

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 XIX - Edição 222 - Abril/18 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

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

grupo  
**Ruggi**  
Administradora  
de Condomínios

Maurilei Ruggi  
41 99607 9618 | 41 3524 1779  
maurilei@gruporuggi.com.br



Foto: PMC

**JLV**  
PRESTADORA DE SERVIÇOS  
11 Anos  
- INSTALAÇÕES DE REDE DE GÁS  
- KIT MEDIDORES PARA  
COMÉRCIOS INDÚSTRIAS  
E RESIDÊNCIAS (KIT FOGÃO)  
- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E  
DETECÇÃO DE VAZAMENTO!!!  
A JLV DEIXA TUDO  
PRONTO PARA VOCÊ!  
3148-0160  
(41)99809-3217  
99720-4013  
jlv.vendas@gmail.com

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

CONTRATE AGORA A F&F E  
**VIVA SEU CONDOMÍNIO!**  
Nós administramos.  
**F&F ADMINISTRADORA**  
41 3044-2044  
contata@administradoraff.com.br

**DIPROCON**  
Produtor & Servicos  
- Especializada em telhados - Fabricação e colocação de calhas  
- Madeira de lei (cambará, pinus autoclavado)  
- Referência em condomínios de Curitiba e Joinville, e obras públicas  
- Mão de obra própria e especializada  
Orçamento sem compromisso | Parcelamos em até 48x  
(41) 4102-9736 | 98466-8888 diprocon@brturbo.com.br

**WIN LÍDER**  
EXTINTORES  
Recargas e Vendas de Extintores  
- Testes de Mangueiras  
- Placas de Sinalização  
- Rota de Fuga  
3339-3738  
9 9129-8796  
@extintoreswinlider  
www.winlider.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

**LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
A palavra é:  
**PREVENÇÃO**  
**expertise**  
LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
3014-9002  
(41)99993-0069  
(41) 99972-4411  
expertise.eng.br

PLANNER  
ENGENHARIA  
MANUTENÇÃO PREDIAL  
Impermeabilizações, telhados pinturas, fachadas, pisos recuperação de estruturas, projetos de combate a incêndio, vistorias  
**LAUDOS & PERÍCIAS**  
SR. SÍNDICO - ATENÇÃO À NBR 16.280  
REALIZAMOS VISTÓRIAS DE OBRAS  
3014.9002 / 99972.4411

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

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

Um condomínio não é feito apenas de estruturas físicas – prédios, áreas privadas e coletivas, espaços de lazer, equipamentos. Além disso, ele é composto por pessoas, sejam elas condôminos proprietários de unidades, ocupantes temporários, funcionários e o próprio síndico. Cada um com seus direitos e deveres.

No jornal do síndico, sempre fazemos referência a “condôminos” de uma maneira generalista como as pessoas que ocupam imóveis no condomínio, independentemente desses serem próprios ou alugados. Entretanto, com o intuito de facilitar sempre a compreensão de nossos leitores, podemos incorrer em uma falha conceitual no uso dessa palavra.

O termo “condomínio” deve fazer alusão exclusiva aos proprietários

## Nossa Mensagem

das unidades e, portanto, membros efetivos e legais do condomínio, ou seja, que possuem oficialmente parte deste patrimônio coletivo. Contudo, sabemos que a presença de locatário é frequente, inclusive sendo majoritária em alguns tipos característicos de condomínio, como aqueles em que predominam estudante, por exemplo.

A essas pessoas que não têm a posse legal do imóvel, mas são – de fato – os usuários dele mediante contrato de aluguel, cabe a denominação de “inquilino”. Essa categoria de morador possui seus próprios direitos e deveres, os quais às vezes – por falta de conhecimento jurídico – são confundidos com os do proprietário. Essa é uma diferenciação que destrinchamos na matéria de Cotidiano, para dirimir as dúvidas nesse quesito.

Uma informação

que não é de conhecimento geral, por exemplo, é a de que os inquilinos não são obrigados a dar contribuição em taxas de rateio para investimentos estruturais, tais como reformas, construções de novos ambientes ou modernização de equipamentos. São de sua responsabilidade as despesas ditas ordinárias, aquelas de manutenção, tais como limpeza, vistoria de elevadores, pagamento de funcionários, custos com água, energia, saneamento, taxa de lixo, dentre outras.

Essa e outras ma

térias recheiam nossa edição de abril. Estamos entrando no segundo trimestre do ano e ainda há muito trabalho a ser feito. O Jornal do Síndico trabalha para auxiliar a rotina de condomínios espalhados por todo o Brasil, sempre em busca de assuntos relevantes, dicas, novidades e explicações sobre assuntos que permeiam o universo dos condomínios. Você é nosso convidado para se aprofundar um pouco mais nesse conteúdo.

A todos, desejamos um ótimo mês!

Os Editores



## INDICADORES

	Set 17	Out 17	Nov 17	Dez 17	Jan 18	Fev 18
IGP-M (FGV)	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07
INPC (IBGE)	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,58	0,58	0,58	0,56	0,56	0,56
CUB/Pr	0,29	0,24	0,37	0,31	0,51	0,27

## 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%

**Atuação**  
CONDOMÍNIOS

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

# Atas de reunião documentam conteúdo de assembleias

Um dos momentos mais importantes na rotina do síndico é a assembleia com os membros do condomínio, contando com a presença dos condôminos, integrantes dos conselhos, além do próprio administrador. É nela que serão debatidos temas importantes para a estrutura e funcionamento do prédio, possíveis queixas e sugestões, eleição de chapas, aprovação de contas, dentre outras deliberações pertinentes.

A assembleia é uma reunião formal e, como tal, precisa ter um registro oficial assinado pelos seus participantes para que tenha valor de documento e assim possa ser utilizado como prova de que foi ou não discutido presencialmente. É para isso que existe a ata de reunião, que nada mais é que uma narrativa de tudo o que foi falado,

apresentado, votado, etc.

Em primeiro lugar, uma dúvida que surge é: de quem é a responsabilidade pela escritura da ata? É comum acreditar que isso é um serviço do síndico, já que ele é o gestor do condomínio, contudo, praticamente todas as convenções condominiais vetam a escolha dele para essa tarefa, justamente por ele ter uma participação mais importante durante o decorrer da discussão das pautas levantadas na reunião e, por isso, não ter tempo para escrever.

O dever de escrever a ata é designado, geralmente, a um secretário escolhido pelo presidente da assembleia. A narrativa deve ser clara e objetiva, pontuando fielmente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não es-

quecendo o quórum (quantos votantes) teve cada votação.

