

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 223 - Maio/18 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

SERTEC
Engenharia
Qualidade, preço ou prazo?
Na dúvida fique com os três!
(41) 3343-6275
www.sertecengenharia.com.br

grupo
Ruggi
Administradora
de Condomínios



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



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

Foto: PMC

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
contato@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
ENTREGA RÁPIDA!
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
99993-0069
99972-4411
expertise.eng.br

Crea - 53892
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

O nosso jornal é um veículo de comunicação voltado para os condomínios de todo o Brasil, sobretudo aos seus gestores, porém trazendo temas também de interesse à comunidade condominial de um modo abrangente, o que inclui moradores e funcionários.

Aqui expomos várias nuances da vida em coletivo, desde as leis formais que regem o ordenamento jurídico de nosso país, àquelas normas de conduta que não estão escritas em nenhum documento, mas que são consagradas pelo bom senso coletivo como as certas a serem seguidas a fim de propiciar um ambiente harmônico entre todos.

Normas, regras, leis, protocolos... todas essas burocracias são, de fato, temas recorrentes em nossa publicação, pois estamos constantemente em busca

Nossa Mensagem

da melhor e mais útil informação para servir a nossos leitores. Contudo, nesta edição trazemos um aspecto pouco abordado: Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas?

Sim, há momentos em que o certo a se fazer será infringir alguma regra pré-estabelecida, se para isso houver um bem maior. Ilustramos essa consideração apresentando a história de uma habitante de Juiz de Fora (MG), a qual saiu vitoriosa de uma ação na Justiça contra seu condomínio, na qual pleiteava o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme, que fazia o acesso da área da garagem para os elevadores.

O condomínio chegou a aprovar em assembleia a proibição do auxílio, alegando que os porteiros não poderiam se ausentar de seus pos-

tos de trabalho devido à questão "natureza íntima" da moradora. Além de ganhar a permissão para o auxílio para se locomover, a moradora ganhou na Justiça direito à indenização e o condomínio foi intimado a construir uma plataforma que dê autonomia para qualquer pessoa com dificuldade de locomoção acessar a área dos elevadores.

Esse caso ganhou noticiários no último mês,

provocando algumas discussões nos meios condominiais, exemplificando uma situação em que o bom senso e a empatia devem prevalecer sobre a rigidez das regras, em nome da dignidade da pessoa humana.

Você lerá essa e outras notícias quentes na nossa edição de maio do Jornal do Síndico. Desfrute de uma excelente leitura!

Os Editores



INDICADORES

	Nov 17	Dez 17	Jan 18	Fev 18	Mar 18	Abr 18
IGP-M (FGV)	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57
INPC (IBGE)	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,58	0,56	0,56	0,56	0,56	0,55
CUB/Pr	0,37	0,31	0,51	0,27	0,55	0,47

OBRIGAÇÕES

Admissão/Dimissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 2 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS 8,0% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

Deduções:

- 1) R\$189,59 por dependente;
- 2) R\$1.903,98 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\$877,67 = 45,00 / Até R\$1.319,18 = 31,71 (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\$1.903,98		
De R\$1.903,99 até 2.826,55	7,5%	R\$142,80
De R\$2.826,56 até 3.751,05	15,0%	R\$354,80
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$636,13
Acima de R\$4.664,68	27,5%	R\$869,36

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**

Salário	Contribuição
Até 1.693,72	8,0
De 1.693,73 até 2.822,90	9,0
De 2.822,91 até 5.645,80	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

A responsabilidade da escolha da administradora de condomínios

A administradora de condomínios deve ser o braço direito do síndico no exercício da gestão, sem que isso represente qualquer influência política ou encubra qualquer irregularidade na gestão, uma vez que a administradora também responde pelos atos para os quais foi contratada. Ademais, a administradora é escolhida pelo síndico para auxiliar nas questões administrativas do condomínio.

A escolha da administradora deve ocorrer mediante aprovação em assembleia conforme parágrafo 2º, do artigo 1.348 do Código Civil, que aduz “§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.”

A administração de condomínios ocorre, via de regra, através de um contrato de administração firmado com o condomínio, no qual o síndico delega a terceiros o exercício de algumas ativi-

dades que seriam legalmente de sua responsabilidade. Assim, imperam as normas de mandato, pois é clara a delegação de poderes para que um terceiro (administradora) em nome do mandatário (condomínio representando pelo síndico) realize alguns atos de gestão conforme ajustado (contrato), Art. 653 e seguintes do Código Civil)

Pelo fato do síndico, por força de lei, ser o responsável direto pela gestão, Art. 1.348 do Código Civil, discute-se inclusive se o síndico poderia trocar a administradora e depois ratificar a escolha em assembleia. Situação que particularmente entendemos viável, uma vez que quem responde civil e criminalmente pela edificação é o síndico. E assim, como ele responde nada mais justo que ele escolha para quem delegar responsabilidades que são dele.

