

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XX - Edição 230 - Dezembro/18 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br



A equipe do Jornal do Síndico Curitiba
deseja a todos seus parceiros e anunciantes

Feliz Natal e Próspero Ano Novo!



Jornal do Síndico
A informação dirigida



DIPROCON
Produtor & Serviços

- 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

All Redor

Manutenção Predial

Instalação e Manutenção

- Bombas d'Água - Controle de Acesso
- Portões Automáticos - Aquecedores a Gás
- Interfones e Centrais - Fechadura Biométrica
- Centrais de CFTV - Economia de Energia

www.allredor.com.br
comercial@allredor.com.br

(41) 3537-9255 | 99964-4808

PREDIAL

CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO
Especializada em calhas
e telhados.



- ✓ FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE CALHAS, RUFOS, CANTONEIRAS E EXAUSTORES
- ✓ FABRICAÇÃO, MANUTENÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
- ✓ LAVAGEM E PINTURAS DE TELHADOS
- ✓ SERRALHERIA

3098-8929 / 99633-7772

predial.calhas.telhados@hotmail.com

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

Problemas com Impermeabilização?

GRUPO Ntec
Tecnologia em Infiltração

A única que fabrica,
aplica e garante!

TEL: (41) 3208.4522

www.grupontec.com.br

Crea - 53692
PLANNER
ENGENHARIA
& MANUTENÇÃO PREDIAL

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

Nossa Mensagem

EDITORIAL

O ciclo se fecha mais uma vez. Com o fim de dezembro é findado também o ano e é hora de fazer um balanço de tudo o que plantamos e colhemos neste 2018. Como você se comportou? Conseguiu alcançar os objetivos traçados em 2017? Traçou novas metas para 2019? O momento é de reflexão e avaliação.

No âmbito do condomínio, é válido fazer uma retrospectiva do ano, destacando os pontos positivos e também os negativos. Quais foram as decisões acertadas? O que deixou a desejar? Administrar um condomínio não é uma tarefa simples, não possui manual de instruções, nem fórmulas mágicas.

Cada contexto é um contexto. E cada síndico é diferente. Cada um possui seus defeitos e virtudes, como qualquer outro ser humano. O bom síndico é aquele

que tem humildade para reconhecer suas falhas e coragem para buscar corrigi-las. A busca por conhecimento é, sem dúvidas, um caminho para se minimizar os erros. Quanto mais se sabe e se domina o que está fazendo, menor as chances de falhar.

E é nossa missão, como jornal especializado para o público condominial, auxiliar nessa caminhada, servindo como fonte de informação. Em tempos de notícias falsas, as chamadas "fake news", nosso compromisso com a verdade e a credibilidade da notícia e da opinião é reforçado.

Seguimos com nosso trabalho de comunicadores e formadores de opinião, levando a você – síndico ou condômino – informações úteis, atualizadas e de qualidade. Assim, prestamos indiretamente um serviço a todas as localidades

do Brasil onde chegam nossos exemplares via empresas franqueadas: o serviço de melhorar a gestão e funcionamento de condomínios e de condôminos.

Aos nossos fiéis leitores, expressamos nossa gratidão e desejamos um novo ano de muita prosperidade. Tenham uma ótima leitura e um feliz 2019!

Os Editores



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)

FRANQUEADOS:

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.

INDICADORES

	Mai 18	Jun 18	Jul 18	Ago 18	Set 18	Out 18
IGP-M (FGV)	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89
INPC (IBGE)	0,43	0,25	0,25	0,00	0,30	-
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,58
CUB/Pr	0,09	0,25	1,82	0,44	0,17	0,29

OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 20 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%

RC
RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

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

**PROBLEMAS EM SEU CONDOMÍNIO?
CONTRATE SÍNDICO PROFISSIONAL**

www.sindigital.com.br
Seu condomínio na Web

99162.3515

3022.1900 | 3024.1901

www.rabelocondominios.com.br
gerencia@rabelocondominios.com.br

Rabelo Condomínios

Ha mais de 12 anos no mercado!

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

Convenção condominial: o que é e para que serve

Todo mundo que mora em um edifício residencial em algum momento da vida já ouviu falar nela. Praticamente todas as edições do Jornal do Síndico tem ao menos uma menção a ela por mês. Ela é a toda poderosa, a guardiã de todas as regras e aquela que deve ser respeitada como lei dentro do condomínio. De quem estamos falando? Sim, dela, a Convenção condominial.

Sendo tão citada, já é possível supor que se trata de algo importante, mas você sabe realmente o que ela é? Em que consiste, o que contém, qual sua validade, quem a escreve? Essas são perguntas as quais nem todo condômino e nem mesmo todo síndico sabe responder. Por isso, trouxemos uma breve explicação para sanar as dúvidas mais frequentes.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que

a existência de uma Convenção do condomínio está prevista pela Lei dos Condomínios no Código Civil brasileiro, onde está determinado que todo condomínio deve possuir uma. Mas, o que vem a ser exatamente isso?

A Convenção reúne as principais regras para se habitar o condomínio, que – conforme o próprio nome sugere – é um domínio coletivo. Esse documento funciona como a “lei” dentro do espaço comum, ditando o que é permitido e proibido, dentre outros pormenores. Contudo, embora possua valor legal, a Convenção não pode tudo. É vetado, por exemplo, que ela traga uma regra que vá contra um direito ou lei que rege a nação como um todo, ou seja, ela não pode se sobrepor à legislação brasileira.

Exemplificando: mesmo que tenha a maioria da votação em assembleia,

o condomínio não pode estipular um percentual de multa por inadimplência superior àquele determinado pelo Código Civil, que é de 2%. Outro exemplo (bastante polêmico): o condomínio não pode proibir que os moradores possuam animais de estimação, pois a legislação nacional permite a posse de animais. O que a Convenção pode ditar são as regras para convivência desses animais dentro do prédio.