Como escrevê-la? Atualmente, por uma questão de praticidade, muitos secretários optam pelo uso do computador, imprimindo o texto final ao término da assembleia. Entretanto, não há impedimentos para que a ata seja escrita manualmente em um papel ou mesmo diretamente no livro de atas do condomínio. Ela deve, preferencialmente, ser lida ao final da reunião ou, em caso de tempo esgotado, de verá obrigatoriamente ser lida na próxima reunião. a ata passa a ser considerada documento oficial a partir da assinatura do próprio secretário que a redigiu, bem como a da pessoa que presidiu a assembleia, não sendo obrigatória a assinatura de todos os participantes, visto que

há condomínios de grande porte que possuem centenas de proprietários de imóveis.

Porém, sabendo que é de suma importância divulgar o conteúdo dos encontros, é importante que os condôminos recebam uma cópia desta ata, seja por remessa física ou virtual via email, para terem ciência de tudo o que foi dito na oportunidade. Essa comunicação deve, obrigatoriamente, ser feita em até oito dias pelo síndico.

O registro formal em cartório é opcional, sendo recomendável somente para assembleias que discutiram deliberações importantes como eleição ou destituição de síndicos, por exemplo.

**DICAS:** Deve-se tentar, ao máximo, seguir a “ordem do dia”, ou seja, as pautas escolhidas para serem abordadas naquele encontro,



na sequência de prioridades. Para isso, evita-se colocar na pauta algum tópico vago como “assuntos gerais do condomínio”, pois isso abre espaço para discussões dispersas e sem propósito prático.

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

EMPRESA  
NR - 35  
CERTIFICADA

# O risco vem do alto: quando objetos e plantas despencam das janelas e sacadas

Já melhorou, mas ainda não o suficiente, a consciência dos moradores de edifícios com respeito à sua responsabilidade individual e coletiva por vasos ou enfeites deixados soltos em janelas e sacadas, com risco de caírem e causarem dano a alguém. O que aumentou, e em muito, foi o sentimento de irresignação dos prejuízos e o posicionamento da justiça, hoje francamente favorável à reparação de qualquer malefício provocado pela negligência, imperícia ou imprudência de alguém.

Deixar objetos suspensos em janelas e parapeitos ou lançá-los para fora do prédio constitui fato não permitido pela legislação, desde muito antes de haverem surgido os arranha-céus. Se, quando as edificações tinham em geral dois ou no Máximo quatro ou cinco pavimentos, qualquer estrago provocado por coisas caídas ou lançadas do prédio era condenado, com

mais rigor deve ser aplicada a lei na atualidade, tendo em vista que a altura das edificações aumentou exponencialmente o risco e a gravidade de qualquer acidente.

Segundo o Código Civil (art.1.520), “aquele que habitar uma casa, ou parte dela, responde pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido”. A norma legal é geral e aplicável ao condomínio moderno.

Tais condutas também são repelidas pelo ordenamento penal. Comente contravenção penal “aquele que, sem as devidas cautelas, coloca ou deixa suspensa coisa que, caindo em via pública ou lugar de uso comum ou de uso alheio, possa ofender, sujar ou molestar alguém” (Código das contravenções penais, art.37, parágrafo único). O fato pode ser enquadrado como crime, por “expor a vida ou a saúde de outrem

a perigo direto e iminente” (Código Penal, art.132), o que gerará, no mínimo, um inquérito policial, talvez ação criminal, contratação de advogados. Melhor e mais fácil e tirar o vaso da janela.

Olho no prédio Nos edifícios, a dificuldade consiste, usualmente, em descobrir o autor do objeto caído ou lançado para as áreas comuns, no terraço do vizinho ou na calçada. Um saco de plástico cheio de água, se lançado de um andar elevado, pode provocar danos em alguém, colocando todo o condomínio no pólo passivo de ação de indenização por danos materiais e morais. Plantas, roupas e outros objetos pessoais, de mais fácil identificação, em princípio, excluem o condomínio, caindo a responsabilidade unicamente sobre o morador ou proprietário da unidade.

Para evitar a res-

ponsabilidade civil de todos em decorrência da ação ou omissão de um de seus usuários, grande parte dos condomínios proíbe tais práticas, impondo punições aos faltosos. Porém, tão importante quanto inserir cláusulas punitivas no papel (regimento interno) é o trabalho de prevenção e fiscalização que deve ser feito pelo síndico, zelador, funcionários e todos os condôminos. Afastando-se à pequena distância do prédio, pode-se verificar a olho nu se há objetos com possibilidade de se desprender e cair em local indevido.

Havendo qualquer irregularidade, é imperioso que o síndico comunique ao proprietário e moradores para que tomem as providências cabíveis. Diminuindo assim a responsabilidade do condomínio, ao tempo em que aumenta a do condômino. Se o perigo de dano for iminente, deverá o síndico utilizar

seus poderes de polícia administrativa e efetuar a retirada imediata do objeto que estiver colocando terceiros em risco.

Não é muito raro encontrar notícias em jornais de grande circulação acidentes provocados por quedas de revestimentos cerâmicos de edifícios, conseqüências de má colocação de azulejos. Recentemente, em Salvador, uma pessoa morreu devido à queda de uma pedra de mármore de um prédio comercial. O fato teve grande repercussão na cidade e despertou a atenção de muitos condomínios que convivem com este perigo. Muitos deles, por sinal, preferiram retirar totalmente o revestimento e pintar a fachada. Esta alteração pode desvalorizar o imóvel, mas certamente inspirará mais segurança aos condôminos e visitantes.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



CREA - 53692/D

**Desde 1974**

Agregando Valores



**FACHADAS**

LAVAGEM PREDIAL  
PINTURA  
PASTILHAS  
IMPERMEABILIZAÇÃO



**MANUTENÇÃO PREDIAL**

IMPERMEABILIZAÇÃO  
RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS  
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS  
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E  
LAUDOS TÉCNICOS



**REFORMAS**

CONSTRUÇÃO E PROJETO  
REFORMA DE TELHADOS  
CONSTRUÇÃO DE GUARITA  
REFORMA DE PISOS  
SALÃO DE FESTAS

SOLICITE UM ORÇAMENTO

**(41) 3014-9002 | (41)99972-4411**

[WWW.PLANNERENGENHARIA.COM](http://WWW.PLANNERENGENHARIA.COM)

[CONTATO@PLANNERENGENHARIA.COM](mailto:CONTATO@PLANNERENGENHARIA.COM)



PROJETOS DE COMBATE À INCÊNDIO

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



**41 3151-6051**

**99603-9639**

Financiamos sua obra em até **24x**

**EMPRESA CERTIFICADA NR35**

- Pintura
- Textura
- Grafiato
- Reposição de Pastilhas
- Reforma de Telhados
- Laudo Técnico
- Confecção de Pisos
- Lavagem e Impermeabilização de Caixas D'água e cisternas
- Colocação de Paver
- Lavagem e Impermeabilização de fachadas

orçamentos sem compromisso

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

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

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

# Direitos e deveres dos inquilinos

Em um condomínio é comum que existam dois tipos de moradores: aqueles que são proprietários das unidades que ocupam e aqueles que são locatários, ou seja, possuem um contrato de aluguel para uso temporário do imóvel. A esses últimos se denomina inquilino. Por lei, eles não são de fato condôminos oficialmente, no entanto, assim como os proprietários, eles têm uma série de direitos e deveres previstos pela legislação.

