

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XX - Edição 232 - Fevereiro/19 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br



Foto: PMC



- 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



CWB MULTI PORTE
soluções em construções

**REPARAMOS, REFORMAMOS E
CONSTRUÍMOS TELHADOS**

• Aço Galvanizado - este material é adequado para qualquer modelo de telhado e para todos os 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, cabris 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 adaptadas em vários ambientes.

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

PREDIAL
CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO
Especializada em calhas
e telhados.



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

3098-6929 / 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



RC
RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS
EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

**Problemas em seu condomínio?
Contrate um Síndico Profissional!**

99162.3515 | 3022.1900 | 3024.1901

www.rabelocondominios.com.br
gerencia@rabelocondominios.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

A vida do síndico é um constante aprendizado, seja ele teórico ou prático. Todos os dias surgem novas leis, novas normas, equipamentos, tecnologias, os desafios se sucedem e a cada dia aprende-se algo novo no universo dos condomínios.

Nesse cenário, às vezes nos voltamos para o que há de novo e deixamos um pouco de lado alguns conhecimentos que julgamos já sermos familiarizados. Quantas vezes, lendo assuntos relacionados a esse universo, você já se deparou com o termo “condomínio edilício”?

Certamente foram várias. Mas você sabe a que exatamente ele se refere? O que difere um condomínio edilício dos demais tipos de condomínio? Abordamos esses questionamentos nesta edição do Jornal do Síndico em nosso artigo de Administração.

Ainda no tocante

à gestão do condomínio, trazemos esse mês uma reflexão sobre o que é mais produtivo: um mandato de síndico anual ou bi-anual? Sabendo que o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos, questionamos a você – nosso leitor – o que é preferível?

Seja de um ou dois anos, o mandato do síndico deve ser norteado por alguns princípios como: buscar equilibrar as finanças do prédio e de preferência poupar dinheiro; zelar pelo patrimônio cuidando das manutenções necessárias para o bom funcionamento do condomínio, investir em melhorias por meio de obras ou serviços que agreguem valor ao condomínio, dentre outros.

Tanto o mandato de um quanto o mandato de dois anos possuem seus benefícios e malefícios que devem ser ponderados à luz da reali-

dade de cada condomínio.

Desejamos a todos os nossos leitores um

mês de fevereiro produtivo. Estamos juntos!

Boa leitura!

Os Editores



INDICADORES

	Ago 18	Sep 18	Out 18	Nov 18	Dez 18	Jan 19
IGP-M (FGV)	0,70	1,52	0,89	-0,49	-1,08	0,01
INPC (IBGE)	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,36
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TJLP (%)	0,55	0,55	0,58	0,58	0,58	
CUB/Pr	0,44	0,17	0,29	0,32	0,11	0,20

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
Até R\$1.903,98		isento
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%



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

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
joापessoa@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.

O que é o “condomínio edilício”?

Quem trabalha com algo relacionado a condomínios – seja como síndico voluntário ou profissional, advogados, contadores, dentre outras funções – já deve ter lido ou ouvido muitas vezes a denominação “condomínio edilício”. Por hábito, a frequência do uso traz a familiarização com o termo, porém, nem todo mundo sabe exatamente o que ele designa.

Há um conceito para esse tipo de condomínio que o difere de outros. Em primeiro lugar, é necessário compreender o que quer dizer a palavra “condomínio” em sua origem e na prática. Como o próprio nome de antemão já nos sugere, estamos falando de um domínio compartilhado, ou seja, uma propriedade que é de usufruto coletivo.

Então, quer dizer

que todo o prédio em que consiste o condomínio é um patrimônio único de posse de vários indivíduos? Nem sempre. Se o imóvel em questão for um condomínio edilício cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum. É considerado como edilício um condomínio cujo espaço reúne ambientes privados e de uso conjunto.

Após a compreensão inicial desse termo, é importante ressaltar uma distinção: nem todo o condomínio é edilício. Para a lei, especificamente o Código Civil, condomínio significa posse ou direito exercido por duas ou mais pessoas sobre o mesmo item.

Logo, se uma área residencial utilizasse a legislação de um condomínio geral, todos os apartamen-

tos e todas as partes em comum pertenceriam a todos os condôminos e, assim sendo, todos os condôminos poderiam utilizar ou modificar qualquer parte do local.

