

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
Ano XVIII - Edição 216 - Outubro/17 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL
CREAM- 6800
"DO SUBSOLO
A COBERTURA"
(41) 3045-9597

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



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



Foto: PMC

**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.admhabit.com.br
Contabilidade Condominial
Recursos Humanos Síndico Profissional

DIPROCON
Produtor & Servidor
Especializada em telhados
Fabricação e colocação de calhas
Madeira de lei (camburá,
pinus autoclavado)
Referência em condomínios de
Curitiba e Joinville, e obras públicas
Mão de obra própria e especializada
Orçamento sem compromisso
Parcelamos em até 36x
(41) 4102-9736 | 98466-8888 diprocon@brturbo.com.br

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
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

Mesmo em tempos de crise, nem só de más notícias vivem os condomínios. Os síndicos de todo o Brasil celebram uma visível diminuição nos índices de inadimplência, graças à mudança no rito de cobrança previsto no Novo Código de Processo Civil (CPC), a qual promoveu maior celeridade e efetividade nas ações de cobrança com o intuito de arrecadar os recursos que devem ser destinados ao condomínio.

Com uma cobrança legal mais ostensiva, os condôminos estão priorizando as contas do condomínio e até mesmo procurando voluntariamente firmar acordos para negociação de débitos antigos. Um levantamento recente indicou que o número de acordos amigáveis firmados por moradores de edifícios residenciais para pagar cotas de condomínio em atraso na cidade São

Nossa Mensagem

Paulo cresceu 13,23% entre janeiro e julho deste ano, na comparação com o mesmo período de 2016.

Esse fato deve ser amplamente comemorado, uma vez que sabemos que a inadimplência é o principal desafio a ser enfrentado pelos síndicos. Esse é o mal que desestabiliza as finanças do condomínio e, por consequência, faz tudo ir de mal a pior, comprometendo inclusive a garantia de realização de manutenções básicas, ou seja, pon-do em risco a segurança e integridade do patrimônio.

Um outro tema relacionado ao meio jurídico com o qual os síndicos devem começar a se familiarizar é a Reforma Trabalhista que está por vir a ser posta em prática. Esse conjunto de medidas fará alterações significativas nas regras trabalhistas que a maioria das pessoas está acostumada a lidar: aquelas previs-

tas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Em nossa matéria Especial do mês nossos leitores podem conferir de maneira resumida os principais pontos da reforma e assim avaliar como essa mudança poderá interferir na rotina do condomínio junto aos seus colaboradores. Estar por dentro das legislações é uma ne-

cessidade constante, afim de evitar infrações que possam gerar prejuízos ao condomínio.

Conhecemos as necessidades dos nossos leitores e por isso buscamos trazer o melhor conteúdo informativo do universo dos condomínios. Tenham um excelente mês de outubro e uma ótima leitura!

Os Editores



INDICADORES

	Abr 17	Mai 17	Jun 17	Jul 17	Ago 17	Set 17
IGP-M (FGV)	-1,10	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	0,47
INPC (IBGE)	0,08	0,36	-0,30	0,17	-0,03	
TR	0,00	0,07	0,05	0,06	0,05	0,05
TJLP (%)	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
CUB/Pr	0,09	0,02	0,05	1,01	0,56	0,29

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 isento
Até R\$1.999,18		
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%

**Acabe com a inadimplência do seu condomínio!
Contrate a nossa AtuAção!**

Antecipação integral da receita

Cobrança de taxas atrasadas sem custo ao condomínio

Emissão e entrega dos boletos

Assessoria jurídica ao síndico

Inadimplência zero

Negociação amigável

(41) 3329-3808 (41) 9 9225-6199

www.atuacaocondominios.com.br
facebook.com/atuacaocondominios

Ponto eletrônico é a opção mais eficaz para controle de funcionários

Controlar a entrada e a saída dos funcionários é uma tarefa bastante difícil para o síndico que não está o tempo todo no condomínio. Para ter um registro fiel da jornada diária trabalhada, bem como horas extras e faltas, e assim evitar possíveis encargos trabalhistas, uma solução prática e eficaz é a adoção do ponto eletrônico em substituição ao tradicional.

A legislação trabalhista especifica que empresas com mais de 10 funcionários registrados, devem adotar uma das três modalidades de registro de ponto: o registro manual, mecânico ou ponto eletrônico. O ponto assinado em livros ou batido em cartões é uma opção certamente muito mais barata, contudo peca pela imprecisão, podendo ser facilmente fraudado. O ponto eletrônico

apresenta uma dificuldade muito maior para ser manipulado. Se ele estiver associado à biometria (uso da digital, por exemplo) o grau de confiabilidade aumenta. Trata-se de uma proteção tanto para o empregador quanto para o empregado, pois apresenta a quantidade exata de tempo de serviço, podendo servir de respaldo e prova perante a Justiça. O investimento em uma instalação de controle de ponto eletrônico moderno é de aproximadamente R\$ 1000,00.

Você conhece as opções de controle de ponto disponíveis no mercado? Confira:

- Livro de ponto: método tradicional no qual se adquire um livro/caderno com essa finalidade. O funcionário assina o próprio nome e a hora em que deu entrada no serviço e a hora

em que saiu. Possui a vantagem de ser barato, mas a desvantagem é a de depender exclusivamente da honestidade do signatário.