E como sabemos das inúmeras funções/ obrigações do dia a dia de um edifício, o síndico precisa ter auxílio administrativo, pois

legalmente os erros cometidos pela gestão, mesmo que pela administradora, podem atingir o síndico diretamente. Mesmo que posteriormente a administradora possa ser responsabilizada pelos seus erros. (direito de regresso)

Em um primeiro momento o síndico ou o condomínio respondem pelos erros praticados inclusive pela Administradora, mesmo que exista a possibilidade legal de responsabilizar e repassar o prejuízo a administradora em um segundo momento.

Por exemplo: No caso de uma ação trabalhista com a condenação do prédio em função de um problema criado pela falta de pagamento de horas extras, a administradora não responde perante a justiça do trabalho e sim o prédio, mas se provado a culpa da administradora, poderá de forma regressiva ter que arcar com sua falha.

Um outro exemplo: A falta de recolhimento de INSS aos cofres públicos, mas que foi retido do funcionário, no caso, o síndico

responde pessoalmente na qualidade de gestor pelo crime de apropriação indébita (168 do CP) e sonegação fiscal na esfera criminal, mesmo que tenha direito de regresso perante a administradora na esfera civil.

Porém, se ficar clara a responsabilidade direta da administradora, como por exemplo: No caso de emissão e controle de boletos e esta falhar na sua função, poderá ser acionada diretamente conforme entendimento do TJ-SP em Acórdão nesse sentido: CIVIL – PROCESSO CIVIL – ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – DÉBITO QUITADO – LEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA – INDENIZAÇÃO CABÍVEL – Administradora de condomínio responsável pela emissão das cobranças e pelos seus recebimentos – Legitimidade passiva configurada – Ré que não se desincumbiu de seu ônus probatório, comprovando a regularidade da cobrança

efetuada, diante do pagamento efetuado pela autora – Inteligência do art. 333, II, do CPC/73 – Cobrança indevida – Autora considerada inadimplente perante o Condomínio, o que a impediu de exercer o seu direito de voto em Assembleia – Danos morais – Indenização mantida em R\$ 3.000,00 (três mil reais), observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 10257799820148260114 SP 1025779-98.2014.8.26.0114, Relator: Carlos von Adamek, Data de Julgamento: 17/05/2017, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/05/2017)

Por estes motivos nada mais justo de que o síndico possa escolher a administradora do condomínio de sua confiança. Escolha esta que pode e deve ser dividida com o conselho e posteriormente referendada em assembleia.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

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

SERTTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

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

www.sertecengenharia.com.br CREA PR 43.487

ACÃO
Engenharia e Arquitetura

CREA-PR
41831
ENG. CIVIL MARCIO A. MURARO

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

Financiamos sua obra em até 24x

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA

Especializada em Manutenção Predial

41 3272-3517 41 99924-9562

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com

IMPRESA NR - 35

Despesas e uso de fundo de reserva em questão

Dívidas sobre a cobrança de taxas condominiais e utilização do valor arrecadado são muito comuns entre condôminos e síndicos, já que o entendimento da legislação sobre o assunto exige conhecimento jurídico mais extenso. Abaixo, alguns conhecimentos que podem ajudar na solução de questões pertinentes à cota condominial.

Mais algumas perguntas e respostas de questões práticas ocorridas no dia a dia do condomínio vindas de todo o Brasil.

Pergunta – O condomínio obteve o “habite-se” em dezembro/1999. Alguns condôminos adquiriram e receberam as chaves das unidades nos primeiros meses do ano 2000. O prédio já estava gerando despesas (água, energia elétrica, funcionários e manutenção de elevadores). A construtora está emitindo boletos bancários para a cobrança das cotas condominiais (calculadas de acordo com a fração ideal de cada unidade) a partir da data da entrega das chaves. A assembleia geral de instalação foi realizada em agosto/2000. Alguns condôminos se recusam a pagar essas cotas condominiais por entenderem que somente podem ser cobradas a partir da data da assembleia. Solicitamos orientação

quanto ao problema colocado.

Resposta – A nossa ver, é totalmente infundada a recusa de alguns condôminos em pagar as despesas de manutenção realizadas antes da AGE de instalação do prédio. Tais gastos, de natureza condominial e necessária, são e serão devidos por todos os condôminos, independentemente dos aspectos formais do condomínio. O não pagamento por alguns dos promitentes compradores poderia ensejar o seu enriquecimento indevido, quebrando a isonomia que existe entre os coproprietários. Ademais, sendo dívida que se agarra ao imóvel (“propter rem”), é assumida pelo sucessor, no estado em que se encontra. Em outras palavras não é a assembleia geral de instalação que cria a obrigação de os condôminos contribuírem com as despesas de manutenção do prédio, mas sim o próprio fato de tais despesas existirem,

momento em se tratando do pagamento de água, energia elétrica, funcionários e manutenção de elevadores.

Pode-se eventualmente questionar certas despesas efetuadas antes da AGE, glosando-as em função de não serem necessárias ou por serem obrigação de responsabilidade da construtora ou do incorporador. Em tal hipótese, porém todos os condôminos devem pagar o mesmo valor da cota e o condomínio, por seu síndico, deverá reclamar amigável ou judicialmente o reembolso dos valores pagos indevidamente ou acionar quem tenha causado eventual prejuízo ao prédio.