Paralelamente, são considerados condomínios do tipo edilício, aqueles em que cada condômino é proprietário exclusivo de seu apartamento e também tem direito a acessar a portaria, elevadores, salão de festas, piscina, bem como quaisquer outras áreas de acesso coletivo, desde que contribua para esse usufruto conforme previsto na Convenção do condomínio.

A Lei dos Condomínios (n. 4.591/64) é um conteúdo de suma importância que precisa ser conhecido por todos os síndicos e demais profissionais que trabalham com gestão condominial. Esse é o disposi-



tivo legal que discrimina as características e peculiaridades dos condomínios e norteia a conduta em relação a eles. O que essa lei diz não pode ser contradito ou superado pelas Convenções condominiais, ainda que tenha a aprovação da maioria dos condôminos.

Essa lei demarca o caráter misto do condomínio edilício: aquele que possui partes privativas e coletivas. Por exemplo, determina-

se que todas as propriedades sejam identificadas de alguma forma, seja com números ou letras para deixar claro que são privativas. A lei também permite que o proprietário de cada unidade possa cedê-la ou alugá-la, sem que necessite de autorização dos outros condôminos, uma vez que esse espaço é exclusivamente seu.

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 43.437

STE **TECHNIQUES**
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

www.techniques.com.br
rodrigo@techniques.com.br

3082-5898 / 9 9155-4900

ACÃO
Engenharia e Arquitetura

CREA-PR
41831
ENG. CIVIL MARCO A. MURARO

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

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA

Especializada em Manutenção Predial

41 3272-3517 41 3272-3517

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com

Grande demanda por segurança diversifica o mercado de equipamentos especializados

Segundo a Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (ABESE), o mercado de segurança privada no País movimentou mais de US\$1,96 bilhão em 2012, um crescimento de 9% ante o ano anterior. O aumento do consumo de equipamentos de segurança deve chegar a 11% em 2013 e é uma resposta ao crescimento da criminalidade e da sensação de insegurança.

De fato, hoje há uma enorme gama de produtos para segurança pessoal e patrimonial. Diante da diversidade de opções de sistemas disponíveis no mercado, é essencial conhecer o produto mais apropriado para atender a necessidade de quem busca reforçar a proteção. Mas o que poucos sabem é que há soluções que podem ser usadas tanto para uso residencial como comercial, inclusive para

grandes empresas, ainda que as demandas sejam diferentes.

De acordo com dados do último balanço de 2012 da ABESE, 85% do consumo de equipamentos de segurança eletrônica são demandados pelo setor não-residencial. Estimativas apontam que o Brasil possui cerca de 6,18 milhões de imóveis, desse total apenas 800 mil possuem algum tipo de monitoramento.

Abaixo, exemplos de soluções que podem ser aplicadas para aumentar a segurança, seja de uma residência como de uma multinacional:

* **Porta blindada:** Revestida com aço balístico de alta resistência mecânica, a porta blindada possui fechadura multidirecional com diversos pontos de travamento, garantindo o máximo de proteção contra arrombamento. Por con-

tar com várias opções de modelos (simples, dupla, com dobradiça, pivotante e deslizante) e diferentes acabamentos, a porta blindada pode ser instalada em todo tipo de imóvel residencial, comercial e industrial. Apesar da alta resistência, a porta blindada tem aparência idêntica à de uma porta comum, se integrando perfeitamente à decoração do ambiente.

* **Janela blindada:** Cada vez mais, as balas perdidas fazem vítimas em diversos pontos do País. Empresas ou residências, localizadas em regiões consideradas de risco, perceberam a necessidade de aumentar a proteção. Neste sentido, investir nas janelas blindadas tornou-se primordial, tanto pela segurança dos profissionais/moradores como para evitar prejuízos patrimoniais. É possível realizar tanto a blinda-

gem de alguns vidros ou de algumas janelas como realizar a blindagem de todas as esquadrias e os vidros de uma fachada inteira de um prédio.