- Relógio cartográfico: é o velho “cartão de ponto”, que se coloca em uma máquina e ela carimba o cartão. Como seu horário é pré-

definido e fixo, o funcionário não tem como falsificar ou modificar seu horário de entrada. Demanda uma responsabilidade muito grande dos funcionários que devem ser pontuais ao “bater o ponto”.

- Código de barras: geralmente é acompanhado de uma catraca, pela qual

o funcionário só passa ao apresentar um cartão. Esse cartão possui um código individual só seu e teoricamente intransferível, mas há possibilidade de fraude.

- Relógio biométrico: é o mais seguro e elimina as chances de fraude, pois utiliza características únicas do funcionário para liberar acesso, como por exemplo a impressão digital ou medida do pulso. Com ele é registrada a hora exata em que o funcionário se apresentou à máquina. A desvantagem desse método é que o que requer mais investimento financeiro e, geralmente, não é vantajoso quando há poucos empregados.

Trata-se de uma proteção tanto para o empregador quanto para o empregado, pois apresenta a quantidade exata de tempo de serviço, podendo servir de respaldo e prova perante a Justiça.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

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

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

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

www.sertecengenharia.com.br CREA PR 43.487

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

EMPRESA
NR - 35
CERTIFICADA

Superfaturamento compromete administração condominial

Vivemos em um país em que boa parte de sua população defende o pensamento de que a pessoa que tem sucesso é aquela que leva vantagem em tudo. É a lei de Gerson. E tal idéia já faz parte da vida do brasileiro que as notícias de corrupção em todos os setores que já não assustam e causam conseqüências graves para as partes envolvidas mas é um assunto um tanto delicado quando abordado, principalmente quando os fraudadores estão ligados a pequenas e médias empresas. Os condomínios fazem parte deste universo. Como agir em casos de superfaturamento de contas e compras? Ou melhor, como evitar que estas situações constrangedoras ocorram?

Atualmente, nos condomínios é realizada uma assembleia geral ordinária para a aprovação das contas do exercício anterior. Mas, a

maioria dos condôminos se quer lêem as pastas para conhecerem o teor do texto. Na prática, todos aprovam por consenso, sem qualquer análise, contas que muitas vezes não correspondem à realidade. Infelizmente, essa postura é muito comum entre síndicos e administradores de idoneidade não muito aconselhável – parcela pequena, mas existente em todas as categorias, não prestando contas dos gastos, acompanhados de recibos e notas fiscais correspondentes.

Entretanto, apesar da juntada dos recibos, muitas vezes, há exagero nos valores apresentados para as despesas. Nessa hora, mais importante que nunca é o papel e o trabalho do conselho consultivo, que não deve se ater somente aos comprovantes, mas aos valores apresentados para cada produto ou serviço.

Valor de mercado

A análise mensal dos conselheiros é útil no sentido de não permitir, ou diminuir o risco de um grande roubo em virtude de atos sucessivamente cometidos.

A atenção deve ser grande com a finalidade de verificar o valor atribuído ao produto ou serviço, pois há casos em que se compra um produto apresentando comprovante de despesa muito maior que o valor do mercado, como produtos de limpeza, sacos de lixo e lâmpadas. Entretanto, o superfaturamento ocorre com frequência na prestação de serviços, principalmente de mão-de-obra daqueles empreiteiros que não possuem empresa, como é o caso de jardineiros, pedreiros e prestadores de pequenos serviços de manutenção, os quais devem ser fiscalizados pelo conselho e pelos síndicos.

É preciso verificar se houve realmente a execução do serviço referente ao recibo apresentado. Há casos em que o conselho e o síndico não fiscalizam de forma correta, e quando descobrem o superfaturamento o desvio de dinheiro do condomínio já foi grande. Portanto, como em todas as operações e relações que envolvem dinheiro principalmente em condomínios, pois a soma é de todos e ao mesmo tempo de ninguém. Todo cuidado é pouco.

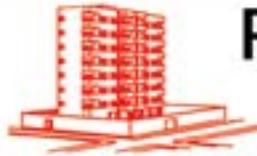
Auditoria

A maioria as pessoas pensa que o trabalho de auditoria destina-se apenas para a identificação de roubo, desvio e coisas de gênero. Entretanto, vale a pena destacar o uso da auditoria em caráter muito mais preventivo do que punitivo. De grande interesse para as administrações

sérias e honestas, o exame preventivo das prestações de contas permite a identificação imediata de falhas ou irregularidades, possibilitando a adoção de providências corretivas/ preventivas antes que ensejem eventual má utilização de recursos, demandas trabalhistas, etc.

É notório que em muitos condomínios o síndico e/ ou os conselheiros muitas vezes são pessoas honestas, com boa vontade, mas que não dispõem do necessário tempo para o exame das prestações de contas. Aqui começa “stress” e o desgaste, pois na hora de assinar o balancete aprovando as contas ou assinam “em cruz”, baseados apenas na confiança, ou se demoram na análise, buscando precaver-se de eventuais falhas e, nesse caso, haja demora na aprovação das contas.