Inscrição no SPC

Pergunta – Há a necessidade de uma assembleia extraordinária para a inscrição dos inadimplentes no SPC? Qual o quorum mínimo? Se houver dentre os participantes

apenas um que não concorde com esta medida, como fica? A inscrição dos condôminos inadimplentes apenas um que não concorde com esta medida, como fica?

Resposta – A inscrição dos condôminos inadimplentes no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) de Curitiba e de outras cidades, que firmaram convênio com a Associação Comercial, depende de aprovação de assembleia extraordinária de cada condomínio. O quorum exigido no caso é regular, vale dizer, o da maioria dos presentes no ato. A discordância de um ou de poucos condôminos não invalida a deliberação. A inclusão de devedores no SPC não pode se tornar motivo de discordância irreconciliável e arrendimento futuro. Nem sempre o que é legal e permitido é a melhor solução do ponto de vista dos interesses comuns.

Pergunta – Se o síndico usou o fundo de reserva para

cobrir despesas ordinárias em virtude da inadimplência, o que pode ocorrer?

Respostas – São tantas as hipóteses que seriam impossíveis listá-las aqui. Tratando-se de um desvio de função ou de finalidade, entendemos que o síndico está assumindo riscos desnecessários. Poderá ser acionado pelos condôminos por qualquer prejuízo que tal uso possa causar, independentemente de culpa, que se presume. Por exemplo, se um apartamento está alugado e o síndico utiliza recursos destinados a despesas extraordinárias (fundo de reserva) para pagar despesas ordinárias, reembolsadas pelo inquilino, este pagará um valor menor do que o devido, em prejuízo do locador, que integralizou o fundo. A diferença poderá ser exigida do síndico, como indenização pelos prejuízos causados.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA



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

CONTATO@PLANNERENGENHARIA.COM

PROJETOS DE COMBATE À INCÊNDIO

Desde 1974
Agregando Valores

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

AGIL
Manutenção Predial

41 **3151-6051**
99603-9639

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

- 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

Insultos virtuais podem virar processo judicial

Com a popularização das chamadas redes sociais, todo mundo já testemunhou uma situação como essa: alguém posta um comentário ou imagem em um determinado meio, outra pessoa discorda e replica, o autor da postagem inicial responde e está montado o cenário para mais uma polêmica, a qual frequentemente evolui para insultos e acusações mútuas.

A terapeuta ocupacional Marina Duarte, moradora de um residencial em Porto Alegre (RS), afirma ter sido vítima de um constrangimento virtual no ano passado. Ela afirma que se envolveu em um conflito com um vizinho que a acusou de ter permitido que seu cão de estimação urinasse no corredor do andar em que ambos moram.

“Um dia abri o grupo do condomínio no aplicativo Whatsapp e lá estava publicada uma fotografia do vaso

de plantas que há no corredor com uma pequena poça de urina amarela ao lado”, relata Marina, que não é a única condômina a criar animal no andar. “Mesmo sem provas, o autor da postagem atribuía aquele feito ao meu cachorro, inclusive me citando nominalmente, bem como o número do meu apartamento e bloco, e mais várias ofensas”, acrescenta.

A moradora inicialmente negou tal fato, alegando que nunca permitiu que seu pet urinasse dentro do prédio e dizendo que mesmo se isso acontecesse ela iria limpar. “Eu ainda tentei justificar racionalmente que aquilo era incompatível com meu cão, pois ele é de grande porte, da raça labrador, e o xixi dele costuma ser muito mais volumoso que o da foto”, conta a terapeuta.

A briga virtual evoluiu para insultos e só

foi solucionada quando o síndico disponibilizou imagens do Circuito Fechado de Televisão do prédio, o qual mostrava um outro cachorro, de pequeno porte, de um outro apartamento, urinando no vaso, provavelmente após ter fugido de casa. A moradora erroneamente acusada exigiu que o vizinho se retratasse no grupo, mas isso não chegou a ocorrer.

“Ele não quis admitir que havia sido injusto e não me respondeu mais. Eu abri mão de prosseguir com a discussão para evitar transtornos, mas posteriormente fui informada por um advogado de que eu poderia entrar na Justiça”, afirma Mariana. A informação está correta. Insultos, ofensas, difamações, os famosos “barracos” virtuais podem sim virar pro-

cessos judiciais e isso tem sido cada vez mais comum.

De acordo com o Código Penal da Constituição Brasileira, algumas situações online podem ir parar na Justiça. São elas: inventar história criminosa; ridicularizar postando foto; criar perfil falso para discutir; revelar segredos de outra pessoa; xingar ou insultar alguém. Apesar de muita gente ainda acreditar que a internet é “terra de ninguém”, é válido lembrar que as mesmas leis que valem para o convívio off-line, servem também para o online e deve haver sempre bom senso nos debates que se seguem nesse meio.