Uma informação que não é de conhecimento disseminado – e por isso às vezes chega a causar conflitos – é a de que os inquilinos não são obrigados a contribuir em taxas de rateio para investimentos estruturais, tais como reformas, construções de novos ambientes ou modernização de equipamentos.

Há um entendimento de que investimentos em benfeitorias que agregam valor ao imóvel são responsabilidade do dono, uma vez que ele é o beneficiado real da valorização do patrimônio. Ao locatário, ficam delegadas as despesas ditas ordinárias, aquelas de manutenção mensal das estruturas de uso comum, tais como limpeza, vistoria de elevadores, pagamento de funcionários, custos com água, energia, saneamento, taxa de lixo, dentre outras.

Estão incluídos nos pagamentos obrigatórios os rateios de saldos devedores, desde que tais despesas sejam referentes a um período no qual o inquilino esteve usufruindo do condomínio. O mesmo se aplica aos fundos de reserva: ele só deve contribuir se a finalidade da poupança for destinada às despesas ordinárias e

não extraordinárias, conforme já mencionado.

Inquilino vota e pode ser votado em assembleia de eleição para síndico? Se ele estiver portando um instrumento de representação do proprietário pode sim. O uso de procuração também é permitido para qualquer outra assembleia deliberativa, não há proibições na legislação para tal.

Sobre ser votado, sim, isso é possível. A resposta definitiva depende do que traz a Convenção do condomínio e a maioria permite que o locatário seja elegível, algumas, porém, acrescentam a condição dele ser residente a um determinado tempo no prédio.

Ao inquilino é dado o direito de transitar por todas as áreas comuns do

prédio e também usufruir de todos os equipamentos e comodidades ofertadas, sem restrições, bem como o proprietário. Entretanto, ele está igualmente sujeito a penalidades em casos de infração às regras locais.

No caso de multas, o condomínio deve ser emitidas sempre no nome do condômino proprietário, mas caso o apartamento em questão seja alugado, o inquilino deverá ressarcir o valor ao dono da unidade. A mesma lógica se aplica ao boleto da taxa condominial, o qual deve ser emitido em nome do dono, porém é praxe no mercado que os valores correspondentes sejam pagos pelos inquilinos.



Estão incluídos nos pagamentos obrigatórios os rateios de saldos devedores, desde que tais despesas sejam referentes a um período no qual o inquilino esteve usufruindo do condomínio.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



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

**17 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO**

Diretor Técnico: Iilson 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



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

  
ATENÇÃO  
DIFERENCIADO

  
PREÇO  
JUSTO

  
POSTURA  
ÉTICA

  
Assessoria ao  
Síndico e ao Conselho

  
Síndico  
Profissional

  
Gestão financeira e  
Prestação de Contas

  
Planejamento  
Administrativo

  
Manutenção  
do Patrimônio

  
Gestão de Pessoas  
e Conflitos

Maurilei Ruggi

41 99607 9618  
41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br  
maurilei@gruporuggi.com.br

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 579121 DF 2003/0155761-1 (STJ) Data de publicação: 30/03/2009 Ementa: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. NÃO CARACTERIZADA A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO POR HOMICÍDIO DOLOSO PRATICADO POR VIGIA TERCEIRIZADO CONTRA MORADOR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. A pretexto da argüição de ter sido violado o suporte processual ensejador da rescisória (art. 485, V), o que se pretende, reflexamente, é a reapreciação dos fundamentos que lastrearam o acórdão rescindendo, o que não é possível, nos termos dos precedentes desta Quarta Turma. 2. Ainda que se por isso não fosse, o especial não prosperaria. Não se há falar em responsabilidade do Condomínio por fato do preposto, porquanto o Tribunal a quo, à

luz das circunstâncias fáticas observadas, chegou a conclusão diversa. Incidência da Súmula n. 07/STJ. 3. Em regra, não há responsabilidade do Condomínio por fato de terceiro. Isso porque, conforme reiterada jurisprudência da Casa, conquanto o disposto no art. 22 da Lei n. 4.591 /64 preceitue que a administração do condomínio está a cargo do síndico, daí não se conclui que este é o responsável por todos os danos sofridos pelos condôminos, notadamente os causados por atos dolosos de terceiros. 4. Recurso especial não conhecido

TRF-1 - AGRAVO DE INSTRUMENTO AG 41681 BA 0041681-09.2005.4.01.0000(TRF-1) Data de publicação: 17/05/2013 Ementa: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL CONTRA CONDOMÍNIO E RESPECTIVO SÍNDICO. EXCEÇÃO DE PRÉ

EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. 1. A exceção de pré-executividade, embora não prevista em lei, tem sido admitida em nosso ordenamento jurídico somente nos casos em que o juiz possa, de ofício, conhecer da matéria alegada, havendo prova inequívoca da nulidade da execução, e desde que isso não implique dilação probatória. 2. Apenas as matérias de ordem pública ou as nulidades absolutas devem ser arguidas na referida exceção, sem embargos ou penhora. 3. A jurisprudência é uníssona quanto ao descabimento da exceção de pré executividade quando a matéria demanda produção de prova. Precedentes. 4. As hipóteses de responsabilidade tributária definidas pelo art. 135, do CTN têm, sempre, natureza subjetiva e, por isso, os princípios que regem tal instituto devem ser observados para se verificar se

o terceiro apontado é, ou não, legítimo responsável tributário. 5. A certeza da responsabilidade tributária do terceiro apontado deve ser resultado de processo administrativo prévio, quando será apurada nos termos dos pressupostos estabelecidos por lei, inscrevendo-o em dívida ativa, sendo essa a condição essencial que irá determinar a legitimidade passiva do sócio na respectiva execução fiscal. 6. A condição de síndico não pressupõe a condição de proprietário, sendo plenamente possível que o síndico eleito não tenha qualquer propriedade no condomínio. 7. O fato de não existir qualquer convenção que disponha sobre a eleição do síndico, por si só, não ilide a existência de alguém que exerça o referido cargo, demandado tal busca, por sua vez, de necessária dilação probatória. 8. Este Juízo não está ratificando a certeza e liquidez que deve existir na CDA que compõe a ex-

ecução. Tal matéria ficará a cargo do Juiz de primeiro grau quando da análise de eventual ação de embargos ajuizada pelas partes. O que aqui se pôs a apreciação encontra limite processual, ou seja, a condição de síndico ou não da executada é questão que merece dilação probatória, razão pela qual não pode ser apreciada em sede de exceção de pré executividade. 9. Agravo de instrumento desprovido....