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.DÁGUA, 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

Financiamos sua obra em até 24x

EMPRESA CERTIFICADA NR35

Orçamentos sem compromisso

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

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

Responsabilidades trabalhistas

Embora se percebam avanços no que diz respeito à execução e fiscalização de normas de segurança durante o trabalho nos dias de hoje, ainda é necessário chamar a atenção para a importância desse tema, tanto para quem é empregado quanto para quem emprega. Os condomínios com frequência são cenários para acidentes de trabalho e a prevenção é a melhor conduta a ser adotada.

Recentemente, a Primeira Turma do Tribunal Superior do Trabalho (TST) encerrou um caso que há vários anos se prolongava sem desfecho, reconhecendo a responsabilidade de um condomínio localizado em Santos (SP) pelo acidente sofrido por um faxineiro, no ano de 1993, o qual caiu da altura de quatro metros enquanto limpava a parede da portaria do prédio. Ele utilizava um

equipamento inadequado: uma escada de madeira de encostar sem freio de borracha, sobre piso cerâmico, o que o fez escorregar e se chocar contra uma porta de vidro, provocando diversos cortes e ferimentos. As sequelas decorrentes da queda ocasionaram a perda dos movimentos do braço e da mão, e o trabalhador foi aposentado por invalidez aos 29 anos.

Em princípio, o condomínio alegou que o serviço executado não se enquadrava nas atribuições do faxineiro. Na primeira instância, o condomínio foi condenado a pagar R\$ 15 mil de indenização e pensão mensal de 100% do salário do empregado. Entretanto, o Tribunal Regional do Trabalho (TRT-SP) afastou a condenação por falta de provas de que o acidente tivesse acontecido por ação ou omissão voluntária do condomínio.

Contudo, o relator do processo no TST, ministro Hugo Carlos Scheuermann, com base no quadro descrito pelo Tribunal Regional, considerou estarem configurados o dano, a culpa do empregador e o nexo

causal, elementos caracterizadores da responsabilidade subjetiva (quando é preciso provar a culpa do empregador) no acidente de trabalho.

Segundo ele, o dano foi a incapacidade parcial e definitiva do trabalhador.

Quanto à culpa do empregador, salientou que o condomínio, ao alegar que o serviço não se enquadrava nas atribuições de faxineiro, deixou evidente a sua omissão na fiscalização das normas de segurança do trabalho.

Com esses fundamentos, a Turma concluiu que o trabalhador faz jus à indenização. A omissão na fiscalização das normas de segurança do trabalho, verificada pela existência de desvio de função, foi determinante para a condenação do condomínio, que terá de pagar indenização por danos morais e materiais ao trabalhador. O TST determinou o retorno do processo ao TRT-SP para que aprecie o recurso ordinário do condomínio quanto aos valores relativos aos danos morais e materiais.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

“

Em princípio, o condomínio alegou que o serviço executado não se enquadrava nas atribuições do faxineiro.



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









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 - Apelação APL 9120288532002826 SP 9120288-53.2002.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 19/10/2011

Ementa: Apelação - Ação de obrigação de fazer com pedido de tutela antecipada - A convivência em condomínio deve obedecer ao estabelecido no seu Regulamento Interno, a fim de possibilitar a paz e harmonia daqueles que ali residem, devendo em qualquer caso prevalecer o interesse da maioria - No caso em tela, muito mais que uma briga de vizinhos, apresentou a ré conduta repudiável, por manter confinado em um apartamento de apenas 32m² um cachorro da raça pastor alemão, cão de guarda, de grande porte, com comportamento naturalmente agressivo A fim de proteger a incolumidade física e psicológica dos condôminos, assim como a saúde do próprio animal, merece a sentença reforma para incluir a proibição de manter o cachorro confinado no seu apartamento Recurso provido para determinar que a ré retire o seu cachor-

ro da raça pastor alemão do apartamento 121 a partir do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de multa diária de R\$ 400,00, devendo utilizar flocina em tempo integral enquanto com ele transitar nas dependências do condomínio, sob pena de incidência de multa, neste último caso no valor de R\$ 200,00 por dia de descumprimento, honorários de sucumbência arbitrados em R\$ 2.000,00.

TJ-DF - Apelação Cível APL 537706020058070001 DF 0053770-60.2005.8.07.0001 (TJ-DF) Data de publicação: 23/03/2009

Ementa: CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. BRIGA ENTRE CONDÔMINO E SÍNDICO. AUSÊNCIA DO DANO. CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO. INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL. 1. A REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS, DIFERENTEMENTE DAQUELA RELATIVA A DANOS PATRIMONI-

AIAS, NÃO SE VOLTA À RECOMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO OFENDIDO, COMO RESTABELECIMENTO PURO E SIMPLES DO STATUS QUO ANTE. VISA, ACIMA DE TUDO, COMPENSAR, DE ALGUMA FORMA, AS AFLIÇÕES DA ALMA HUMANA, NAS DORES PROVOCADAS PELAS MÁGOAS PRODUZIDAS EM DECORRÊNCIA DE LESÕES ÍNTIMAS. DESSE MODO, PARA A CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL, NECESSÁRIO QUE O FATO SEJA CAPAZ DE CAUSAR PROFUNDO TRANSTORNO E SOFRIMENTO NO ÂMAGO DO INDIVÍDUO. 2. OS DESSENTIMENTOS E CONFLITOS ENTRE VIZINHOS NÃO SE REVESTEM DO NECESSÁRIO SUPORTE PARA CARACTERIZAR DANO À IMAGEM OU SÉRIO ABALO EMOCIONAL. DISSABOR, ABORRECIMENTO, MÁGOA, IRRITAÇÃO, OU SENSIBILIDADE EXACERBADA ESTÃO FORA DA ÓRBITA DO DANO MORAL,