A briga virtual evoluiu para insultos e só foi solucionada quando o síndico disponibilizou imagens do Circuito Fechado de Televisão do prédio

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

17 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Iyson 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



grupo Ruggi
Administradora de Condomínios

Traga o seu
Condomínio
para quem sabe
Administrar


ATENDIMENTO
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

TJ-SP - Apelação APL 9196906392002826 SP

9196906-39.2002.8.26.0000 (TJ-SP)
Data de publicação: 01/09/2011

Ementa: Apelação cível - Indenização - Furto de veículo ocorrido na garagem do Condomínio O condomínio edilício é ente despersonalizado Não se trata de prestador de serviços Deve prevalecer o disposto na convenção, pois foi essa a vontade dos condôminos Não há dever de indenizar O Condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na convenção Entendimento pacificado pela jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e pela jurisprudência do E. S.T.J. - Apelo provido (Voto 21167).

TJ-SP - Apelação : APL 9125506862007826 Data de publicação: 03/02/2012
Decisão: na garagem

do Condomínio. O condomínio edilício é ente despersonalizado. Não se trata de prestador... NA GARAGEM DE CONDOMÍNIO DEMONSTRADA DESÍDIA DO RÉU NO CONserto DE PORTÃO ELETRÔNICO- REGIMENTO INTERNO... de indenização decorrente de furto de motocicleta na garagem do condomínio réu. Assim decidiu porque: a) não...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 156257020078260506 SP 0015625-70.2007.8.26.0506 Data de publicação: 08/05/2014
Decisão: EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTOCICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO PRÉDIO... - Furto de veículo de condômino, quando guardado na garagem do condomínio - Falta de prova...

terem ocorrido na garagem do condomínio ". Assim, pelo meu voto, nego provimento ao recurso. NEVES...

TJ-PE - Agravo AGV 2988192 PE (TJ-PE) Data de publicação: 05/04/2013
Ementa: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ASSALTO OCORRIDO EM CONDOMÍNIO EMPRESARIAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE POR EVENTUAIS DANOS SOFRIDOS PELOS CONDÔMINOS. NÃO CONFIGURAÇÃO DA CULPA "IN VIGILANDO". AGRAVO IMPROVIDO À UNANIMIDADE DE VOTOS. 1. As cortes superiores têm

se pronunciado, em casos semelhantes, no sentido de que a responsabilidade do condomínio por eventuais danos sofridos pelos condôminos, deve vir prevista expressamente na convenção condominial, ou em deliberação tomada em assembleia. 2. Ademais, o fato de o condomínio ter instalado câmeras de segurança, a fim de coibir a prática de delitos nas áreas comuns, não implica assunção da responsabilidade pela guarda e vigilância de suas dependências. 3. Recuso improvido à unanimidade de votos. Encontrado em: DE CONDOMÍNIO NADA PREVÊ A RESPEITO DE INDENIZAÇÃO QUANTO AOS FURTOS E ROUBOS OCORRIDOS NO INTERIOR... E ROUBOS, NÃO HÁ O DEVER DE INDENIZAR, MESMO QUE O CONDOMÍNIO SEJA DOTADO DE CÂMARAS E VIGILANTES APELO... AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR

DANOS MORAIS EM RAZÃO DE ROUBO EM CONDOMÍNIO COMERCIAL IMPROCEDÊNCIA AUSÊNCIA...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 5454520108260576 SP 0000545-45.2010.8.26.0576 Data de publicação: 20/06/2013
Decisão: (e outra) Voto nº 18683 RESPONSABILIDADE CIVIL - Furto de motocicleta em garagem de condomínio edilício... sua motocicleta furtada na garagem por ter havido negligência do condomínio em cuidar dos bens que se encontram... do Condomínio de exclusão de sua responsabilidade em casos de roubos e furtos nas áreas privativas... TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 270666320108260564 SP 0027066-63.2010.8.26.0564



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



ATÉ 15 ANOS
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS • 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



RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÃO / REFORMA E REPAROS
MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

DO SUBSOLO A COBERTURA



(41) 3045-9597 / (41) 99959-2282
www.reconstrucoes.com.br / contato@reconstrucoes.com.br

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

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

4 | 99777 0030
4 | 3013 5900

CONDOPLUS
SOLUÇÕES EM COBRANÇA

Curta nossa fanpage

 @jscuritiba

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

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 1.500m²





Obras telhados Const. Dória 8.300m²



Telhado Mercado Municipal 3.000m²





Cobertura conjunto residencial

Construção | Reforma | Estruturas de Madeira ou Metálica
www.jpelizzaro.com.br - 41 3262 0430

Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas

A vida em condomínio é baseada em regras de convivência que devem ser seguidas e fiscalizadas afim de que haja harmonia entre direitos e deveres de todos que fazem parte do coletivo. Imagine como seria possível a coexistência entre pessoas diferentes dividindo espaços comuns se não houvesse as regras para nortear as condutas e todos fizessem o que bem entendessem?

A convivência não seria viável nesses termos. No entanto, assim como qualquer ordenamento jurídico, a letra no papel nem sempre é garantia de que é o certo a fazer. Às vezes é preciso interpretar os fatos dentro dos contextos específicos em que eles se apresentam. E é sobre isso que iremos falar nesse texto: quando o bom senso pede que regras sejam quebradas.