Como ela é elaborada? Geralmente, pega-se como base um modelo de Convenção de outro estabelecimento e são feitas nele as alterações e adequações pertinentes ao novo contexto. O documento é criado na assembleia de instalação de cada novo condomínio. Para que essa primeira versão seja válida não há necessidade de aprovação por quorum mínimo, entretanto,

para mudanças posteriores é necessário que 2/3 das frações ideais sejam a favor das alterações propostas. O registro da Convenção em cartório não obrigatória, mas é aconselhável que o faça.

É direito de todo e qualquer condômino ter livre acesso ao documento. É recomendado, inclusive, que não se espere essa solicitação: o próprio síndico pode se antecipar e disponibilizar uma

cópia do mesmo a cada novo morador que chega. É fundamental que se conheçam as regras do local em que se vai morar e a melhor maneira é lendo a Convenção.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



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

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

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

www.sertecengenharia.com.br CREA PR 43.487

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 3272-3517

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com

EMPRESA NR - 35 CERTIFICADA

Dia do Síndico: o líder do condomínio é celebrado em 30 de novembro

Perfil do gestor vem se modificando ao longo dos anos, confira quais são as qualidades indispensáveis ao bom síndico

O perfil do síndico de condomínio tem sofrido alterações, acompanhando as mudanças na sociedade de seu tempo. Se no passado a maioria dos ocupantes do cargo era composta de senhores aposentados, hoje percebemos uma maior variedade de indivíduos de várias faixas etárias, incluindo não apenas homens, mas também mulheres (no comando em cerca de 30% dos condomínios).

Os síndicos também estão mais ocupados que antigamente, pois fazem parte da população economicamente ativa. Pesquisa realizada pela Lello Condomínios neste ano em São Paulo apontou que a profissão mais comum entre os síndicos é a de empresário com 14% do total, em segundo lugar vêm os

administradores de empresas ou economistas com 13%, seguidos pelos advogados com 9%. Por último estão: 6% de aposentados, 5% de engenheiros, 4% de comerciantes e 3% de professores.

Em menção ao Dia do Síndico celebrado neste mês de novembro, o Jornal do Síndico ouviu a opinião de três gestores sobre que característica não pode faltar a um bom administrador de condomínio.

O professor universitário aposentado, Gilberto Lins, morador do município litorâneo de Cabedelo (PB) é veterano na sindicância, já foi administrador por seis mandatos, somando suas passagens por dois prédios residenciais. “A meu ver, o que não pode faltar no

síndico é o compromisso. Ele não pode deixar os assuntos do condomínio em segundo plano, ser negligente ou preguiçoso. Já que dispôs seu nome ao cargo, deve exercê-lo como se deve ou então abdicar para outra pessoa mais interessada”, opina.

Para a funcionária pública Maria Cristina Lemos, moradora de Olinda (PE), a característica fundamental para o bom síndico é a organização. “A gestão de um condomínio, por menor que ele seja, envolve muitos documentos, prazos, contas a pagar, vistorias, dentre outras obrigações. Então, se o síndico não organizar bem isso, a administração é prejudicada. Há vezes em que o síndico termina prejudicando o condomínio não por má fé,

mas por não manter as coisas sob rédeas curtas”, comenta a síndica, que está finalizando seu segundo mandato.

Em Brasília (DF), a síndica de primeira viagem Madalena Leite, empresária, enfrenta dificuldades para conciliar conflitos entre moradores de seu condomínio horizontal. “Com base em meus poucos meses de experiência, acho que as principais qualidades que o síndico deve ter é jogo de



cintura e paciência para lidar com os conflitos de interesses entre os moradores. É preciso ter um certo dom de apaziguamento para mediar desentendimentos e evitar que se tornem brigas maiores. Tenho exercitado isso em minha gestão e acredito que deve ser algo com que todo síndico se depare pelo menos uma vez”, relata.

A autora é colaboradora 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

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 **36x**

orçamentos sem compromisso

Pintura, Textura e Grafiteo

Revitalização de Fachada

Lavagem e Impermeabilização

Confecção de Pisos

Confecção de Telhados

Laudo Técnico com ensaios tecnológicos

Recuperação Estrutural

Construção Civil

Instalações Elétricas e Hidráulicas

agilmanutencaopredial@gmail.com

www.agilmanutencaopredial.com.br

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

Brigas no condomínio: a quem recorrer?

Viver em um condomínio tem suas vantagens e desvantagens. Um dos pontos negativos é o envolvimento, ainda que involuntário, em aspectos da intimidade dos vizinhos. Por ser um espaço restrito em que os domicílios se situam muito próximos um dos outros, às vezes é impossível não ser testemunha de discussões e brigas.

Segundo dados do site Extra, entre os anos de 2014 e 2017, um total de 4.914 pessoas foram vítimas de ameaças dentro de condomínios e fizeram registros na Polícia Civil no Rio de Janeiro. Muitos desses conflitos são relacionados a assuntos da própria rotina do condomínio: excesso de barulho, desentendimentos por uso de espaços e equipamentos comuns, vagas de garagem, insatisfação

com animais de estimação, dentre outros motivos.

Nesse contexto, quando a motivação da briga é algo relacionado ao próprio condomínio, é possível que se encontre um meio tendo como base a convenção do condomínio e seu regimento interno, conjunto de normas que regem a conduta dentro do espaço coletivo. O síndico é a figura indicada para fazer essa mediação e agir como agente conciliador desses conflitos.