PORQUANTO, ALÉM DE FAZEREM PARTE DA NORMALIDADE DO DIA-A-DIA DE TODOS, TAIS SITUAÇÕES NÃO SÃO INTENSAS E DURADOURAS A PONTO DE ROMPER O EQUILÍBRIO PSICOLÓGICO DO INDIVÍDUO. DO CONTRÁRIO, ESTAR-SE-IA CONTRIBUINDO PARA A BANALIZAÇÃO DO DANO MORAL, ENSEJANDO AÇÕES JUDICIAIS ÁVIDAS POR INDENIZAÇÕES PELOS MAIS TRIVIAIS ABORRECIMENTOS. 3. AS DESPESAS COM A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARA DEFESA JUDICIAL NÃO ENSEJAM INDENIZAÇÃO, PORQUANTO À REPARAÇÃO CIVIL EXIGE A PRÁTICA DE ATO ILÍCITO. 4. RECURSOS DESPROVIDOS.

TJ-RS - Recurso Cível 71000748285 RS (TJ-RS) Data de publicação: 20/12/2005 Ementa: AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. CONDOMÍNIO EDILÍ-

CIO. INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO COBERTURA PROVOCADA PELA ÁGUA DA CHUVA. DEVER DE CONSERVAÇÃO DAS CALHAS E DO TELHADO QUE SE IMPÕE A TODOS OS CONDÔMINOS. Em sendo constatada infiltração por força de má conservação das calhas existentes no telhado do condomínio, os eventuais danos decorrentes de tal fato merecem ser suportados por todos os condôminos. Recurso improvido. (Recurso Cível N° 71000748285, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em 17/11/2005)

Condomínios como pessoas jurídicas vão onerar condôminos, diz sindicato O diretor do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (Secovi) do Rio de Janeiro, Pedro Carsalade, declarou que a aprovação do Projeto de Lei 80/2011 vai trazer mais ônus aos condomínios.



TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

www.techniques.com.br
rodrigo@techniques.com.br
3082-5898 / 9 9155-4900



Conintra
ENGENHARIA LTDA.

21 anos de atuação

OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES

- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
Lavagem, Pinturas, Reboco, Pastilhas;
- IMPERMEABILIZAÇÃO
Lajes, Caixas d'água;
- RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO
- OBRAS EM GERAL
Hidráulica, Reformas
Laudos Técnicos.

41 - 3264-1498 / 9 9198-5882

www.conintra.com.br - conintra@conintra.com.br



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



Nós somos 100% Portaria Remota e 100% do nosso tempo é dedicado a abrir as portas para você.

Aqui a Portaria Remota não é apenas mais uma opção de venda, na Entri, a Portaria Remota tem o foco exclusivo de todos os nossos esforços. Nós acreditamos que para merecer ficar com a chave da sua casa, dedicação integral e exclusiva é obrigação.



Entre em contato:

413517-0950

Rua Des. Westphalen, 1391
Rebouças - Curitiba PR

Acesse:

entri.com.br

e conheça todas as aplicações
deste sistema.



Portaria Remota
Até 50% de redução do
Custo Fixo Mensal

Reforma nas unidades autônomas

A “norma das reformas”, ou NBR 16.280 entrou em vigor em abril de 2014 e foi revisada em agosto de 2015, estabelecendo os requisitos para o sistema de gestão de reformas nas unidades autônomas, aquelas de uso apenas do morador. Esta norma obviamente não sobrepõe legislações como o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, mas orienta os interessados em seguir normativas de segurança que não comprometam a segurança, a solidez, o conforto dos usuários e a perda de desempenho dos sistemas construtivos.

Com a criação da norma, o síndico ganhou força para exigir documentos que comprovem a garantia do serviço e comprometimento dos profissionais da obra. Não se pode proibir o condômino de realizar uma obra desde que este siga os procedimentos descritos no item 5 da

NBR 16.280/2015 tais como: i) atender à legislação vigente, ii) garantir a segurança da edificação, iii) apresentar desenho, projeto e memoriais descritivos sempre que necessário, iv) apresentar cronogramas, v) fornecer os dados dos profissionais e empresas envolvidas, vi) entregar o Plano de Reformas juntamente com a ART – Engenheiro / RRT – Arquiteto emitida por um profissional legalmente habilitado e contratado pelo proprietário da unidade autônoma. Tais procedimentos são essenciais e devem anteceder o início da reforma.

Dependendo da situação o síndico poderá ou não autorizar a sua realização. O Engenheiro Civil, Antonio Cambri da Expertise Engenharia Diagnóstica salienta: “Em muitas situações, o síndico poderá não se sentir confortável – por falta de conhecimento técnico – para aprovar o Plano de Reforma

de uma unidade, proceder o acompanhamento, ou receber o termo de conclusão de obra; assim, o mesmo deverá contratar um profissional habilitado para auxiliá-lo nesse processo”, destaca.