Para ilustrar esse debate, trazemos a história da funcionária pública Ana Te-

reza Baêta Camponizzi, 59 anos, a qual ganhou os noticiários no mês passado por ter ganhado na Justiça o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme. Ana é cadeirante há 37 anos e mora sozinha em um residencial na cidade mineira de Juiz de Fora (MG) e precisa usar a rampa para sair da garagem e acessar os elevadores de seu prédio.

Com a alegação de que os porteiros não podem se ausentar de seus postos de trabalho e a questão da moradora era de “natureza íntima”, o condomínio aprovou em assembleia a proibição do auxílio, fato esse que levou Ana Camponizzi a recorrer à Justiça, onde ganhou em três instâncias o direito de ser indenizada em R\$ 46 mil.

O condomínio também recebeu a ordem para instalar o mais rapidamente possível uma plataforma elevatória para que qualquer

morador com alguma limitação possa ter acesso aos elevadores do prédio. A decisão da Justiça considerou que o condomínio “violou o princípio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República”.

O caso é um exemplo de quando falta sensibilidade e é gerado um conflito o qual é desnecessariamente levado à Justiça, o que não precisaria ser feito se houvesse bom senso. Inúmeras vezes ressaltamos a importância da ativi-



dade dos porteiros e vigilantes e como é fundamental que não sofram distrações durante o exercício do seu trabalho.

Contudo, conforme já foi dito, cada situação deve ser analisada à luz de um contexto. E, assim, é possível se justificar que algumas regras sejam legitimamente violadas. O síndico, em seu papel de gestor do condomínio, deve ter a sensibilidade de julgar isso, abrindo apenas as concessões que merecem ser abertas, seja em relação à ajuda dos porteiros em algum momento ou qualquer outra situação que exija isso.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Às vezes é preciso interpretar os fatos dentro dos contextos específicos em que eles se apresentam. E é sobre isso que iremos falar nesse texto: quando o bom senso pede que regras sejam quebradas.



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

CAPITAL SISTEMAS
equipamentos de segurança


VENDA


MANUTENÇÃO


INSTALAÇÃO








INTERFONES - CÂMERAS DE SEGURANÇA
CONTROLE DE ACESSO - CERCAS
MONITORAMENTO E PORTARIA
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

(41) **3675-1640** comercial@capitalsistemas.com.br
9.9513-1843 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

MATRIZ - 41 3232 7137
contato@finocredito.com.br
FILIAL - 41 3225 1460
atendimento@finocredito.com.br

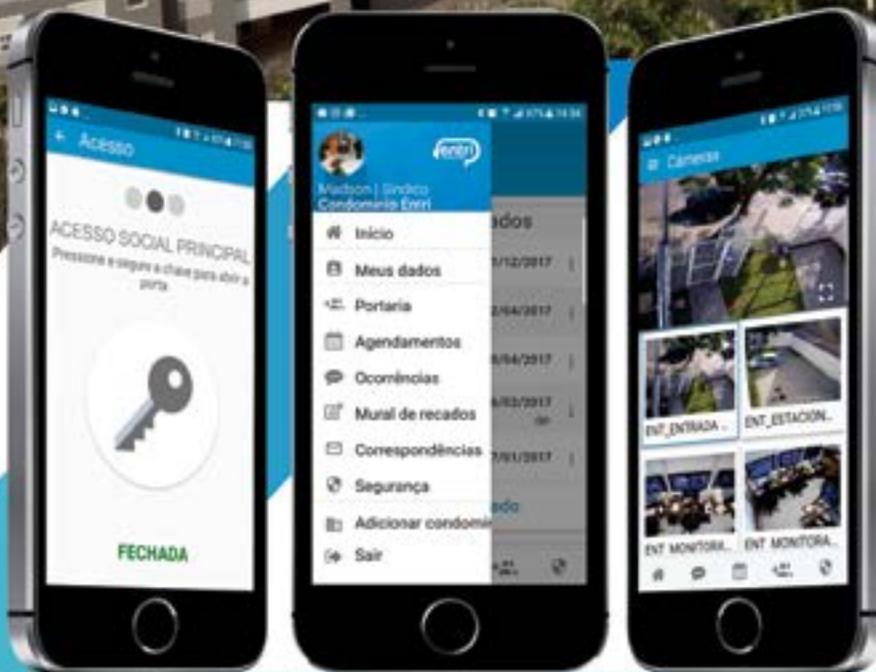
FINOCREDITO
INSTRUMENTO DE COBRANÇA CONSUMIDOR
WWW.FINOCREDITO.COM.BR



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 Boletó

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.



Você sabe o que é considerado acidente de trabalho?

Uma relação de trabalho pressupõe direitos e deveres de ambas as partes, empregado e empregador. Dentre as leis que regulamentam essa ponte, existe a que aborda os chamados “acidentes laborais”, ou seja, que ocorrem durante o exercício da atividade laboral ou em função dela. Existem definições e tipificações que esclarecem melhor isso, você sabe o que é considerado acidente de trabalho? Nós o ajudaremos a compreender.

De acordo com o que dispõe o artigo 19 da Lei nº 8.213/91, “acidente de trabalho” é o que ocorre pelo exercício do trabalho a serviço da empresa ou pelo exercício do trabalho dos segurados, provocando lesão corporal ou perturbação funcional que cause a morte ou a perda ou redução, permanente ou temporária, da capacidade para o trabalho.