Porém, sabidamente há situações que extrapolam essa regra. Há brigas quem superam o entendimento e capacidade de apaziguamento dentro da convivência social e é necessário recorrer a outras instâncias. Também é válido ressaltar que, por vezes, as brigas dentro do prédio têm outras motivações que não envolvem os assuntos do

condomínio, são temas de ordem privada. E, então, nesses casos, é possível intervir?

Até que ponto um assunto doméstico e íntimo deve ser respeitado como algo “intocável”? Até que ponto uma briga entre um casal, ou entre pais e filhos crianças ou entre filhos e pais idosos não deve sofrer intervenção?

Em julho deste ano, a morte da paranaense Tatiane Spitzner, 29 anos, chocou o Brasil inteiro. A advogada sofreu uma queda do 4º andar do edifício residencial que morava com o esposo Luís Manvalier no centro de Guarapuava (PR). As câmeras de segurança do circuito fechado do condomínio mostraram sucessivas cenas de agressão na mulher praticadas pelo marido, o que se somou a sons de discussão e luta física. Ninguém no prédio se manifestou.

A morte da advogada levantou o debate sobre se devemos ou não intervir em brigas domésticas ocorridas dentro dos condomínios. A discussão é complexa e requer várias reflexões, contudo o que prevalece é o bom senso e a consciência de cada um.

É importante que os moradores do prédio saibam a quem recorrer, caso desejem reportar alguma situação de violência a qual presenciou. Uma dica útil é que os seguintes números de telefone possam estar visíveis no quadro de avisos, por exemplo: 190 – Polícia Militar: é destinado ao atendimento da população nas situações de urgências policiais 180 – Central de atendimento à Mulher: Serviço telefônico para denúncias de violência contra a mulher 100 – Disque 100: Serviço



de diversos tipos de violência sejam contra crianças e adolescentes, pessoas idosas, pessoas com deficiência, pessoas em restrição de liberdade, violações ligadas a racismo, gênero, entre outros. 181 – Disque Denúncia: Serviço telefônico para denúncias diversas: homicídio, tráfico, porte ilegal de arma, roubo/furto, violência contra pessoas, foragidos, corrupção, etc.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



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

Especialistas em
TELHADOS e IMPERMEABILIZAÇÕES

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



J. Pelizzaro

Construção | Reforma
Estruturas de Madeira ou Metálica

www.jpelizzaro.com.br - 41 3262 0430

TJ-MG - Agravo de Instrumento-Cv AI 10000170858237001 MG (TJ-MG) Moreira Diniz TJ-RS - Apelação Cível AC 70072768575 RS (TJ-RS) Jurisprudência•Data de publicação: 24/11/2017 Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - JUSTIÇA GRATUITA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - PROVA DE HIPOSUFICIÊNCIA - INEXISTÊNCIA - RECURSO DESPROVIDO. - Se não há prova de que o condomínio edilício esteja passando por dificuldades financeiras e não possua condições de arcar com as despesas do processo, deve ser indeferido o pedido de gratuidade de justiça por ele formulado, conforme teor da súmula 481 do Superior Tribunal de Justiça.

Encontrado em: NEGRAM PROVIMENTO Câmaras Cíveis / 4ª CÂMARA CÍVEL 24/11/2017 - 24/11/2017 Agravo

de Instrumento-Cv AI 10000170858237001 MG (TJ-MG) Moreira Diniz TJ-RS - Apelação Cível AC 70072768575 RS (TJ-RS) Jurisprudência•Data de publicação: 14/11/2017 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. Demonstrativo do débito. Basta a juntada de demonstrativo do débito com valor devido contendo a discriminação do principal, correção monetária, juros de mora e multa, sendo desnecessário carrear aos autos os boletos de cobrança. Precedentes. Honorários sucumbenciais. Majorados, por força do art. 85, § 11 do CPC. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70072768575, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 09/11/2017).

Encontrado em: Décima Nona Câmara Cível Diário da Justiça do dia 14/11/2017 - 14/11/2017 Apelação Cível AC 70072768575 RS (TJ-RS) Mylene Maria Michel TJ-SP - 10015137820168260663 SP 10015137820168260663 (TJ-SP) Jurisprudência•Data de publicação: 02/07/2018 Ementa: RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL - PRESTAÇÃO DE CONTAS - RESPONSABILIDADE DE SINDICO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - PRIMEIRA FASE - MATÉRIA PRELIMINAR. Carência da ação. Não configuração. Interesse de agir consubstanciado no binômio necessidade-adequação. Causa de pedir articulada de forma lógica e adequada ao pedido. Resistência da recorrente, outrossim, que revela a necessidade da prestação jurisdicional. Prejudicial repelida. RE-

CURSO - APELAÇÃO CÍVEL - PRESTAÇÃO DE CONTAS - RESPONSABILIDADE DE SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - PRIMEIRA FASE - MÉRITO. Ação de prestação de contas. Primeira fase. Momento em que se examina somente a obrigatoriedade ou não da prestação de contas. Requerida que foi síndica do condomínio autor. Relação obrigacional entre as partes evidenciada pelo mandato. Dever de prestar contas bem reconhecido na respeitável sentença recorrida. Decisão mantida. Recurso de apelação da demandada não provido, majorada a verba honorária sucumbencial da parte adversa, atento ao conteúdo do parágrafo 11º do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Encontrado em: 25ª Câmara de Direito Privado 02/07/2018 - 2/7/2018 10015137820168260663

SP 10015137820168260663 (TJ-SP) Marcondes D'Angelo TJ-SP - 10128934520148260477 SP 10128934520148260477 (TJ-SP) Jurisprudência•Data de publicação: 31/10/2017 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. Extinção sem julgamento do mérito. Não verificação de ato atentatório ao exercício da jurisdição (arts. 77 e 378 do CPC/2015) que afasta a aplicação da respectiva penalidade ao apelado. Pedido contraposto para ressarcimento dos honorários advocatícios convenacionados pelos apelantes que não se admite. Orientação firmada pelo C. STJ no ERESP 1.507.864/RS. Decaimento recíproco que impõe a fixação da verba honorária sucumbencial de forma proporcional, vedada a sua compensação. Recurso provido em parte.