* **Parede blindada:** A blindagem de paredes é importante para proteger as pessoas que moram ou trabalham em estabelecimentos que estão localizados em regiões consideradas de risco, preservando também a integridade arquitetônica e evitando perdas patrimoniais. Em alguns casos, indica-se a blindagem de fachadas inteiras de prédios residenciais e comerciais. Caso a blindagem seja feita em um empreendimento já existente, as paredes a serem blindadas são reforçadas com uma nova camada de alvenaria, com chapas internas de aço inoxidável.

* **Leitora biométrica:** Os sistemas chamados biométricos podem basear o seu

funcionamento em características de diversas partes do corpo humano, como a palma da mão, as digitais do dedo, a retina ou íris dos olhos. De impressão digital ou reconhecimento facial, as leitoras biométricas permitem aplicações em sistemas de controle de acesso, cofres, ATM's, PDV's, entre outras automações.

* **Sistema integrado de controle de acesso:** A plataforma de controle de acesso integrada a alarmes e CFTV compreende recursos que monitoram acesso de pedestres e veículos, controle de visitantes, ronda de guardas, controle de elevadores, circuito fechado de vídeo, controle de ponto, entre outros. As diversas funcionalidades do sistema permitem ações como captação de movimentação geral, de objeto estranho, de eventos suspeitos, entre outros.



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.odmmanutençãopredial.com.br



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

Acesso de visitantes deve obedecer às regras da Convenção

Um levantamento realizado pela administradora de condomínios Lello, uma das maiores da cidade de São Paulo (SP) indicou que o número de visitantes de condomínios residenciais na capital paulista representa cerca de 30% do total dos moradores. Ou seja, na prática, isto significa que um prédio com 400 condôminos recebe em média, por mês, 120 visitas de pessoas que não residem ali.

Outra informação colhida pela Lello é a de que, em finais de semana e feriados, as visitas nos prédios são 50% maiores que as registradas nos dias úteis. Esse fluxo recorrente de indivíduos entrando e saindo do prédio traz implicações à rotina do condomínio, especialmente no que diz respeito à segurança. Porém, esse

não é o único aspecto a ser considerado em relação à presença de visitantes, outro ponto polêmico é o acesso dessas pessoas aos ambientes e equipamentos de uso coletivo dos condôminos.

É justo que uma pessoa que não constitui o condomínio como proprietário ou locador de imóvel – e, portanto, que não contribui com as taxas – usufrua das benesses dos demais pagantes? Piscina, sauna, áreas de lazer, academia, dentre outros espaços, devem ser de livre acesso aos visitantes? Esse questionamento costuma promover discussões controversas. Deve-se ponderar também se esses locais foram projetados para receber um número superior ao de moradores e se a chegada de visitantes não causará sobrecarga.

A legislação

brasileira para condomínios não trata exclusivamente dessas minúcias, de modo que o que deve prevalecer é o bom senso e – na falta dele – a Convenção Condominial é a regra soberana, constando nela também as devidas sanções e punições para os infratores. Esse é o documento que deve detalhar o que pode e o que não pode.

Em relação ao uso de espaços e equipamentos de uso coletivo, alguns condomínios restringem o número de convidados por ocasião. Por exemplo, permite-se um máximo de 5 convidados por unidade condominial para fazer uso da piscina. Outros vetam o acesso de visitas em locais menores como sala de ginástica e sauna. Há também as Convenções que condicionam o acesso do visitante ao acompa-

nhamento obrigatório de um morador, ou seja, a visita pode usar a piscina desde que esteja com um condômino e nunca sozinha.

Segundo orientações da Lello, no caso de festas e confraternizações, é importante que os condôminos deixem na portaria uma lista de convidados, com nome completo e, se possível, número do RG, para conferência. Além disso, o morador deve comunicar aos porteiros o nome de empresas que irão fazer a entrega de encomendas, como alimentos, bebidas e locação de mobílias, dentre outros.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento da empresa, “é natural que os moradores de condomínios recebam familiares, amigos e parceiros de negócios, seja nos apartamentos ou em áreas co-



muns como salões de festas. Mas por se tratar de um espaço coletivo, onde residem diversas famílias, os cuidados com a segurança devem ser redobrados, assim como medidas que garantam a privacidade e o sossego dos demais moradores”, pondera.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

18 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Iلسon 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 9956-6246

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

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 1131479 SP 2017/0164593-8 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 27/02/2018 Ementa: CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC DE 2015 ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelas instâncias ordinárias, que emitiram pronunciamento de forma clara e fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. O acolhimento de pretensão recursal demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que

é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno não provido.

Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator. T4 - QUARTA TURMA DJe 27/02/2018 - 27/2/2018 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 1131479 SP 2017/0164593-8 (STJ) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

STJ-AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AgInt no REsp 1614045 SP 2016/0185917-7 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 27/03/2017 Ementa: VALORES DECORRENTES DA MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A negativa de prestação jurisdicional caracteriza-se pela recusa do juiz, mesmo após provocado por meio de embargos de declaração, em decidir todas as questões submetidas ao seu julgamento, com fundamentação dotada de clareza, coerência lógica entre premissas e conclusões e profundidade suficiente a amparar o resultado, revelando-se desnecessário, contudo, a manifestação judicial sobre todos os argumentos declinados pelas partes. 2. O vínculo contratualmente estabelecido, inclusive com registro em cartório, entre o propri-

etário de imóvel e o loteador possibilita a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.

Encontrado em: PRESTAÇÃO JURISDICIONAL) STJ-AgRg no Ag 1176665-RS (AÇÃO DE COBRANÇA - MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 02/02/2017 Ementa: TAXAS DE CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA. 1. “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da con-

trovérsia” (Súmula 284/STF). 2. “Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida” (Súmula 83/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento.

Encontrado em: A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. T4 - QUARTA TURMA DJe 02/02/2017 - 2/2/2017 FED SUM: ANO: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000083 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI



O melhor serviço para o seu condomínio.

Equipes de serviços com mais de 20 anos de experiências.

- Retrofit em fachadas
- Impermeabilização
- Pinturas em geral
- Recuperação Estrutural
- Texturas e Grafato
- Pisos e revestimentos
- Reformas em telhados
- Rest. Hidráulica/Elétrica

Orçamentos com retorno imediato!
www.emblmanutencaopredial.com.br
comercial@emblmanutencaopredial.com.br

3085-8969 99228-6565



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



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 31.340/PR



A ENTRI TEM A PORTARIA REMOTA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO!

**Por
Demanda**

se o morador não
atender, nós atendemos

Completa

todo
atendimento
é feito pela
entri

**Portaria
Remota**

Autônoma

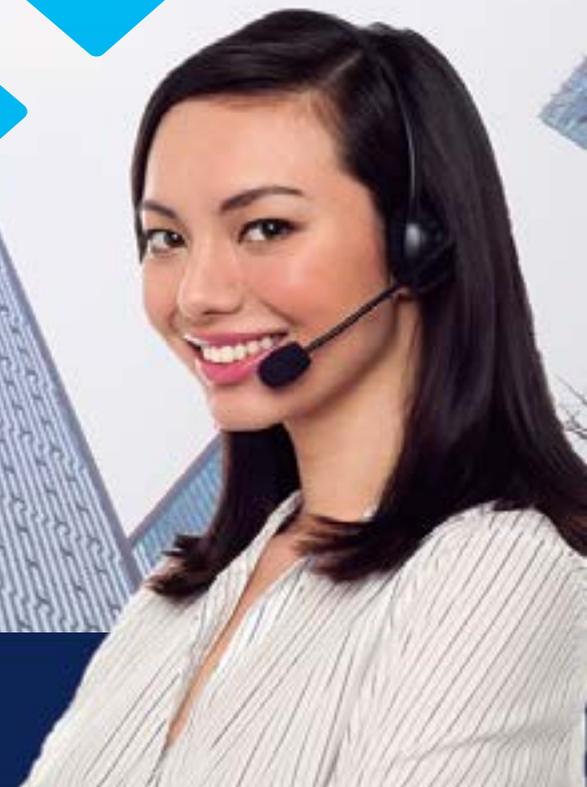
atendimento feito
direto com o
morador pelo
interfone ou
celular

Compartilhada

atendemos em conjunto
com seu porteiro

mensalidade
à partir de
R\$ 1.500

41 **3517-0950** | www.entri.com.br



Anual ou bianual, quanto tempo deve durar um mandato de síndico?

