiba.ind.br

REVESTIBA:  
"ESPECIALISTA EM REVESTIMENTOS"

**UNIFORMES PROFISSIONAIS**

**Loja do  
Guarda Pó**  
Uniformes Profissionais

ESPECIALIZADA EM UNIFORMES PARA CONDOMÍNIO

(41) 3342 9750

Rua Teixeira Coelho 320A  
Bairro Batel - Curitiba

www.lojadoguardapo.com.br

**SACO DE LIXO**



Diversos  
tamanhos,  
cores e  
espessuras

3044-3939 vendas@casadosacodelixo.com.br

Existe uma forma mais eficaz  
para que sua empresa  
seja **VISTA!**



ANUNCIE:

3029-9802

**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

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

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

**Jornal do Síndico**

Anuncie! **3029-9802**



Este é o caminho para sua empresa  
chegar até os síndico:

**3029-9802**

# 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)



Restaurações de fachada  
Telhados  
Impermeabilizações  
Manutenções em geral e Reformas

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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