SE TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

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



ODM
Engenharia
CREA PR 152722/D

LAVAGEM PREDIAL
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
PINTURA, TEXTURA E GRAFIATO
COBERTURAS E REDE DE INCÊNDIO
IMPERMEABILIZAÇÕES

Atendimento Paraná e Santa Catarina

Desde 1996 **3077-2666**
www.odmmanutencaopredial.com.br



ATHOS
ENGENHARIA

- Revitalização em Fachadas
 - Lavagem,
 - Reposição de pastilhas,
 - Pinturas especiais;
- Laudos Técnicos;
- Recuperação Estrutural;
- Impermeabilização.

12 anos de tradição

3356-1153 / 9 9994-6229 / 9 9846-0665
www.athosengenharia.com



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



CWB MULTIPORTE
soluções em construções

REPARAMOS, REFORMAMOS E CONSTRUÍMOS TELHADOS

- **Aço Galvanizado** - este material se adequa para qualquer modelo de telhado e para todos modelos de telhas. Com projeto estrutural e garantia do fabricante de 25 anos.
- **Madeira de Lei** - pode ser utilizado na construção de diversas estruturas de telhados e modelos de telhas. As vigas, caibros e ripas recebem tratamento para o controle de pragas.
- **Aço Metálico** - também utilizado na construção de diversas estruturas de telhados e modelos de telhas. Armações de metais unidas por solda ou conectores que podem ser adaptado em vários ambientes.

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA

(41) 3071-0871 | 99956-6246 | WhatsApp 99132-8306
WWW.CWBMULTIPORTE.COM.BR | CWBMULTIPORTE@GMAIL.COM



Anuncie! **LIGUE AGORA:** **3029-9802** 

Chave Virtual Sua nova porta de entrada ao condomínio!



Controle e acesso de visitantes

Com a chave virtual, visitantes podem ter acesso liberado através do próprio smartphone, após cadastro de morador.



Lista de convidados e liberação para festa

Possibilite o envio de chaves virtuais de acesso para convidados com horário e período previamente determinados pelo morador.



Mais segurança e tranquilidade nas entradas programadas

Com a tecnologia de geolocalização, a chave virtual só é ativada quando o aparelho se encontrar próximo ao local de entrada.



Quer saber mais sobre o serviço **Chave Virtual**? Entre em contato, estamos à disposição para explicar.

intersept.com.br | **3266-9581** | WhatsApp **(41) 98854-0059**

Os síndicos devem receber “salário”?

Os condomínios so- brevivem, de um modo geral, com uma situação financeira autolimitada, isso porque quase sempre sua única via de obter receita é a arrecadação da taxa coletiva entre os condôminos. Esse valor é pouco variável e quando muda é para menos, em decorrência da inadimplência. As despesas, por outro lado, nem sempre são previsíveis e, em alguns meses, pode até mesmo superar a entrada e o caixa fecha negativo.

Em um cenário tão engessado e pouco propício à “excedentes” de receita, a existência de um salário para síndicos às vezes é questionada. É justo que se pague para alguém exercer esse que é um cargo voluntário? Antes de entrar na seara do que é ou não legítimo, a advogada Mirela Siqueira faz uma ressalva para o termo “salário” que talvez não seja o mais adequado a ser utilizado, uma vez que a relação do síndico que é mora-

dor do prédio e o condomínio não é uma relação trabalhista.

“A remuneração pelos serviços prestados como síndico não é uma obrigação para todos os condomínios, pois não há essa previsão na legislação do nosso Código. Porém, esse pagamento passa a ser, sim, obrigatório se isso constar na Convenção do condomínio. Então, a regra que vale é a de cada Convenção”, esclarece a advogada.

Ela acrescenta que há também outras maneiras de se recompensar o síndico, como por exemplo a isenção total ou parcial de sua taxa condominial. Tudo varia de acordo com as convenções de cada condomínio. “É importante ressaltar que essas considerações dizem respeito aquele síndico que é um morador o qual foi eleito para tal função. A situação com um síndico profissional é diferente, com esse é feito um contrato de prestação de serviço e a relação é outra”, afirma.

Em caso de haver a previsão de uma remuneração, quanto deve se pagar ao síndico pelo seu trabalho em administrar o condomínio? A descrição desse valor também é variável e prevalece o que está disposto na regra própria de cada pré-

dio e qualquer alteração nesses termos deve passar pela aprovação de, no mínimo, 2/3 da assembleia de moradores.

“De um modo geral, a média que observamos é de dois a três salários mínimos como pagamento. Esse valor varia muito de acordo com

o porte do condomínio, isto é, quantas unidades possui, quantidade de blocos, habitantes e, obviamente, a receita mensal dele, pois não faria sentido remunerar o síndico se o condomínio não possuísse recursos para manter suas necessidades ordinárias”, pondera Dra. Mirela.

Se é justa ou não a remuneração do síndico, esse é um questionamento para o qual não há resposta correta. Cada condomínio possui seu contexto próprio o qual deve ser levado em conta. Exercer a função de síndico demanda tempo, dedicação, atenção e esforço e nem sempre há pessoas disponíveis a oferecerem seus nomes voluntariamente sem nem uma compensação pelo serviço prestado. A decisão sobre esse tema deve ser tomada em coletivo, pensando no que for melhor para o condomínio.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



há também outras maneiras de se recompensar o síndico, como por exemplo a isenção total ou parcial de sua taxa condominial. Tudo varia de acordo com as convenções de cada condomínio.