O mandato de um síndico deve ter duração de um ou dois anos? Não há uma resposta objetiva para essa dúvida, pois cada condomínio apresenta suas peculiaridades. Para essa avaliação, é importante ressaltar prós e contras tanto do regime anual quanto bianual e os condôminos, em coletividade na assembleia, devem fazer a opção por um ou outro.

Inicialmente, é importante explicar por que os mandatos de síndico são tão curtos. Isso acontece porque assim exige a legislação vigente no nosso país. O Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos.

Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses

deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico. Então como alguns síndicos se perpetuam por vários anos em seus cargos? Só há duas possibilidades: ou por sucessivas reeleições ou arbitrariamente por desobediência à legislação.

Porém, nem todos os condomínios no Brasil seguem a alternância de mandato bianualmente, não há padronização em relação a isso. Há os que optam por ciclos mais curtos e fazem eleições todos os anos, conferindo aos seus síndicos mandatos de apenas 12 meses.

Se, por um lado, o mandato curto possibilita a chance de substituição mais rápida de um síndico que não esteja atendendo às expectativas do coletivo e promove

a oportunidade de mais pessoas ocuparem o cargo se assim desejarem, por outro lado, é importante lembrar que toda troca gera uma certa instabilidade, até que o novo síndico se adapte às funções.

Também é importante ver o lado dos condomínios que não possuem muitos voluntários para o cargo de síndico. Às vezes, é uma tarefa difícil realizar a eleição – mesmo que a cada dois anos – por falta de interessados. Nesses casos, a eleição anual é inviável. Outra vantagem apontada para o mandato de dois anos é a continuidade do trabalho desenvolvido, principalmente em relação a obras. É contraprodutivo fazer uma troca de síndicos durante uma reforma, por



exemplo, pois o primeiro já está familiarizado com o assunto desde sua concepção à execução, e o recomendado é que a mesma se conclua dentro do prazo de um mesmo mandato.

Seja de um ou dois anos de duração, é essencial que o condomínio respeite o prazo do mandato conforme

o que está disposto nas regras da Convenção condominial. A dilatação do prazo arbitrariamente (sem ser através de eleição), bem como a interrupção prematura são processos que trazem prejuízos ao equilíbrio do condomínio.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

ATE 15 ANOS DE GARANTIA

A ÚNICA COM UNIDADE FÍSICA EM CURITIBA

- SEM INTERDIÇÃO DE GRANDES ÁREAS
- NÃO GERA ENTULHO
- CORRIGE AS FALHAS DA MANTA

PROCURANDO

TECNOLOGIA na hora de
ELIMINAR INFILTRAÇÕES?

Achou!!

(41) 3149-5898

VEDA FACIL f 0800 591 3019
www.vedafacil.com.br

INJEÇÃO é a MELHOR e a mais EFICAZ SOLUÇÃO REPARATIVA para ELIMINAR INFILTRAÇÕES!

VEDA FACIL
TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

Preso no elevador

Você já ficou preso no elevador alguma vez? Esse é um receio de quem usa esse tipo de equipamento com regularidade, principalmente se o indivíduo em questão sofrer de claustrofobia, isto é, o medo de ambientes fechados. Esse fato não é tão raro de acontecer, mas também não deve ser motivo para pânico.

Se isso acontecer com você, a primeira atitude a se tomar é manter a calma. Se estiver acompanhado, procure acalmar também quem está compartilhando o mesmo espaço que você.

Entrar em desespero não vai resolver nada, pelo contrário, a agitação faz com que o organismo consuma mais rápido o oxigênio li-

mitado que há no espaço confinado. Fale pouco e faça exercícios de respiração, contando os ciclos de inspiração e expiração, isso ajuda a controlar a ansiedade.

Instintivamente, a primeira reação de algumas pessoas ao se depararem com o elevador enguiçado é tentar abrir a porta. Isso não deve ser feito, pois pode acabar provocando acidentes. Em vez de tentar abrir a porta ou o teto, o mais correto é acionar o alarme ou utilizar o interfone para contatar a portaria.