TJ-SC - Inteiro Teor. Apelacao Civel AC 209379 SC 2003.020937-9 (TJSC) Data de publicação: 09/09/2005 Decisão: Tribunal de Justiça: "(...) APELAÇÃO CÍVEL - RESPONSABILIDADE CIVIL - SÍNDICO - PRESENÇA DOS REQUISITOS... imperiosa." (ACV n. - Relª. Desª. Salete Silva Sommariva) É da jurisprudência: "RESPONSABILIDADE CIVIL... GRAVE - DOLO - RESSARCIMENTO DOS DANOS




**STE TECHNIQUES**  
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

[www.techniques.com.br](http://www.techniques.com.br)  
[rodrigo@techniques.com.br](mailto:rodrigo@techniques.com.br)  
3082-5898 / 9 9155-4900



**Conintra**  
ENGENHARIA LTDA.

**21 anos de atuação**

**OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES**

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

**41 - 3264-1498 / 9 9198-5882**

[www.conintra.com.br](http://www.conintra.com.br) - [conintra@conintra.com.br](mailto:conintra@conintra.com.br)



**GRUPO Ntec**  
Tecnologia em Infiltração

**IMPERMEABILIZAÇÃO SEM QUEBRA QUEBRA**

**TRATAMENTO COMPLETO PARA SUA ESTRUTURA**

**ATÉ 15 ANOS**  
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS • GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS • SOBRINHOS

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)

**INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO!**

- ANTECIPAÇÃO INTEGRAL DE RECEITA ✓
- ANTECIPAÇÃO PARA BENFEITORIAS ✓
- COBRANÇA SEM CUSTO ✓

41 99777 0030 | **CONDOPLUS** SOLUÇÕES EM COBRANÇA  
41 3013 5900



**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

Curta nossa fanpage

 @jscuritiba

**Jornal do Síndico**  
A Informação Irrefutável

**J. Pelizzaro** Especialistas em TELHADOS e IMPERMEABILIZAÇÕES

- Credenciada CREA PR
- Há mais de 25 anos no mercado
- Equipe treinada e habilitada para TRABALHOS EM ALTURA



Impermeabilização área de 1.500m<sup>2</sup>







Obras telhados Const. Dória 8.300m<sup>2</sup>



Telhado Mercado Municipal 3.000m<sup>2</sup>







Cobertura conjunto residencial

Construção | Reforma | Estruturas de Madeira ou Metálica  
[www.jpelizzaro.com.br](http://www.jpelizzaro.com.br) - 41 3262 0430

# Instalações elétricas mal feitas podem causar incêndios e geram prejuízo ao condomínio

Assim como a água vaza dos canos em um sistema hidráulico mal concebido, a energia pode escapar das instalações elétricas mal feitas. Em ambas situações, a falha ou negligência humana pode acarretar prejuízos econômicos ao condomínio e colocar em risco a estrutura do prédio.

Na tentativa de economizar, muitas pessoas optam por fazer uso de materiais de procedência duvidosa e mão de obra desqualificada. De acordo com o Instituto Brasileiro do Cobre (Procobre), o uso de fiação de má qualidade e instalações elétricas inadequadas estão entre as principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país.

Um levantamento feito pela Associação Brasileira pela Qualidade dos Fios e Cabos Elétricos (Qualfio) aponta que a

maior parte do material disponível no mercado está fora das especificações necessárias. Das 320 amostras testadas de janeiro a setembro deste ano, 59% estão inadequadas. Do total, 23% dos materiais coletados não são certificados pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro) e têm baixa qualidade, 36% têm certificação, mas apresentam problemas.

A análise aponta que o desvio de resistência elétrica, mesmo em algumas marcas certificadas, chega a ser 35% superior ao máximo permitido em norma, devido à baixa quantidade de cobre. Entre os materiais não certificados, esse percentual salta para 64% superior ao máximo permitido em norma. Dos exemplares avaliados, 41% têm qualidade aceitável, mantendo a quantidade de cobre que garante o atendimento da resistência

elétrica conforme as normas.

Fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança. Se o material não tiver essa composição pode chegar a níveis indesejados de perdas elétricas, levando ao sobreaquecimento do fio ou cabo, que podem resultar, além de aumento no gasto de energia elétrica, em perda de vida útil, curtos-circuitos, choques e até incêndios.

O cobre é o metal mais utilizado na área elétrica por possuir algumas propriedades. “A elevada condutibilidade elétrica do cobre, aliada à sua facilidade de manuseio para emendas e terminações, ao fato de ser 100% reciclável, além de inúmeras outras propriedades muito importantes, fazem desse metal o mais uti-

lizado na área elétrica para condução de energia”, afirma o diretor-executivo do Procobre, Antonio Maschietto Jr.

Valdemir Romero, diretor-executivo do Sindicato da Indústria de Condutores Elétricos, Trefilação e Laminação de Metais Não-Ferrosos do Estado de São Paulo (Sindicel), enfatiza que as normas técnicas definem que para cada bitola (espessura do fio ou cabo) há uma resistência elétrica mínima a ser seguida. “Ou seja, para cada bitola, o fabricante tem que produzir o condutor com quantidade de cobre suficiente para atender à resistência elétrica exigida”.

É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro e da certificadora credenciada pelo órgão. Existem duas normas

que orientam a especificação do produto adequado em cada situação: a ABNT NBR NM 247-3, para fios e cabos, e a ABNT NBR NM 247-5, para cordões flexíveis paralelos ou torcidos.

Normalmente, o comprador recebe do engenheiro responsável pela obra as especificações do material e faz a compra conforme as instruções. Portanto, o comprador não precisa ter a formação de engenheiro ou técnico eletricista, basta que verifique se o produto adquirido respeita as normas e apresenta, obrigatoriamente, na embalagem o logo do Inmetro e da certificadora.