COBRANÇA CONDOMINIAL DO JEITO QUE VOCÊ PRECISA!

- ANTECIPAÇÃO INTEGRAL
- ANTECIPAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA
- PRESTAÇÃO DE CONTAS

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

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

FINOCRÉDITO
RESULTADO EM COBRANÇA CONDOMINIAL
WWW.FINOCREDITO.COM.BR

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

Fossas sépticas necessitam de manutenções preventivas

Com as melhorias na infraestrutura das cidades, incluindo aí a cobertura com saneamento básico nas zonas urbanas, as fossas sépticas hoje não constituem um elemento frequente, porém ainda fazem parte de prédios mais antigos. Essas estruturas devem receber a manutenção adequada para evitar transtornos aos moradores e todos que vivem próximos.

Você sabe o que é uma fossa séptica? Atualmente não são mais tão comuns, mas já foram. Trata-se de um sistema alternativo para regiões que não dispõem de rede de esgotamento, ela consiste numa unidade de tratamento sanitário dos dejetos provenientes de domicílios para que esses sejam descartados com um menor impacto ambiental.

Segundo definição da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT),

existem três tipos de fossas. São elas a de câmara única, a de câmaras sobrepostas e a de câmaras em série. A sua instalação deve ser feita de acordo com a norma NBR-7229. Essas câmaras são tanques construídos com concreto ou alvenaria, cujo volume varia de acordo com a demanda do imóvel.

Nesses tanques haverá diversos processos que visam a separação dos materiais líquidos e sólidos. A fossa atua química e fisicamente nos dejetos, com a finalidade de funcionar como se fosse uma primeira etapa no tratamento dos dejetos.

A manutenção preventiva é fundamental para evitar possíveis entupimentos e o consequente mau funcionamento desse sistema, o que pode acarretar consequências desagradáveis, tais como: mau cheiro, proliferação de insetos (incluindo mosquitos trans-

missores de doenças), atrair ratos e outras pragas urbanas, contaminação de mananciais de água e do solo, causar danos maiores às tubulações de distribuição de água, requerendo obras e despesas maiores.

Se essa manutenção é negligenciada, apenas adia-se a necessidade de se lidar com o problema e a situação pode ir se agravando. A fossa séptica dá sinais quando está sobrecarregada, ou seja, quando já se passou pelo menos um ano desde o último serviço de manutenção: é possível sentir odor de esgoto, se houver jardim, nota-se a grama molhada mesmo com ausência de período chuvoso.

A periodicidade das manutenções preventivas varia de acordo com o fluxo de cada prédio: quanto maior for o volume de dejetos, maior a chance de entupir a fossa e mais curtos de



vem ser os intervalos entre as manutenções. A ABNT indica um período máximo de 12 meses sem realizá-las.

É importante ressaltar que tal serviço deve ser realizado por profissionais especializados. A ação de um leigo pode prejudicar o funcionamento da fossa e trazer mais prejuízos que benefícios.

Busque contratar o serviço de desentupidoras com credibilidade reconhecida, equipe técnica e maquinário especializados. O preço dos contratos podem ser negociados quando se fecha um pacote com mais de uma manutenção.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

GRUPO Ntec
Tecnologia em infiltração

A única que fabrica,
aplica e garante!

Problemas com Impermeabilização?



Fabricação própria
de nossos produtos

Agende uma reunião para conhecer nossos serviços e produtos.

AGENDE UMA VISTORIA
(41) 3208-4522

www.grupontec.com.br
f /grupontec



Lazer de crianças na piscina deve ser monitorado

Dezembro marca a chegada do verão e das férias escolares e essa é a combinação perfeita para a criançada se divertir muito e ocupar os espaços de lazer do condomínio. A brincadeira é saudável e deve ser estimulada, porém, algumas precauções são necessárias para se evitar transtornos e possíveis acidentes. Dentre os ambientes de uso comum do prédio, a piscina é o que merece mais cautela.

Um bom banho de piscina pode ser uma forma relaxante e divertida de aplacar o calor e ocupar o tempo livre das crianças. Contudo, é preciso ter consciência de que a piscina pode oferecer alguns riscos: afogamentos e quedas, principalmente.

Além disso, a salubridade da água deve ser constantemente monitorada, a fim

de evitar a proliferação de microrganismos que possam causar doenças, tais como algas, fungos, vírus e bactérias. A dosagem de produtos químicos também deve ser adequadamente balanceada para que não provoque irritação na pele e mucosas.

O risco de afogamento é o principal temor na combinação dos pequenos com as piscinas. Muitos são os relatos de crianças tendo roupas, os cabelos ou a pele sugadas por bombas de sucção mal calibradas. Nesses casos, sendo comprovada a negligência nas manutenções, o síndico pode ser responsabilizado criminalmente pelo incidente. Como medida de precaução, é importante que haja uma sinalização indicando onde ficam os interruptores de desligamento da bomba

de sucção, para serem usados em casos de emergência.

Outro fator que colabora para os afogamentos é a profundidade da piscina. Lugar de criança é na piscina infantil ou – caso essa não exista – no lado raso da piscina. Em relação à profundidade, o recomendado é que a criança consiga tocar o pé no chão e não fique com a água acima do peito. As crianças devem ser avisadas para evitar as proximidades do ralo da piscina.