Confira a seguir algumas situações em que se configuram acidentes de trabalho:

1) Doença profissional: são patologias adquiridas ou desencadeadas em função de condições especiais em que o trabalho é realizado e com ele se relacionem diretamente

2) Doença de trabalho: causada em função das condições especiais em que o trabalho é realizado

3) Ato de agressão, sabotagem ou terrorismo, praticado por terceiro ou companheiro de trabalho

4) Ofensa física intencional, inclusive de terceiro, disputa relacionada ao trabalho

5) Acidente no percurso residência – trabalho em qualquer que

seja o meio de locomoção

6) Ato de pessoa privada do uso da razão (ato de loucura)

7) Ato de imprudência, de negligência ou de imperícia de terceiro ou de companheiro de trabalho

Ao ser constatado um acidente de trabalho, o primeiro direito do trabalhador e dever do empregador é a obrigação em comunicar à Previdência Social no primeiro dia útil seguinte ao ocorrido, por meio de um documento chamado Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT).

Caso o acidente não seja grave e o funcionário fique menos de 15 dias afastado por determinação médica, a empresa arcará com os custos do salário do funcionário. Caso o afastamento tenha mais de 15 dias, o funcionário terá direito ao auxílio-doença acidentário do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS).

Dentre as leis que regulamentam essa ponte, existe a que aborda os chamados “acidentes laborais”, ou seja, que ocorrem durante o exercício da atividade laboral ou em função dela.

A autora é colaboradora 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!

(41)3149-5898

www.vedafacil.com.br
curitiba@vedafacil.com.br

Blog LuxFort
O melhor Blog de iluminação e energia



Não perca tempo
Saiba das últimas notícias!

www.LUXFORTDOBASIL.com.br/NOTICIAS



Condomínio não tem autoridade para requerer indenização em nome de moradores

A legislação brasileira outorga ao condomínio o direito de defender interesses comuns a todos os seus componentes, contudo, não lhe é permitido acionar a Justiça por demandas particulares desses, ainda que haja a concordância dos mesmos.

Esse foi o entendimento da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás, que desproveu o pedido de ressarcimento por danos morais e materiais realizado por um residencial no estado de Goiás.

O condomínio em questão, Residencial Ecovillaggio – Jardim Bela Vista, acionou a construtora do imóvel por danos morais ocasionados aos seus moradores em virtude de defeitos na construção do edifício.

O conflito judicial teve início em 2014, quando o condomínio requereu reparação de todos os vícios cons-

tatados por laudo técnico em seus prédios, que apresentava inclusive falha nos guarda-corpos das escadas e sacadas; solução dos problemas com a rede de águas pluviais; restabelecimento da padronização da fachada da área de acesso aos edifícios, especialmente no local onde se encontravam as salas comerciais.

Foi requerida também a solução imediata do aquecimento da água da piscina, de sua impermeabilização, bem como dos vazamentos nela existentes; identificação e reparo das causas de infiltrações e vazamentos verificados no subsolo de uma prédio torre.

No decorrer do processo, o Ecovillaggio decidiu entrar com recurso para que fosse reconhecido o direito ao ressarcimento pelos danos materiais e morais ocasionados aos moradores do condomínio em

decorrência dos defeitos na construção do edifício.

A desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis, ao apreciar o caso, ressaltou que no artigo 1.348 do Código Civil está previsto que compete ao síndico representar o condomínio, praticando

em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, apenas. É legítimo o seu direito de pleitear a reparação de danos por defeitos de construção ocorridos tanto na área comum do edifício quanto na individual de cada unidade habitacional.



Entretanto, de acordo com a análise e interpretação da magistrada, não cabe ao condomínio agir em defesa de demandas particulares. Fica vedado, então, o direito de pleitear reparação de danos morais em nome de condôminos uma vez que não possui legitimidade para pleitear isso. Embora o condomínio consigne pela existência de moradores afetados pela situação, não foram figuradas individualmente na relação processual comprovando tais alegações.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



O conflito judicial teve início em 2014, quando o condomínio requereu reparação de todos os vícios constatados por laudo técnico em seus prédios

Resp. Técnico
CREA-PR 153.697

Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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

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

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944
9 9921-1759 | 9 9921-3964
www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com

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

Repasse 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 1062
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

Interjornada e intrajornada

Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT) regulamenta os intervalos intrajornada e Interjornada para os trabalhadores. Você sabe diferenciar ambos? A intrajornada é o intervalo para repouso ou alimentação concedido durante a jornada de trabalho, ou seja, a folga do almoço para jornadas de 8 horas ou 15 minutos para jornadas entre 4 e 6 horas de trabalho. De acordo com a reforma trabalhista, para jornadas com mais de 6 horas, o intervalo deve ser de no mínimo, 1 hora e no máximo 2 horas, podendo ser reduzidas e fracionadas por meio de acordo empregado e empregador e sindicato.