É preciso também ficar atento à embalagem do produto, que contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de certificação atestando a qualidade.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Resp. Técnico  
CREA-PR 133.697

Desde 1996

**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**

**SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

Impervabilização do Terraço  
Selantes para Junta de Dilatação  
Pastilhas e Rejuntes  
Impervabilização de Fachadas  
Textura e Grafite  
Pinturas Internas  
Funcionários Registrados e com Tratamento NR35  
Pinturas Externas  
Impervabilização de Reservatórios Subterrâneos  
Pintura de Pisos de Garagens

Impervabilização de Caixa d'Água  
Construção e Reforma de Telhados  
Reparos e Reestruturação de Fachadas  
Limpeza de Fachadas  
Textura Projetada  
Pisos/Paver e Outros  
Juntas de Piso  
Pinturas de Demarcação  
Tratamento de Estruturas

www.jcbatistaconstrucao.com  
batistaconstrucao@gmail.com

3206-2946  
9 9921-1759 | 9 9921-3964

**RC**

RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

SEU CONDOMÍNIO NAS MÃOS DE UMA EQUIPE DE PROFISSIONAIS ALTAMENTE QUALIFICADOS!

ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
CONTABILIDADE

Problemas em seu condomínio?  
Consulte gratuitamente um síndico profissional há mais de 11 anos no mercado, nos envie um e-mail

3024-1901 | 9 9162-3515  
www.rabelocondominios.com.br  
gerencia@rabelocondominios.com.br

100% de segurança financeira para o seu condomínio.

**tesserve**  
GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS

Repasso da receita integral  
Cobrança de taxas vencidas, anteriores à assinatura do contrato

Caso haja uma despesa de urgência para o condomínio é possível o repasse do montante necessário  
Emissão e entrega de boletos bancários

www.tesserve.com.br

TESSERVE ATIVITÁ  
Av. República Argentina, 1228 - CJ 1602  
41 3402-8919 | 3402-6330  
tesserve@tesserveativita.com.br

TESSERVE  
Av. República Argentina, 2403 - CJ 103  
41 3345-9796 | 3345-0954  
tesserve@tesserve.com.br





PORTARIA 100% REMOTA, CLIENTES 100% SATISFEITOS  
**FAZ TODA A DIFERENÇA**

**TECNOLOGIAS EMBARCADAS**

- Video Analítico
- Ronda Remota
- Chegada Assistida
- Controle de Blocos
- Elevador com Biometria



**Aplicativo Entri Mobile**

- Agendamentos
- Ocorrências
- Documentos
- Portaria
- Mural de Recados
- Contratos
- Previsão de Visitas
- Assembléia
- Enquetes
- Prestadores de Serviços
- Manutenção Preventiva
- Correspondências
- Leitura de Gás e Água
- 2ª Via Boleto

Solicite a visita de um consultor hoje mesmo.



Entre em contato:  
**413517-0950**  
 Rua Des. Westphalen, 1391  
 Rebouças - Curitiba PR

Acesse:  
**entri.com.br**  
 e conheça todas as aplicações  
 deste sistema.



# A gestão da inadimplência pelo síndico

Todas as pessoas que vivenciam o dia a dia condominial são sabedoras de que em um condomínio edilício, onde as despesas comuns são rateadas entre os seus integrantes, o pagamento das cotas condominiais a tempo e modo assume extrema relevância. A inadimplência, a depender de seu grau, possui efeitos deletérios para toda a coletividade, podendo, até mesmo, ocasionar uma desvalorização patrimonial, ao passo que inviabiliza a adoção de medidas de conservação na edificação, impede a implementação de melhorias, gera o atraso na quitação de suas obrigações, dentre outras consequências das mais variadas espécies.

A ausência de pagamento das taxas, contudo, não provoca apenas consequências de ordem patrimonial, sendo ela uma circunstância caracterizadora de quebra da paz social e fragilização do relacionamento interpessoal, uma vez que a arrecadação deficitária fatalmente refletirá nos condôminos pontuais que, provavel-

mente, serão convocados ao pagamento de taxas suplementares para fazer frente às obrigações condominiais, sob pena de se tornar inviável a subsistência da edificação.

Esse cenário de inadimplência é, sem dúvida, um dos principais problemas vivenciados pelos síndicos e um dos maiores desafios a serem enfrentados. Por vezes, receosos de gerar desgastes com os moradores faltosos, alguns gestores protelam a adoção de medidas visando o recebimento das taxas em aberto, fazem concessões ou oferecem descontos não extensíveis a outros moradores em idêntica situação.

Esse, contudo, não é o melhor caminho a ser trilhado! A inadimplência deve ser tratada pelo síndico com objetividade e profissionalismo, não podendo questões pessoais interferirem na cobrança ou dificultar o recebimento.

Uma premissa, portanto, há de ser observada pelo gestor condominial ao tratar do tema em referência: às situações fáticas semel-

hantes devem ser aplicados os mesmos critérios e adotados os mesmos procedimentos.

O tratamento igualitário dos condôminos que se encontram em posições similares, impede discriminações desarrazoadas, evita privilégios pontuais, além de trazer maior seriedade e lisura ao trabalho do gestor condominial e um maior sentimento de justiça no seio coletivo.

Ademais, não compete ao síndico fazer benesses ou concessões a um ou outro condômino específico em detrimento dos demais, pois, assim agindo, estará se furtando a um de seus principais deveres, que é zelar pelo interesse coletivo. Inúmeras outras questões afetas à gestão da inadimplência poderiam ser trazidas nesse texto, mas nos limitaremos a pontuar, ainda que em breves linhas, outras três de suas consequências.

A primeira delas diz respeito à pecuniariedade das penalidades impostas ao condômino inadimplente. Se outrora havia divergência acerca da possibilidade

ou não de aplicação de penas restritivas de direito ao condômino faltoso, nos parece que atualmente tal questão se encontra pacificada nos Tribunais, sendo que a punição ao inadimplente deve ter natureza estritamente patrimonial. Assim, não poderá o síndico vedar o uso das áreas comuns pelo condômino em mora ou efetuar o corte do fornecimento de serviços que lhe são essenciais.

A segunda observação digna de nota, se refere ao fato de que na nova sistemática processual, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título extrajudicial, viabilizando, assim, o manejo de ação executiva, o que torna a satisfação do crédito, pelo condomínio, mais célere e com maiores garantias, uma vez que a constrição judicial pode recair sobre a própria unidade condominial inadimplente.