Outro motivo de preocupação é a queda nas proximidades da piscina. Sendo naturalmente uma área molhada, as bordas servir de armadilhas para os mais desatentos, causando quedas que podem ter consequências graves: dentes quebrados, ossos fraturados, cortes ou outros machucados. Por isso, muito importante



orientar as crianças sobre os riscos de se correr ao redor da piscina. A opção por pisos de revestimento anti-derrapante no entorno da piscina pode ajudar a evitar acidentes.

Afora todos os cuidados e orientações necessários, é fundamental que o lazer das crianças nas áreas comuns do condomínio sejam supervisionados por um adulto. Não

deve ser permitida o uso da piscina por crianças menores de 12 anos sem a presença de um responsável. O monitoramento e a cautela são as melhores formas de minimizar o risco de acidentes.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



RECEBIMENTOS:

- Cobrança Bancária

PAGAMENTOS:

- Pagamento a Fornecedores
- Débito Automático
- Débito Direto Autorizado
- Cartão de Crédito

CRÉDITO:

- Limite Empresarial
- Capital de Giro (para reformas, ampliações e investimentos)
- Financiamentos

INVESTIMENTOS:

- Seguro
- Consórcio

COM UM PORTFÓLIO DE PRODUTOS E SERVIÇOS DE QUALIDADE, FÁCIL UTILIZAÇÃO E TAXAS MAIS ACESSÍVEIS, A COOPERATIVA, ATENDE SUAS NECESSIDADES FINANCEIRAS, FACILITANDO A ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

41 3223-6162

www.credcrea.coop.br

atendimento.pa09@credcrea.coop.br

LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA 30 LEDs

NÃO DEIXAMOS VOCÊ NO ESCURO!



LuxFort
do Brasil

SOLICITE UM ORÇAMENTO

(41) 3131-2060

vendas@luxfortdobrasil.com.br

WWW.LUXFORTDOBRASIL.COM.BR

Ofensas na internet podem gerar indenizações

Na atualidade, as relações sociais ganharam um novo cenário para se desenvolverem: a internet e o que se convencionou chamar de redes sociais, que consistem em aplicativos que aglomeram indivíduos que mantêm algum vínculo comum de interesse seja esse o de terem os mesmos hobbies, compartilharem os mesmos gostos, estudarem ou trabalharem juntos ou, ainda, morarem no mesmo ambiente.

Dentre essas variadas redes sociais, a que se faz mais presente nos condomínios é, sem dúvidas, o Whatsapp, no qual é possível manter conversas individuais ou coletivas através de grupos, em que várias pessoas podem conversar ao mesmo tempo. Em um primeiro momento, é fácil perceber que essa ferramenta pode facilitar bastante a rotina no condomínio, servindo como um

canal de comunicação informal para a socialização entre os moradores ou para dar avisos rápidos em tempo real.

O problema é que, infelizmente, os grupos nem sempre são usados com o objetivo para o qual foram criados e terminam se tornando palco de desentendimentos, brigas e acusações. O que precisa ser assimilado é que o ambiente “virtual” obedece às mesmas regras de convivência no ambiente “real”, ou seja, práticas de injúria, calúnia e difamação seguem sendo crimes e quem as pratica pode ser legalmente responsabilizado.

Em novembro, a 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão que condena dois moradores que ofenderam a honra de administradores de condomínio ao enviar mensagens acusatórias em grupo no aplicativo Whatsapp. O valor da in-

denização por danos morais foi definido em R\$ 15 mil.

Consta nos autos que os réus escreveram mensagens em que acusam de superfaturamento em obras os integrantes da diretoria da associação que administra o loteamento. Segundo o relator da apelação, desembargador Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, é “incontroversa a ofensa difa-

matória inserida pelos requeridos através de comentários em grupo de WhatsApp por eles criado, causando repercussão na esfera íntima dos apelados, ademais por se tratar de veículo de grande visibilidade entre amigos, familiares e clientes do autor”.

Entre as expressões enviadas ao grupo formado por aproximadamente

100 vizinhos, consta “estão levando por fora, e muito”. Para o magistrado, “certo que agredir alguém, sobretudo em grupo de Whatsapp com vizinhos, é tido como conduta reprovável pela sociedade, sendo razoável conceder uma satisfação de ordem pecuniária ao ofendido”.

O desembargador relator acrescentou: “os réus, ao extrapolar o seu direito à livre manifestação, desbordando os limites legais e passando à ilicitude, causaram danos à honra dos autores que, por conseguinte, devem ser reparados”, finalizou. A decisão pela indenização foi unânime.

O que precisa ser assimilado é que o ambiente “virtual” obedece às mesmas regras de convivência no ambiente “real”, ou seja, práticas de injúria, calúnia e difamação seguem sendo crimes e quem as pratica pode ser legalmente responsabilizado.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Jornal do Síndico
A informação dirigida

A solução em suas mãos!!



**Anuncie!
LIGUE AGORA:**

3029-9802

TERCEIRIZAÇÃO

Portaria
Controlador de Acesso
Vigia
Limpeza e Conservação

MONITORAMENTO
Instalação de Alarmes
Câmeras Digitais
Cerca Elétrica

MONITORAMENTO 24 HORAS



41.3057-3520 / 3501-4572

vendas@grupointerpol.com.br | www.grupointerpol.com.br
R. Cel. Baeta de Farias, 289 - Jardim das Américas - Curitiba/PR

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 ATTIVITÀ
Av. República Argentina, 1228 - CJ 1002
41 3402-8919 | 3402-6330
tesserve@tesserveattivita.com.br