Prevenção contra choques

Dependendo da intensidade da descarga, um choque elétrico pode levar uma pessoa a óbito imediatamente. Para evitar acidentes, a manutenção das boas condições das instalações elétricas é fundamental para se proteger deste perigo e, de quebra, economizar energia. A principal medida para evitar o susto é instalar o interruptor diferencial residual (IDR) no quadro de distribuição. Esse dispositivo é de uso obrigatório desde 1997, segundo determinação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Já o intervalo interjornada é o período de descanso entre o término de uma jornada diária de trabalho e início da outra. Entre duas jornadas de trabalho deve ser feito um período mínimo de 11 horas consecutivas de descanso. Como o intervalo interjornada visa à recuperação do trabalhador, ele é considerado uma medida importante para a saúde, higiene, segurança e sociabilidade dos empregados. Por esse motivo não é permitido a redução ou fracionamento, mesmo quando houver concordância do trabalhador.

O IDR realiza a leitura do circuito elétrico ininterruptamente. Por menor que seja, a variação é identificada e, caso alguém toque o aparelho alvo carregado, o dispositivo automaticamente desliga a instalação, evitando a descarga elétrica na pessoa. Certifique-se que o IDR esteja em perfeita condição, sobretudo em áreas molhadas como copa do salão de festas e banheiros coletivos.

Economia de água

Pequenas mudanças no processo de limpeza com a utilização de produtos, equipamentos e acessórios podem reduzir ou, até mesmo, eliminar o uso da água nesta ação. O meio ambiente e o caixa do condomínio agradecem a economia!

Veja algumas técnicas e equipamentos que podem auxiliar na redução do desperdício: 1) Limpeza a vapor (Tal técnica é indicada para limpeza e higienização de banheiros, azulejos, pia, pisos em geral, cortinas e tapetes. O uso da limpadora a vapor tem baixo consumo de água e energético); 2) Lavadora de alta pressão (ideal para limpar escadarias, fachadas, halls, corredores, áreas de lazer e calçadas, podendo gerar uma economia de até 80% no uso de água); 3) Panos de microfibras (diferentemente dos panos de algodão convencionais, absorvem mais água e sujidade em 200%, podendo ser usados para diferentes ambientes); 4) Borrifador (é um acessório pouco lembrado, mas que faz muita diferença no processo de limpeza, uma vez que pode auxiliar na reutilização da água. Pode ser um item importante na higienização de superfícies).



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

Você pergunta e o JS responde

Pergunta: Colocar BLINDEX fechando a varanda é mudar a fachada do prédio? Precisa alterar a convenção para fechar a varanda? Saliendo que só será fechada a varanda do proprietário que tiver interesse. Será preciso uma procuração, caso não tenha 2/3 na assembleia? Um abaixo assinado resolve? A quem deve ser endereçado?

Resposta: Prezada senhora, Se apenas um apartamento fizer essa obra, caracteriza alteração da fachada, logo para não efetuar alterações na convenção, a convocação de uma assembleia para apreciação do pleito e aprovação do fechamento de área é a melhor opção, importa salientar que a medida cabível seria o condomínio aprovar um projeto com o fechamento de área para que todos os que desejarem façam no mesmo padrão e material.

Pergunta: Como fazer para oficializar o condomínio, precisa-se abrir conta no banco para ter mais controles das contas.

Resposta: Primeiramente deve-se elaborar um documento chamado Convenção, neste documento constarão as regras gerais do condomínio como utilização do mesmo, utilização das áreas comuns, etc... Este documento deve ser assinado por todos os pro-

prietários das unidades. Recomenda-se procurar um advogado para a elaboração de tal documento. Após esta fase, se faz o registro da Convenção no Cartório de Registro de Imóveis; com o registro feito, ir até a Receita Federal para tirar o CNPJ do Condomínio. É rápido e prático isso, pois é só preencher um formulário e dar entrada. Depois poderão abrir conta em banco e gerir o condomínio de forma mais profissional.

Pergunta: É permitido o morador alugar sua vaga de garagem para pessoas estranhas? Correndo o risco de roubo e a segurança do condomínio?

Resposta: O que deve prevalecer no caso apresentado é a Convenção do Condomínio, geralmente elas não permitem tal aluguel, entretanto se ela omite ela permite, pois o que é proibido deve sempre estar expresso na convenção.

Pergunta: Existem infiltrações na parede externa, onde mofou todas as paredes internas de minha unidade. O síndico foi comunicado e convocou uma assembleia, onde foi necessário outra para realizações de novas diligências. Nessa assembleia foi aprovado a pintura externa do prédio, onde deveria se iniciar em março do corrente ano com chamada no mesmo

mês, porém em outra assembleia convocada no mês de fevereiro com a finalidade de prestação de contas e eleição de novo síndico, foi contestada a aprovação da assembleia sobre o assunto, sobre alegação de uma construção ao lado e que iria comprometer a pintura nova do prédio. Assuntos aprovados em assembleia podem ser derrubados e qual o quorum necessário?