Por fim, uma dúvida recorrente dos síndicos diz respeito a possibilidade ou não da divulgação da relação de inadimplentes à

coletividade condominial. O temor dos gestores é a possibilidade de serem responsabilizados civilmente por eventuais demandas requerendo danos morais pela revelação da mora de determinado condômino.

Esse receio, contudo, é infundado, desde que algumas cautelas sejam adotadas. A prestação de informações com as unidades inadimplentes é absolutamente lícita. Trata-se de procedimento meramente administrativo, sendo um direito da sociedade condominial ter o conhecimento exato da saúde financeira da edificação, bem como, os moradores que não vêm cumprindo com suas obrigações. O que não pode haver por parte do síndico, e aqui há de se ter prudência, é a adoção de procedimentos desarrazoados, cujo objetivo se mostra, única e exclusivamente, gerar constrangimentos desnecessários aos condôminos faltosos.

O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

Impermeabilização sem gerar entulhos!

**VEDAFACIL**  
TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

Acabe com as infiltrações sem quebrar ou substituir a manta asfáltica!

**15 ANOS**  
GARANTIA



- ✓ A Vedafacil pode comprovar que 100% de seus clientes estão satisfeitos;
- ✓ A solução mais econômica para problemas de infiltração;
- ✓ A melhor técnica de impermeabilização reparativa utilizando sistema de injeção de Gel de ultra flexibilidade e aderência;
- ✓ Execução de obras sem quebras, sem gerar entulhos e sem alterar a rotina do local;
- ✓ Preserva os revestimentos existentes;
- ✓ Atuação em lajes, juntas de dilatação, piscinas, reservatórios de água potável, reservatórios de produtos químicos, cortinas de concreto e poços de elevador.

Ligue e solicite um orçamento sem compromisso!

[www.vedafacil.com.br](http://www.vedafacil.com.br)  
[curitiba@vedafacil.com.br](mailto:curitiba@vedafacil.com.br)

(41)3149-5898

Luminária Finalista do Prêmio Abillux 2018

Top QUALITY

**FOSTERI**

soneres

30W / 60W / 90W  
TEMPERATURA DE COR: 3000K / 4000K / 5000K  
ALTURA: 3 À 6 M  
ÍNDICE DE PROTEÇÃO: IP67  
TENSÃO NOMINAL: 220V - 60HZ

**LuxFort**  
do Brasil

UMA INDÚSTRIA DE SOLUÇÕES PARA ILUMINAÇÃO  
FORNECEMOS E INSTALAMOS O SEU PROJETO, CONSULTE-NÓS!

COPEL  
HOMOLOGADOS NA  
COPEL  
NÃO DEBAMOS VOCÊ NO ESCURIDÃO

Siga-nos:  
f t in i

Fone: (41) 3131-2060  
E-mail: [vendas@luxfortdobrasil.com.br](mailto:vendas@luxfortdobrasil.com.br)

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



# Aplicação de multa deve passar por deliberação em assembleia

Dentre as normas que regem a vida em comum no condomínio, a multa é um instrumento válido de disciplinamento para ordenar as condutas dentro do espaço compartilhado e assim tornar a convivência em coletividade mais branda e viável. O uso desse artifício como penalidade para condôminos que infringirem regras é legal, está previsto no Código Civil, entretanto não pode ser usado aleatoriamente.

Em nome da razoabilidade e da justiça dos fatos, a aplicação de multas deve passar por uma prévia aprovação em assembleia. Isso existe para evitar atitudes antidemocráticas e até autoritárias por parte de síndicos que não usam da razão e bom senso para mediar os conflitos do condomínio.

Exemplo recente que ilustra essa situação se deu no Distrito Federal, onde o TJDFT por maioria, deu provimento a recurso de morador de prédio situado na cidade do Gama para afastar multa imposta pelo condomínio, baseada em barulho praticado por criança. O autor ingressou com ação contra o Condomínio Residencial dos Ed. Califórnia e Nova York, alegando perseguição pelo síndico, que lhe impôs multa de R\$ 240,00 sob o argumento de que sua filha estava brincando em local proibido.

Entretanto, o autor afirmou que o prédio está em reforma e que o espaço de lazer das crianças encontra-se interditado, razão pela qual não há lugar onde as crianças possam brincar. Afirma que não conseguiu solução amigá-

vel com o síndico e, por entender abusiva a multa, requer que seja declarada a inexistência do débito.

A parte ré, por sua vez, sustenta que o autor recebeu diversas advertências, sendo, por fim, efetivamente notificado da multa contestada, por infringência ao Regimento Interno, em razão das inúmeras reclamações de moradores acerca do barulho produzido por sua filha. Afirmou-se que nas áreas comuns é terminantemente proibido “brincadeiras, correrias, gritarias ou aglomerados que perturbem a tranquilidade dos moradores” e, por isso, existe uma quadra poliesportiva destinada à recreação das crianças.

O condomínio réu narra que durante a interdição temporária da quadra, não há proibição

de as crianças brincarem embaixo do prédio, desde que não haja excesso de barulho e, no caso, o síndico agiu no estrito cumprimento e regular do direito.

Em um primeiro momento, o juiz titular do 1º Juizado Cível do Gama julgou improcedente a demanda, entendendo que não houve “ilicitude e nem excesso por parte do síndico, vez que sua conduta está amalgamada no regimento interno”.

No entanto, em sede recursal, os julgadores consideraram que: “embora a convenção e o regulamento do condomínio prevejam como atribuição do síndico a imposição de multa pelas infrações perpetradas por filhos de condôminos e moradores do edifício em detrimento das normas regulamenta-



res, independente de manifestação assemblear (...), o art. 1.337 do Código Civil exige, para a imposição de multa, a deliberação de três quartos dos condôminos”. Assim, acrescentando-se a isso o fato de que “o prédio estava em reforma e as crianças estava sem opção de local para exercer seu lúdico direito de brincar”, o Colegiado acolheu o recurso do autor para reformar a sentença e tornar nula a multa aplicada.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



**O seu Condomínio está seguro?  
Nós temos a solução!**

  
**VENDA**

  
**MANUTENÇÃO**

  
**INSTALAÇÃO**








**INTERFONES - CÂMERAS DE SEGURANÇA**

**CONTROLE DE ACESSO - CERCAS**

**MONITORAMENTO E PORTARIA**

**LIMPEZA E CONSERVAÇÃO**

**(41) 3675-1640**  
**9.9513-1843**

**comercial@capitalsistemas.com.br**  
**www.capitalsistemas.com.br**

**CONDOMÍNIO SEM INADIMPLÊNCIA.**

**MAIS TEMPO PARA O QUE REALMENTE IMPORTA!**

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS DE COBRANÇA

-  **ANTECIPAÇÃO INTEGRAL**
-  **ANTECIPAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA**
-  **COBRANÇA COM CUSTO ZERO**