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

Vigilância

A segurança é um dos fatores determinantes que atraem pessoas a optarem por morar em condomínio e esse é sem dúvida um aspecto que vem ganhando cada vez mais investimentos nos edifícios residenciais. Frente a essa demanda, o setor de segurança no mercado oferece diversas soluções para condomínios, com tecnologias modernas e preços variados. Uma delas é o monitoramento por Circuito Fechado de Televisão (CFTV), o que já é um recurso antigo. A novidade está na integração com dispositivos móveis, como smartphones, permitindo a utilização em tempo real de onde quer que o

usuário – que pode ser o síndico ou zelado - esteja. O mercado de CFTV teve seus custos barateados e tornou-se mais acessível ao longo dos anos, hoje já não é um luxo, mas sim uma presença quase unânime nos prédios. A qualidade das imagens, por outro lado, não foi afetada pela baixa de preços, pelo contrário, aperfeiçoou-se com resolução HD, visão noturna, giro de 360 graus, dentre outros recursos úteis. Essa tecnologia é importante, por exemplo, para fazer o reconhecimento facial de criminosos e assim ajudar na investigação de assaltos e outros crimes.

Cigarro

A presença de fumantes no condomínio não constitui, apenas por isso, um problema. O conflito se instala quando o hábito de fumar é praticado em locais inapropriados, trazendo transtornos aos demais condôminos. É importante lembrar que a Lei nacional Antifumo (nº 12.456, de 2014) também é válida para condomínios, pois ela trata de áreas fechadas e parcialmente fechadas, logo, isso inclui as áreas comuns do condomínio.

O artigo 2º da lei traz o seguinte texto: “É proibido o uso de cigarros, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado, privado ou público. §3º Considera-se recinto coletivo o local fechado, de acesso público, destinado a permanente utilização simultânea por várias pessoas. Assim, pode-se concluir que os condomínios precisam (caso ainda não tenha sido feito) se adequar à lei.

Elevadores

Que os elevadores dos prédios devem ser submetidos a vistorias e manutenções periódicas já sabemos. A atenção deve ser ainda maior quando esses equipamentos são antigos (com mais de 15 anos). O ideal é que se faça a manutenção preventiva mensalmente com profissionais especializados. É válido ressaltar que em caso de possíveis acidentes, o síndico poderá responder criminalmente, pois é dele a responsabilidade de obedecer às normas e dispor das documentações comprobatórias de que os elevadores estavam sendo cuidados adequadamente.

É importante que o síndico busque se informar se o município em que o condomínio está localizado possui uma legislação sobre providências a serem tomadas em relação à segurança, instalação e manutenção de elevadores. A legislação brasileira exige que as equipes de assistência técnica tenham em seu quadro de funcionários um engenheiro ou técnico da área mecânica, como responsável técnico registrado junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).



grupo Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br





CREA 41704

Gestão Engenharia e Construções

- Pintura e Lavagem de Fachadas
- Reformas de prédios e condomínios
 - Telhados
 - Reforço estrutural
 - Pastilhas
- Reformas de salões de festas, guaritas e quadras poliesportivas



Obras acompanhadas
por engenheiros




Mão de obra
qualificada



Garantia para os
serviços realizados

41 98456-7070 | 41 98823-8716

www.gestaoengenharia.com.br



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



GRUPOFIX

WWW.GRUPOFIX.COM

COMPROMISSO COM A QUALIDADE

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

ATUAÇÃO 20 ANOS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PARCELAMOS OS PAGAMENTOS

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

victor.mello@grupofix.com

CURITIBA - LITORAL PR E SC CREA-PR 31.340D/PR



Resp. Técnico
CREA-PR 153.697

Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS



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

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

Parcelamos sua obra em até 24x

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



(41)3023-5899
(41)99603-9805

www.diretrizautomacao.com.br
vendas1@diretrizautomacao.com.br

INTERFONES 	AUTOMATIZADORES 	CFTV 	ALARMES 
VÍDEO PORTEIRO 	FECHADURA DIGITAL 	CERCA OURIÇO 	CERCA ELÉTRICA 

 www.jornaldosindico.com.br/curitiba 



ANTECIPAÇÃO INTEGRAL DA RECEITA

COBRANÇA SEM CUSTO PARA O CONDOMÍNIO

ANTECIPAÇÃO PARA REFORMAS

ANTECIPAÇÃO PARA INADIMPLÊNCIA

effectcobrancas.com.br
41 9227 2634
41 3018 5900



41 99821.8273
asseptecsul@gmail.com
www.asseptec.com.br

Proteja a areia do seu condomínio!
Gramados e tanques de areia - Quadras de esporte de areia
Parques infantis de escolas, creches e condomínios.

ÚNICA EMPRESA DO BRASIL ESPECIALIZADA NA TÉCNICA DE TRATAMENTO E DESCONTAMINAÇÃO DE AREIA




Uso de produtos ecologicamente corretos!

Classíndico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Compasso Administradora de Condomínios
Uma questão de confiança

contato@compassocondominio.com.br

(41) 3095-8010

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

JOBTECH
Mão de obra terceirizada
Assessoria e serviços

Qualidade em primeiro lugar!
Zeladoria • Limpeza • Jardinagem
Recepcionista • Controle de acesso
Limpeza de fachadas • Limpeza de caixa d'água
Ajudante Geral

41. 98876-6507
job@techctba.com.br - www.jobtechctba.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

AFG
CONSTRUTORA
MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

Farid A. Gebrim Neto
CREA 95.549/D

Revitalização / Troca de Telhados
Impermeabilizações de Caixas d'água
Impermeabilizações de Lajes
Pintura Interna e Externa
Serviços Elétricos e Hidráulicos
Laudos Técnicos

Orçamento sem Compromisso

3023-3999

f @afgcuritiba
www.afgconstrutora.com.br

AJARDINAMENTO

Não tenha mais trabalho com seu jardim... Chame o

Jardineiro Profissional

Manutenção de Jardins

Walter (41) 99861-5945 walter.jardinagem@gmail.com

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS

expertise
LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

expertise.eng.br
(41)3014-9002

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

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

GTS GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

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

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

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

MANUTENÇÃO E PREVENÇÃO DE INCÊNDIO

EngelFIRE

SISTEMAS DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO
INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO - VENDA - PROJETO

- Instalação, manutenção preventiva e corretiva de sistemas de detecção e alarme de incêndio;
- Iluminação de emergência, placas de sinalização fotoluminescentes e extintores;
- Instalação de central telefônica, CFTV, controle de Acesso e interfonos;
- Revenda autorizada Intelbras.