Durante a obra o síndico ou o profissional contratado pelo condomínio, poderá realizar vistorias no imóvel para verificações do memorial descritivo e caso encontre divergências, este poderá embargar a en-

trada dos profissionais que estão realizando os serviços na unidade e tomar as ações legais necessárias no sentido de dirimir qualquer risco à edificação, seu entorno e usuários. Se for constatada qualquer alteração do escopo inicial da reforma, sem autorização, ela deve ser imediatamente interrompida e o Síndico deverá notificar o proprietário e informar o Órgão de classe do profissional contratado para que providencie os procedimentos para a legalização da obra.

O tratamento dos serviços de maneira informal gera inconveniências como orçamentos mal dimensionados, atrasos na conclusão, danos em elementos da construção etc. A norma se preocupa com isso e não podemos tratar como mais uma burocracia a ser seguida. Estamos evoluindo.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

Com a criação da norma, o síndico ganhou força para exigir documentos que comprovem a garantia do serviço e comprometimento dos profissionais da obra.


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

Cobrança ostensiva de débitos condominiais vem diminuindo a inadimplência

Em abril de 2016, mudanças na legislação possibilitaram maior celeridade na cobrança de taxas condominiais atrasadas, o que antes requeria um processo muito mais demorado que, por sua vez, contribuía para a manutenção de altos índices de inadimplência, um mal grave o qual os síndicos precisam enfrentar em suas gestões. A ação de cobrança contra os devedores não entrava direto na fase executiva, podendo levar até cinco anos para isso ocorrer, dependendo do caso.

Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil o rito de cobrança mudou e as ações de cotas em atraso passaram a ser consideradas títulos executivos extrajudiciais, com a citação ao condômino devedor podendo ser feita por Correio, via carta registrada, bastando que o porteiro, um familiar ou vizinho assine o aviso de recebimento. Com

isso, o condômino tem até três dias para se defender e, caso contrário, a Justiça poderá determinar a penhora das contas bancárias ou do próprio imóvel do inadimplente.

O endurecimento das regras contribuíram sobremaneira para um decréscimo dos índices de inadimplência, mesmo estando o país atravessando um mal momento econômico. Por temer as consequências da dívida, muita gente passou a priorizar o pagamento das contas condominiais, o que facilita o trabalho dos síndicos que gerenciam esses recursos para manter o condomínio funcionando em equilíbrio.

Mais de um ano depois da alteração no CPC, nos dias de hoje, os resultados dessa cobrança mais ostensiva começam a aparecer: o número de acordos amigáveis firmados por moradores de edifícios residenciais para pagar cotas de condomínio em atraso na cidade São Paulo

cresceu 13,23% entre janeiro e julho deste ano, na comparação com o mesmo período de 2016. É o que informa a Lello, empresa administradora de condomínios com filiais na capital paulista, Grande ABC, interior e litoral do Estado, com base em um universo de 2,4 mil condomínios residenciais.

A queda na inadimplência foi sentida na prática

pela síndica Diana Morais, moradora de São Paulo. “Já possuo uma experiência de cerca de dez anos sendo síndica tanto do meu prédio residencial quanto de um outro em que ocupo uma sala comercial e a mudança na postura dos condôminos é perceptível. Se há uma cobrança mais eficiente, as pessoas se esforçam mais para arcar com

seus compromissos”, avalia.

A realidade expressa na maior cidade brasileira é uma amostra de um panorama geral que se delinea em praticamente todo o resto do país. A Lello atribui essa melhora justamente à mudança da Lei. “A nova legislação tem sido importante para o controle da inadimplência nos condomínios. Prédios com inadimplência alta, acima de 4,5% dos boletos em aberto após 60 dias, podem ter dificuldades em pagar suas contas valendo-se apenas da arrecadação mensal ordinária. Muitos acabam tendo que usar o dinheiro do fundo de reserva, e isso é ruim, porque começa a faltar recursos para obras de reforma e modernização no condomínio, o que desvaloriza o patrimônio dos moradores, que são seus apartamentos”, afirma Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

o número de acordos amigáveis firmados por moradores de edifícios residenciais para pagar cotas de condomínio em atraso na cidade São Paulo cresceu 13,23% entre janeiro e julho deste ano



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

3042-7732 www.engter.com.br
9 9733-1797 contato@engter.com.br



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

Acidentes envolvendo eletricidade aumentaram no último ano

A cena é comum: uma lâmpada responsável por iluminar uma área comum começa a dar defeito sem nenhum motivo aparente. O zelador do prédio, que por vezes desempenha o papel de “faz-tudo”, ou mesmo o síndico em um horário vago, vai verificar o que ocorreu por conta própria e... choque! Pode ser apenas um susto, mas em algumas situações, a depender da intensidade e local da descarga elétrica, isso pode evoluir para um acidente fatal.

No último ano, o número de choques elétricos aumentou no país, de acordo com a Abracopel (Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade). Foram notificados 653 óbitos decorrentes de incidentes envolvendo energia, sendo que 599 foram por choque elétrico, 33 em incêndios gerados por

curtos-circuitos e 24 mortes por raios, no Brasil em 2016.

Das mortes ocorridas por choque elétrico, 173 foram no ambiente doméstico. Todos os anos, são vários os acidentes desse tipo, tendo as causas mais diversas, sejam diretas ou indiretas, mas em sua maioria eles acontecem por fatores como: falta de treinamento, não cumprimento dos procedimentos padrão, sinalização inadequada, uso irregular de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual), explosões de equipamento, desatenção, falhas de equipamentos e descargas atmosféricas.