Resposta: Havendo aprovação em Assembleia não há que se falar em revogar decisão, já que foi a vontade das partes que decidiu, entretanto vejo que deve ser usado o bom senso se vai haver uma obra que danifique ou prejudique a pintura do seu prédio, dou uma sugestão, que se faça inicialmente a parte de impermeabilização para que não haja prejuízos maiores no que diz respeito ao material e nem tão pouco o mais importante o prejuízo da saúde das pessoas que moram em seu apartamento, e depois que de concluída a citada obra, que se faça a pintura do prédio. O quorum para tal procedimento é de 2/3 em primeira chamada e de maioria absoluta dos presentes à assembleia em segunda chamada.



Classsíncindico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



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

CFTV



41 3534.3958
 99531.7006
 standercftv@gmail.com

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

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

CURSO PARA FORMAÇÃO DE SÍNDICO




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



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

Administradora de Condomínios

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

ANUNCIE AQUI!
(41)3029-9802

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D' ÁGUA



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

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

Fone: 3298-6633

Rua Moisés Gutzeit, 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

GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS



tesseracte

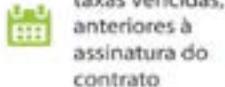
100% de segurança
financeira para o
seu condomínio.



Repasso da
receita
integral



Caso haja uma
despesa de urgência
para o condomínio
é possível o repasse
do montante
necessário



Cobrança de
taxas vencidas,
anteriores à
assinatura do
contrato



Emissão e entrega
de boletos bancários

www.tesseracte.com.br

TESSERTE ATTIVITÀ: 41 3402-8919 | 3402-6330
Av. República Argentina, 1228 - Cj 1602
tesseracte@tesseracteattivita.com.br

TESSERTE: 41 3345-9796 | 3345-0954
Av. República Argentina, 2403 - Cj 103
tesseracte@tesseracte.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



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA

99993-0069 | 99972-4411

expertise.eng.br
(41)3014-9002

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



RECONSTRUÇÕES

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

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



MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

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

Orçamento sem Compromisso

3023-3999

@afgcuritiba
www.afgconstrutora.com.br

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

Pinturas Soares

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

9.9605-4486 | 9.8880-9121

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Pintura antichama com ART e laudo CMAR

Lavagem e Pintura de Fachadas

Especializada em Pinturas de Piso

Pintura epóxi - Recuperação Estrutural

Manutenção e Reforma Predial

(41)3557-3399 | 9 9788-0700

www.antpinturas.com.br

antpinturas@gmail.com - adenilson@antpinturas.com.br

PINTURAS



41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com



Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas

Impermeabilização - Reformas e Pinturas

Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

Atendemos também: Troca de vidro e esquadrias - Instalação de telhas - Serviços de Limpeza

3229-3359 / 3345-0946

www.testil.com.br

9 9157-4177

contato@testil.com.br

Delvício Fernandes

testil-pinturas@hotmail.com



41 - 3557-5658

41 - 98523-4153

www.mgbrasilpinturas.com.br

mgbrasil@mgbrasilpinturas.com.br



Pintura Predial - Revestimentos
Piso Epóxi - Fachada - Lavagem
Estacionamento - Quadras

Condições especiais de pagamento para condomínios.

MG BRASIL ESPECIALIZADA EM PINTURAS

Curta nossa fanpage



PINTURAS

desde 1987

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
blocopinturas@hotmail.com

PINTURAS ESPECIAIS

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com

PÁRA-RAIO

Manutenção de Para Raios e Elétricas

PREVENIR É PROTEGER!

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

CREA-PR: 81853/D

3275-9013 | www.dppararaio.com.br

(41) 99176-8264 | 99107-8174

PORTA CORTA FOGO

Especializada na Instalação e Manutenção de:

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

Orçamento sem compromisso

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

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

SACO DE LIXO

Diversos tamanhos, cores e espessuras

3044-3939 vendas@casadosacodelixo.com.br

SEGURANÇA ELETRÔNICA

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

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 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

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

M.S. SERRALHERIA E METALÚRGICA (41)3349-2196 / 98762-4315

contato@msmetalurgia.com.br

UNIFORMES PROFISSIONAIS

Uniformes Profissionais

ESPECIALIZADA EM UNIFORMES PARA CONDOMÍNIO

(41) 3342 9750

Rua Teixeira Coelho 320A
Bairro Batel - Curitiba
www.lojadoguardapo.com.br



formular
Produtos de Limpeza e Descartáveis

ENTREGAS EM ATÉ 24H

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINAS
DESCARTÁVEIS
DISPENSERS
LIXEIRAS E CONTAINERS
ESCADAS E VARAIS
SACOS DE LIXO REFORÇADOS
TUDO PARA MÁRMORES, GRANITOS
E PORCELANATOS

41-3338-6844
www.formularlimp.com.br



WCA
ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada - Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral - Reformas

3015-7300 / 9 9195-1173

www.wcaengenharia.com.br
atendimento2@wcaconstrucoes.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



FIX

COMPROMISSO COM A QUALIDADE
ATUAÇÃO 20 ANOS

[WWW.GRUPOFIX.COM](http://www.grupofix.com)

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

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PARCELAMOS OS PAGAMENTOS**

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

CREA-PR 31.340D/PR
victor.mello@grupofix.com
CURITIBA - LITORAL PR E SC