(41) 3040-0098
engelfire@engelfire.com.br - www.engelfire.com.br

CREA 80434

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.

GANCHOS E BALANÇOS

Nossos balanços são totalmente seguros e silenciosos

bombalanco
PRODUTOS E SOLUÇÕES INOVADORAS PARA BALANÇO

+ Segurança - Acidentes
+ Qualidade - Manutenções
+ Durabilidade

A melhor relação custo x benefício

3156-4050
99685-3037 / 99645-8072

Solicite uma visita para orçamento.
vend@bombalanco.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

RB ENGENHARIA

Projetos - Execuções - Reformas
Avaliações e Perícias
Manutenção Elétrica e Hidráulica
Saneamento - Lavagem - Pintura

Carlos A. Z. Leitões
CREA 173103/D

98711-3120 | 99615-8165

GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS

tesseract
ADMINISTRADORA 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 ATIVIDADE: 41 3402-8919 | 3402-8936
Av. República Argentina, 1228 - Cj 1002
tesseract@tesseract.com.br

TESSERVE: 41 3345-9796 | 3345-9954
Av. República Argentina, 2403 - Cj 101
tesseract@tesseract.com.br

CAMPO GRANDE
Engenharia e Manutenções Prediais

CREA-PR 53953
Resp. Técnico Valdecir

- Pinturas prediais
- Lavagem com máquina de alta pressão
- Recuperação de pastilhas
- Impermeabilizações - Textura e Grafiato
- Serviços de telhado em geral

3265-6878 / 9.9923-0365 / 9.9129-5499
campograndepinturas@gmail.com
www.campograndereformas.com.br

O.G.F.
PINTURAS LTDA.

Especializada em Manutenção Predial

- Lavagem e Pintura Predial
- Restauração de Fachada
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura e Grafiato
- Impermeabilização
- Reformas em Geral

Orçamento sem compromisso
Curitiba, Região e Litoral

3537-4625 / 99692-2840
ogfpinturas@gmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL



PLANNER ENGENHARIA
Evidência em Atendimento

MANUTENÇÃO PREDIAL
CONSTRUÇÃO - IMPERMEABILIZAÇÃO - FACHADAS - PINTURAS - PISOS - TELHADOS - LAUDOS TÉCNICOS

contato@plannerengenharia.com

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



FL Prime
Construções Cívicas

3675-8121
9 9973-3362
CREA 33.868-D

Pinturas - Revitalização de Fachada
Lavagem e Impermeabilização - Telhados - Laudos
Recuperação Estrutural - Construção Civil
Elétrica e Hidráulica

PINTURAS



Evidência Pinturas

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com

PINTURAS




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 www.testil.com.br
9 9157-4177 contato@testil.com.br
Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

PORTA CORTA FOGO



CERTA BRASIL
Especializada na Instalação e Manutenção de:
Portas Corta-fogo
Saídas de emergência
Barras Anti-pânico
Acessórios (todas as marcas)

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

Orçamento sem compromisso
(41) 3327-1291

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

SERRALHERIA



Serralheria Metal Forte
SERRALHERIA MÓVEL

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

ATENDIMENTO 24hrs
9 9970-8045 / 3699-7164
serralheriametalforte16@gmail.com.br

SISTEMA DE ADMINISTRAÇÃO



Nunca foi tão simples administrar condomínios.

Sistema com Módulo Financeiro e Online!
Tenha uma gestão de condomínios completa!
Painel para Gestores, Portarias e Condôminos.

CONDPRIME 41 99660-6683 - 3385-3557

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

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato
(41) 3029-9802

Jornal do Síndico




Ant
PINTURAS
15 anos de mercado

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

ESPECIALIZADA EM PINTURAS



MGBRASIL
ESPECIALIZADA EM PINTURAS

3557-5658 | 98523-4153

PINTURA E LAVAGEM PREDIAL
ÁREA COMUM / GRADIL
PINTURA EPÓXI / GARAGENS
QUADRA POLIESPORTIVA

Condições especiais de pagamento para condomínios

mgbrazil@mgbrazilpinturas.com.br
WWW.MGBRASILPINTURAS.COM.BR



CONDO+
Manutenção predial

ESPECIALIZADA EM:

- * Pinturas
- * Revitalização de Fachadas
- * Reforma de Telhado
- * Pavimentação Asfalto - Paver
- * Reformas em Geral

Engenheiros responsáveis:
Anderson C. Frangulitys - CREA PR-87067D
Thiago Romani - CREA PR-164777D

(41) 3079-4489 | (41) 99811-7000
orcamento@condomais.curitiba.com.br



desde 1987
BLOCO
LAVAGEM E PINTURA DE PÉDIOS 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



MG
CONSTRUTORA

Obras especiais, para clientes especiais!

Construção * Reforma
Modernização * Manutenção

33 anos de experiência no mercado!

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

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



Anuncie! **LIGUE AGORA:**

3029-9802





O seu Condomínio está seguro?
Nós temos a solução!

CAPITAL SISTEMAS

equipamentos de segurança



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



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



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