**FINOCRÉDITO**  
RESERVAÇÃO EM COBRANÇA CONJUNTA  
[WWW.FINOCREDITO.COM.BR](http://WWW.FINOCREDITO.COM.BR)

MATRIZ - 41 3232 7137  
contato@finocredito.com.br

FILIAL - 41 3225 1460  
atendimento@finocredito.com.br

## Água tratada com ultravioleta

O processo de desinfecção da água com uso de luz ultravioleta já é uma realidade no Brasil, e tem se popularizado para tratamento de piscinas, água de reuso, dentre outras possibilidades dentro de condomínios. O método é capaz de inativar 99,99% das bactérias, vírus e parasitas em questão de segundos com rapidez e confiabilidade. Contudo, é válido ressaltar que a eficácia nesse tipo de tratamento de água está diretamente ligada ao tipo de tecnologia empregada.

O método de sanitização da água por luz ultravioleta utiliza lâmpadas (UVC (280 -100nm) com arco de mercúrio com baixa ou média pressão que transfere energia eletromagnética) que emitem radiação UV a qual atua no DNA dos micro-organismos, barrando a proliferação dos mesmos, de modo a evitar que se tornem nocivos à saúde humana. Trata-se de um método barato e que não deixa odor ou gosto na água como em processos que o cloro é utilizado para a desinfecção da água.

## Sensores de presença

O uso de sensores de luz em locais onde não há permanência constante de moradores e funcionários, a exemplo de corredores e garagem é uma boa forma de economizar energia elétrica em condomínios. Existem basicamente dois tipos de sensores: os que detectam presença e os que detectam luminosidade. Em um local onde o morador fique ocasionalmente, é indicado que se opte por sensores com foto-sensibilidade, que apagam e acendem as lâmpadas de acordo com a incidência de luz no aparelho.

Dessa forma, a pessoa não precisará acionar os interruptores. O detector de presença vem se popularizando nos condomínios e ganha adeptos justamente pela economia que proporciona. Ele monitora uma área de seis metros de distância com abertura de 120 graus e pode apagar as luzes do ambiente de um a quatro minutos após o último movimento. Ambos custam em média R\$ 50 a unidade e evitarão gastos de energia desnecessários.

## Ponto eletrônico

O controle rígido no horário de serviço dos funcionários é fundamental tanto para garantir organização e produtividade na atividade desempenhada, quanto no registro formal de horas trabalhadas, a fim de evitar problemas com litígios trabalhistas na Justiça. Por esse motivo, muitos condomínios têm optado por profissionalizar esse controle, adotando o ponto eletrônico como equipamento de registro.

Ficar dependente das informações registradas de forma manual por meio de cartão de ponto ou livros de registro podem trazer alguns riscos para o condomínio uma vez que os pontos manuais ou mecânicos possibilitam fraudes e alterações nos horários registrados. Não existe uma lei específica para o ponto eletrônico em condomínios. Mas justamente para englobar todos os novos modelos de trabalho e empresas, o Ministério do Trabalho sancionou em 2011 a portaria 373 para regulamentar a adoção de sistemas alternativos de controle.



**grupo Ruggi**

Administradora  
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br





Limpeza e Conservação;  
Portaria;  
Controlador de Acesso.

Vigilância Armada;  
Vigilância Desarmada.



40 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

Condomínios - Indústrias - Comércio em geral

**41 3264-6633**

www.mastercdn.com.br  
comercial2@mastercdn.com.br

TERCEIRIZAÇÃO  
PARA EMPRESAS,  
CONDOMÍNIOS  
E COMÉRCIO É  
COM A BASE.





SEGURANÇA

SOLICITE UM ORÇAMENTO

41 3014 7188 ☎ 99877 1002

comercial@basecuritiba.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

# Stander

**Stander Instalações**  
Desde 1994  
segurança e tecnologia

**Cabeamento Estruturado**  
**CFTV - Digital**  
**Rede Elétrica**  
**Alarmes**  
**Fibra Ótica**  
**Controle de Acesso**



**PROMOÇÃO**  
**Kit 4 câmeras Intelbras**  
**Instalado a partir de**  
**1+3 de R\$459,00**  
\* Parcelado no cheque

**41 3534.3958**  
**99531.7006**  
standercftv@gmail.com

# Classsindico

seu guia de bons negócios

**ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS**

**BESIM** ADMINISTRADORA

SOLICITE UMA PROPOSTA

www.besimadministradora.com.br  
(41) 3049-6080  
(41) 9 9694-0631

Assessoria completa Síndico!

Rua Francisco Derossa, 1576 - Sala 4, Xaxim - Curitiba / PR

**grupo Ruggi**

Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

Administradora de Condomínios

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

**COBRANÇAS**

**AtuAção** CONDOMÍNIOS

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

**CURSO PARA FORMAÇÃO DE SÍNDICO**

**UniOpet** **Opet XP**

**CURSO DE GESTÃO CONDOMINIAL**  
(Formação de Síndico)

Capacitação nas áreas Administrativa, Contábil, Financeira e aplicação correta dos conhecimentos de Legislação e Manutenção Predial.

Data: 23, 24 e 26/05/2018  
Carga horária: 24 horas/aula  
Endereço: Rua Nilo Peçanha, 1635  
Mais informações: (41) 3028-2835  
joselimachado@opet.com.br

**DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D' ÁGUA**

**GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO**

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

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

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

**Desintupitec Serviços**

Desintupidora e Dedetizadora

Limpeza de caixa d'água, forro e calhas  
Desratização - Dedetização - Descupinização  
LOCALIZAÇÃO DE VAZAMENTO COM GEOPHONE

3667-0710 / 9 9547-5680

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

**ELÉTRICA**

**Solução Instalações Elétricas**

Sensores - Iluminação em Led  
Disjuntores - Tomadas

9 9694-6838

## ELEVADORES



CONHEÇA A SOLUÇÃO  
www.la-servicos.com  
contato@la-servicos.com  
☎ 41 99204-9595 / 99267-9595  
41 3534-7288