O levantamento da Abracopel alerta para o manuseio inadequado da eletricidade em casa, por pessoas comuns, uma vez que 107 das mortes ocorridas ano passado tiveram origem em fios partidos ou descascados em ambientes internos, em

extensões, ou em eletrodômicos e eletroeletrônicos, chapinhas, entre outros. O sobrecarregamento de tomadas com uso de benjamins/T são outro problema.

Para minimizar as chances de produzir um evento danoso com eletri-

cidade, algumas orientações devem ser seguidas:

- Antes de qualquer coisa, desligue a chave geral no quadro de luz sempre que for realizar qualquer intervenção em sua instalação elétrica como trocar as lâmpadas ou substituir o chuveiro elétrico.

- Jamais subestime os aparelhos elétricos com voltagem 110V, pois eles podem causar choques igualmente graves aos provocados por produtos de voltagem 220V.

- A água é um excelente condutor elétrica. Por isso, deve ser evitado o uso de qualquer equipamento conectado à rede de energia em um ambiente de piso molhado aparelho ou muito próximo de piscinas, banheiras, pias.

- Fios e cabos soltos ou desencapados são um perigo para todo o condomínio e devem ser substituídos o mais rápido possível.

- É recomendada uma avaliação preventiva da instalação elétrica do prédio a cada cinco anos para checar o atual estado de todos os componentes como fios, cabos, disjuntores, entre outros.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

O zelador do prédio, que por vezes desempenha o papel de “faz-tudo”, ou mesmo o síndico em um horário vago, vai verificar o que ocorreu por conta própria e... choque!



WWW.GRUPOFIX.COM

COMPROMISSO COM A QUALIDADE

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

ATUAÇÃO 20 ANOS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PARCELAMOS OS PAGAMENTOS

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

victor.mello@grupofix.com

CURITIBA - LITORAL PR E SC

CREA-PR 31.340D/PR



CREA 41704

Gestão Engenharia e Construções

- Pintura e Lavagem de Fachadas
- Reformas de prédios e condomínios
- Coberturas
- Manutenção Predial
- Venda e Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica



Obras acompanhadas
por engenheiros



Mão de obra
qualificada



Garantia para os
serviços realizados

41 4101-4316 / 41 99925-4200

www.gestaoengenharia.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

Violência contra condomínios aumenta e despesas com segurança crescem

Apenas em SP, roubos a residenciais aumentaram 172% em um ano, forçando maiores investimentos em proteção patrimonial

Por muito tempo, a maior disponibilidade de segurança foi um critério decisivo na escolha de condomínios como forma de moradia em detrimento das residências comuns. Contudo, o cenário atual lamentavelmente está mudando isso. Os edifícios residenciais, antes vistos como invioláveis, hoje são alvos da criminalidade que aumenta desenfreadamente em praticamente todas as cidades brasileiras e também quadri-lhas especializadas em assaltos a esse tipo de edificação.

São Paulo, a maior metrópole do país, é um exemplo que reflete a atual situação de vulnerabilidade: dados da Secretaria de Segurança Pública revelam que os furtos e roubos em condomínios saíram de 25 no ano de 2015 para 68 em 2016, o que corresponde a um alar-

mante aumento de 172% nos casos em apenas um ano.

Para o síndico Altair Neves, que administra um conjunto de 3 torres residenciais no bairro Tatuapé, é necessário cobrar um posicionamento ostensivo por parte do poder público no tocante à segurança. “Fomos vítimas de assaltos por duas vezes em 2015 e 2016 e nesse ano investimos quase R\$100.000 em melhorias que visam maior segurança do prédio, contudo ainda não é suficiente, porque as ruas estão cheias de criminosos que também investem em suas tecnologias para praticar o mal, com a certeza da total impunidade”, queixa-se o síndico.

Além dos equipamentos básicos de bloqueio e vigilância do perímetro, como cercas elétricas, alarmes e circuito de câmeras, uma das medidas tomada por vários

condomínios é a contratação de equipes de segurança patrimonial para proteger os imóveis, o que requer um alto custo de investimento, aumentando assim a taxa de rateio entre os moradores.

O técnico em segurança Pedro Dias alerta

que apenas a instalação de equipamentos não garante a proteção do imóvel. “É necessário também ter gente treinada para o manuseio e comprometida com o seu serviço, pois qualquer falha pode resultar em uma invasão. Não adianta, por exemplo, ter um

circuito de TV se o porteiro não está atento às imagens e não vai perceber uma movimentação estranha a tempo de comunicar à polícia”.

O técnico também ressalta a necessidade em ser criterioso com a permissão de acesso ao condomínio. “Muitos golpes hoje são aplicados por criminosos que se apresentam como funcionários de empresas provedoras de internet ou vendedores, que usam esse disfarce para praticar roubos e até mesmo fazer reféns. É preciso que o porteiro e também o morador seja sempre cauteloso na hora de permitir a entrada dessas pessoas, sendo indicado que se confira antes os documentos de identificação de cada um”, orienta Dias.

dados da Secretaria de Segurança Pública revelam que os furtos e roubos em condomínios saíram de 25 no ano de 2015 para 68 em 2016.