**LA SERVIÇOS**  
REVITALIZAÇÃO DE ELEVADORES

## GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS



**100% de segurança financeira** para o seu condomínio.

- Repasso da receita integral
- Cobrança de taxas vencidas, anteriores à assinatura do contrato
- Caso haja uma despesa de urgência para o condomínio é possível o repasse do montante necessário
- Emissão e entrega de boletos bancários

www.tesseract.com.br

**TESSERVE ATTIVITA:** 41 3402-8919 | 3402-6330  
Av. República Argentina, 1228 - Cj 1602  
tesseract@tesseract.com.br

**TESSERVE:** 41 3345-9796 | 3345-0954  
Av. República Argentina, 2403 - Cj 103  
tesseract@tesseract.com.br

## LAUDOS, PERÍCIAS E REGULARIZAÇÕES



**FB Laudos de Engenharia**  
Excelência em laudos técnicos, inspeção predial, perícias de engenharia, assistência técnica judicial e regularização de imóveis

www.fblaudosengenharia.com.br - contato@fblaudosengenharia.com.br  
3308-6205 | 9.9780-4318

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



**expertise**  
LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

expertise.eng.br  
(41)3014-9002

**LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
99993-0069 | 99972-4411

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



**Pinturas Soares**

Reformas e Pinturas - Grafiato e Textura  
Lavagem de Fachada - Piso e Pastilhamento

9.9605-4486 | 9.8880-9121

## MANUTENÇÃO PREDIAL



**Evidência**  
Manutenção Predial

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com



Obras especiais, para clientes especiais!

**Construção \* Reforma  
Modernização \* Manutenção**

33 anos de experiência no mercado!

3353-7290 | 3121-0783  
www.construmg.com.br


Rua Leôncio Correa, 101 - Água Verde - Curitiba/PR



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



**R Pereira**  
Manutenção Predial

- Reforma de telhados
- Reposição de pastilhas
- Pintura em altura
- Lavagem de alta pressão
- Textura lisa e projetada
- Vedações e Impermeabilizações
- Colocação de vidros temperados
- Esquadrias de alumínio
- Muros - Coberturas em vidro
- Serralheria, grades e estruturas

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

Até 20x sem juros

**TUDO QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA**  
QUALIDADE / PREÇO / PARCELAMENTO

- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ✓ PINTURA
- ✓ REVITALIZAÇÃO PREDIAL
- ✓ E REFORMAS EM GERAL

Ligue agora e solicite seu orçamento

PROJETOS - ELÉTRICA - HIDRÁULICA - CONSTRUÇÕES EM STEEL FRAME

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

## 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.



**MANUTENÇÃO PREDIAL**

- CONSTRUÇÃO IMPERMEABILIZAÇÃO
- FACHADAS PINTURAS
- PISOS TELHADOS LAUDOS TÉCNICOS

(41) 3014-9002 (41) 99972-4411



**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

## PINTURAS

desde 1987



**BLOCO**  
LAVAGEM E PINTURA DE PREDIOS LTDA.

- Lavagem de fachadas;
- Pintura predial;
- Impermeabilização de fachadas;
- Rejunte de pastilhas e azulejos;
- Reparos.

(41) 99973-2270 (41) 99922-8342 - Isabela  
(41) 3246-8063 (41) 98888-2201 - Diego  
blocoptinturas@hotmail.com

Anuncie: (41) 3029-9802 - www.jornaldosindico.com.br

**PINTURAS**

**Evidência**  
Pinturas

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com

**TESTIL**

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas  
Impermeabilização - Reformas e Pinturas  
Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

3229-3359 / 3345-0946  
9 9157-4177

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

**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 41-98523-4153

www.grupomgbrasil.com | mgbrasil@grupomgbrasil.com

**PINTURAS ESPECIAIS**

**Evidência**  
Pisos e Quadras

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com

**PÁRA-RAIO**

**DP Para Raios**  
Manutenção de Pára Raios e Elétricas

**PREVENIR É PROTEGER!**

✓ Manutenção e Instalação de Pára-Raios  
✓ Elétrica Residencial e Predial

CREA-PR: 81853/D

3275-9013 | www.dppararaios.com.br

(41) 99176-8264 | 99107-8174

**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

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

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

**SACO DE LIXO**

**CASA DO SACO DE LIXO**

Diversos tamanhos, cores e espessuras

3044-3939 vendas@casadosacodelixo.com.br

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**

**AM TEK**  
SEGURANÇA ELETRÔNICA

CFTV  
REDES  
ALARMES  
TELEFONIA  
CABEAMENTO  
CERCAS ELÉTRICAS  
ADEQUAÇÃO PREDIAL  
MOTOR PARA PORTÃO  
ELETRICIDADE EM GERAL  
ANTENAS COLETIVAS/INDIVIDUAIS

Av. Anita Garibaldi, 1865 - loja 4 - Ahu Curitiba/PR  
41 3079-1099 41 99919-7285  
AMTEK.SEG@OUTLOOK.COM www.AMTEK.com.br

**H9**  
SERVIÇOS

VENDA - INSTALAÇÃO  
MANUTENÇÃO

Cerca Elétrica • CFTV  
Portão Eletrônico • Interfone - Interfonia  
Alarme • Controle de Acesso • Automação

41 99844-6388 João  
41 99954-6388 Felipe

www.h9servicos.com  
h9servicos@gmail.com

**SERRALHERIA**

**Serralheria Metal Forte**  
SERRALHERIA MÓVEL

Estruturas Metálicas - Corrimão - Galhas  
Escadas - Reformas de Grade em Geral  
Assistência Técnica e Conserto de Portões

ATENDIMENTO 24hrs

9 9970-8045 / 3699-7164

serralheriametalforte16@gmail.com.br

**M.S. Serralheria e Metalúrgica**

\* Grades e Portões  
\* Estruturas Metálicas  
\* Soluções em Serralheria e Manutenção

(41)3349-2196 / 98762-4315

contato@msmetalurgia.com.br

**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

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



**ANUNCIE:**

**3029-9802**

**Anuncie!**  
**LIGUE AGORA:**

**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

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



**CYMACO**  
ENGENHARIA

35 anos de experiência em manutenção predial

- \* Retrofit de Fachadas
- \* Recuperação Estrutural
- \* Impermeabilizações
- \* Pintura Predial
- \* Reformas em Geral

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

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



**WCA**  
**ENGENHARIA**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada - Telhados  
Impermeabilizações  
Manutenções em geral - Reformas

**3015-7300 / 9 9195-1173**

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

[atendimento2@wcaconstrucoes.com.br](mailto:atendimento2@wcaconstrucoes.com.br)



[WWW.GRUPOFIX.COM](http://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 31.340/PR

[victor.mello@grupofix.com](mailto:victor.mello@grupofix.com)

CURITIBA - LITORAL PR E SC