A autora é colaboradora do
Jornal do Síndico

Traga o seu
Condomínio
para quem sabe
Administrar

www.gruporuggi.com.br
contato@gruporuggi.com.br



ATENDIMENTO
DIFERENCIADO



PREÇO
JUSTO



POSTURA
ÉTICA

AGENDE UMA VISITA

41 3524-1779

41 99607-9618

Rua Brigadeiro Franco, 3662
Rebouças - Curitiba - Paraná


grupo
Ruggi
Administradora de Condomínios

Portas blindadas

Sempre em busca de reforçar a proteção dos condomínios, haja vista o incontável avanço da violência, multiplicam-se no mercado novos equipamentos voltados para a segurança predial. As portas blindadas e antiarrombamentos já são comuns em ambientes corporativos e agora estão ganhando também os condomínios residenciais.

Essas portas especiais possuem chaves computadorizadas que garantem a inviolabilidade

do sistema de segurança e fechadura multidirecional com pontos de travamento (quatro ou sete pinos móveis) e mais quatro pinos fixos em suas dobradiças de segurança. Além de passar por testes balísticos, outra vantagem desse tipo de porta é o isolamento tanto térmico quanto acústico proporcionados. O acabamento externo pode ser customizado para combinar com a decoração do ambiente em que for instalada.

Piscina tratada com ozônio

O tradicional cloro já não é mais a única alternativa para tratar piscinas. A desinfecção da água é um procedimento necessário para garantir a salubridade dela e a saúde dos usuários, contudo, há hoje no mercado uma outra opção para fazer essa limpeza. O elemento ozônio é atualmente um dos métodos mais eficientes e ecologicamente corretos para essa finalidade. Trata-se de um produto químico (gás azulado gerado

a partir do gás oxigênio) com elevada ação bactericida, algicida, fungicida e viricida, ou seja, tudo que é necessário para eliminar os micro-organismos presentes na água 3.120 vezes mais rápido que o cloro. A maior vantagem desse tratamento é que ele desempenha todas essas funções sem causar irritações na pele, os olhos e mucosas dos usuários. O sistema de tratamento de água com ozônio é bem simples e pode ser adaptado para instalações já existentes.

Orquídeas

Símbolos de elegância e beleza, as orquídeas são flores muito usadas na ornamentação de ambientes e podem ser uma opção para embelezar, por exemplo, o hall/recepção do prédio. Você sabia que das 50 mil espécies no mundo, 3.500 delas existem somente no Brasil? Confira dicas para fazer uma boa escolha.

Dentre as opções ornamentais, destacamos a perfumada *Oncidium*, que possui pétalas delicadas e indicada para jardins e ambientes internos, disponível em várias cores: rosa, marrom, amarela ou branca. As orquídeas *Phalaenopsis* possuem período de floração de três meses (bem maior que o comum) e se adaptam bem a climas quentes. Por fim, a última indicação são as orquídeas do tipo *Cattleya*, também bastante popular entre os brasileiros pela facilidade no cultivo e manutenção, sua floração dura em média 30 dias e espalha pelo ambiente um delicioso aroma.

Você Pergunta e o JS Responde

1 – O que são despesas ordinárias e despesas extraordinárias em condomínio?

R – As despesas ordinárias são aquelas do dia-a-dia do condomínio, como despesas com materiais de limpeza, piscina, jardins, salários e encargos (inclusive férias e 13º terceiro), água, luz, telefone e manutenção de máquinas e equipamentos. As despesas extraordinárias são as despesas que são aprovadas em assembleia para benfeitorias, obras de reforma e construção, etc.

2 – Quem é o responsável pelo pagamento das despesas extraordinárias?

R - quando é gerada uma taxa extra o responsável é o proprietário da unidade autônoma, já as despesas ordinárias o responsável é o inquilino se a unidade estiver alugada.

3 – Meu vizinho faz muita festa e muito barulho, o que devo fazer?

R - Primeiramente deve ver o que estabelece a convenção e o regulamento interno do seu condomínio para poder exigir da administração as providências necessárias, existe a lei do Silêncio que deve ser respeitada também, em sua ci-

dade existe um órgão público que ordena o uso do solo e recebe este tipo de denuncia, além é clara da própria polícia em caso de exageros.

4 – Pagamento de 13º e férias de funcionários é despesa ordinária?

R- São despesas ordinárias e deve haver por parte da administração uma previsão mensal para tal pagamento, em alguns condomínios a prática de gerar taxa extra para esta finalidade é comum.

5 – Na queda de utensílios de algum apartamento que atinja algum carro ou pessoa o condomínio é responsabilizado?

R- Sim, é pacífico que a convenção do condomínio tem a previsão da proibição de uso de utensílios nas fachadas, nas janelas etc... logo, o condomínio é responsabilizado pelo pagamento de indenização no caso de causar algum dano à terceiros, ainda, se identificado o causador este também poderá ser acionado como responsabilidade conjunta do condomínio.

6 – Como posso cobrar a taxa de condomínio de uma cobertura?

R- O Código Civil brasileiro faz a previsão da cobrança de taxa de condomínio pela proporção da fração ideal da unidade autônoma, logo você deve cobrar na proporção da área da cobertura.

7 – O síndico pode ser destituído?

R- Sim, o síndico pode ser destituído do cargo, quando pelo menos ¼ dos condôminos convocarem assembleia para tal finalidade, é obvio que para ser destituído o síndico deve antes da conclusão ter o direito de defesa quando na assembleia irá apresentar seus argumentos.

8 – Sou síndico e não quero mais ser, como devo agir?

R- Deve convocar uma assembleia geral para discutir o assunto, apresentar suas argumentações e deixar à disposição seu cargo ao condomínio se ninguém quer ser o síndico, propõe-se a criação de uma comissão de 3 pessoas que irão administrar o condomínio conjuntamente, convocar uma nova assembleia dentro de 30 dias solicitando, inclusive, propostas de síndicos profissionais.



Classsínco

seu guia de bons negócios

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

grupo Ruggi
Administradora de Condomínios

☎ 41 99607 9618 | 41 3524 1779
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@hotmail.com

BOMBAS E MOTORES



Venda - Manutenção - Instalação Bombas d'água

Cisternas e Reservatório elevado
Quadros de comando
Serviços hidráulicos
Sistemas de reuso da água da chuva
Tubulações de Incêndio

(41) 3524.6165 | 0800 601 6165
Plantão 24 horas
Finais de semana e feriados

(41) 9 8814.6064 | 9 9975.6138
vendas@hpbombas.com.br

Distribuidores de motobombas dos mais conceituados fabricantes.



COBRANÇAS



Assessoria jurídica ao síndico - Inadimplência zero
Negociação amigável - Emissão e entrega dos boletos
Antecipação integral da receita

(41) 3329-3808 (41) 9 9225-6199
www.atuacaocondominios.com.br

COLETAS DE RECICLÁVEIS



São Dimas
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

Desintupitec Serviços

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

3667-0710 / 9 8451-5975

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



GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

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

Eng. Agr. Gláucio S. Buzicler
Cel.: 9917-7190 Fone: **3298-6633**

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

ELÉTRICA - MANUTENÇÃO

Solução Instalações Elétricas

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
vendas@abtssystemelevadores.com.br




ELEVADOR COM RISCOS E MANCHAS?

CONHEÇA A SOLUÇÃO
www.la-servicos.com
contato@la-servicos.com
☎ 41 99204-9595 / 99267-9595
41 3534-7268

LA SERVIÇOS
REVITALIZAÇÃO DE ELEVADORES

EXTINTORES



Ferreira Extintores

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

(41) 3267-8207

www.ferreiraextintores.com.br
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
Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

ImperBrasil
Impermeabilizações Ltda.

(41) 99117-7074
(41) 99707-7275
cef_imperbrasil@hotmail.com

Caixas d'Água - Cisternas - Piscinas - Laie de Coberturas

JARDINAGEM



Jardinagem - Manutenção de Jardim - Paisagismo
Limpeza de Terrenos - Podas - Lavagem de Telhado
Venda de grama e terra preta

99756-2903 / 997785871 jcjardinagemso@gmail.com

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

Anuncie!
LIGUE AGORA:

3029-9802



MANUTENÇÃO PREDIAL

Prestadora Bandeirantes

Serviços de Construção
Reformas em Geral e Acabamentos

☎ 9 9722-3605 | ☎ 9 9754-6371
Claudir Dalane

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

TUDO QUE SEU
CONDOMÍNIO PRECISA
QUALIDADE / PREÇO / PARCELAMENTO



Ligue agora e solicite seu orçamento

Construção • Reforma • Impermeabilização • Pintura • Elétrica • Hidráulica

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

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 www.afgconstrutora.com.br @afgcuritiba

**Manutenção predial,
reforma e construção**

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

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.

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

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) 99638 4197
Eng Aelson Michelato Crea 153.230 D Pr (41) 99708 8507

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

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

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
EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
NOS SEGMENTOS:

PORTARIA * SEGURANÇA
PORTARIA REMOTA
ZELADORIA* JARDINAGEM
RECEPÇÃO

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

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!

SACO DE LIXO



Diversos
tamanhos,
cores e
espessuras

3044-3939 vendas@casadosacodelixo.com.br

UNIFORMES PROFISSIONAIS



ESPECIALIZADA EM UNIFORMES PARA CONDOMÍNIO

(41) 3342 9750

Rua Teixeira Coelho 320A
Bairro Batel - Curitiba

www.lojadoguardapo.com.br

SERRALHERIA

Serralheria Metal Forte
SERRALHERIA MÓVEL

Estruturas Metálicas - Corrimão - Calhas
Escadas - Reformas de Grade em Geral
Assistência Técnica e Conserto de Portões
ATENDIMENTO 24hrs
9 9970-8045 / 3699-7164
serralheriametalforte16@gmail.com.br

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato
(41)3029-9802

Jornal do Síndico
Informação para todos



VENDAS E PEÇAS

ProLav (41) 3372-0935
Conserto - Venda de Equipamentos e Peças:
Lavadora de alta pressão - Aspirador de pó
Equipamentos de jardinagem
Av. Toaldo Túlio 3280 - São Braz - Curitiba/PR

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

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

Curta nossa fanpage
@jscuritiba



Conheça nosso site:

www.jornaldosindico.com.br/curitiba

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

Jornal do Síndico
Informação para todos

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

10 ANOS

WCA

ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada
Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral e Reformas

3015-7300
9195-1173