Não havendo interfone, deve-se tentar usar o celular para telefonar para pedir ajuda a alguém, de preferência o síndico ou algum funcionário, mas também é válido ligar para algum

vizinho ou parente. É importante que os condomínios disponibilizem afixados no próprio elevador o telefone da empresa responsável pela manutenção do elevador ou do Corpo de Bombeiros.

Atenção! Nem o síndico, nem porteiros ou zeladores estão habilitados para fazerem o resgate. Eles devem acionar o pedido de ajuda à equipe especializada, seja os bombeiros ou empresa de manutenção. Mesmo com os elevadores desligados, a tentativa de abertura por parte de um leigo pode provocar sérios acidentes com risco de morte.

Com a chegada do resgate, os passageiros presos devem informar quantas pessoas estão no recinto, se há

algum idoso, criança ou pessoa com dificuldade de mobilidade, qual o peso estimado do total de indivíduos. Todas essas informações podem servir de auxílio à equipe que irá abrir o equipamento.

Após o resgate das vítimas, o elevador deve permanecer interditado e com as portas dos andares travadas, para evitar que outras pessoas se acidentem. O equipamento só deve voltar a funcionar depois de liberação da assistência técnica.

É importante salientar que, quanto mais tempo se passar sem a realização da vistoria preventiva dos elevadores, maiores são as chances deles enguiçarem ou provocarem um acidente



mais grave. Portanto, deve-se obedecer rigorosamente à periodicidade de manutenções. Caso contrário, sendo constatada a negligência, o síndico pode ser responsabilizado por eventuais prejuízos.

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

Brigada de incêndio do condomínio pode ajudar a salvar vidas

Imagine uma hipotética situação de emergência: um funcionário identifica um foco de chamas no prédio e toca o alarme de incêndio. O que ocorre após? Como é feita a evacuação do prédio? Quem orienta as rotas de fuga e toma as primeiras providências de contenção do fogo enquanto o corpo de bombeiros não vem?

Se não houver uma pessoa devidamente treinada para agir nesse tipo de situação, dificilmente alguém tomará a iniciativa de liderar essas medidas emergenciais. É por isso que vários estados e municípios possuem legislações próprias no tocante às exigências feitas para a liberação e/ou renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Uma delas é a necessidade de haver uma permanente brigada de incêndio em em-

presas, prédios comerciais e também condomínios.

O estado de São Paulo é um exemplo. Com o Decreto Estadual 56819/11, sem a brigada, não existe a liberação, tampouco o pagamento de indenizações pelas seguradoras no caso de sinistros. A brigada de incêndio é prevista no âmbito federal pela Lei 6514/77, que dispõe as diretrizes sobre Segurança e Medicina do Trabalho, regulamentadas pela Portaria 3214/78, e por meio da NR 23, que trata da proteção contra incêndios. Também é o tema da NBR (Norma Brasileira de Registro) 14.276/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Mas em que consiste exatamente uma brigada de incêndio? No caso do condomínio, trata-se de um grupo de condôminos (incluindo o síndico) e funcionários que

receberão treinamento especializado para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do condomínio, ou seja, a quantidade de pavimentos e sua população.

Para isso, é promovido um curso de formação, o qual deve ser ministrado por empresa especializada, com profissionais devidamente habilitados na área de Segurança do Trabalho ou Corpo de Bombeiros. O conteúdo apresentado deve incluir: teoria e prática de combate a incêndio, bem como teoria e prática de primeiros socorros.

Após esse processo o condomínio ganha o certificado de que possui uma Brigada de Incêndio e, para renová-lo, deve passar por simulados a cada seis meses. Além disso, é recomendável que a brigada faça um curso



de reciclagem anualmente ou quando houver substituição de 50% dos brigadistas.

Na prática, em que contribui a brigada de incêndio? Os moradores e funcionários treinados desempenham um papel que pode salvar vidas em um momento de emergência: eles têm como função orientar as pessoas que parti-

cipam do cotidiano do prédio a manejarem corretamente os equipamentos de segurança, ajudar vítimas prestando primeiros socorros e organizar rotas de fuga, dentre outras atividades.

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 ALXXLM



- Temperatura de cor: 4.000K e 5.000K
- IP: 66
- Prazo de garantia: 5 anos
- Vida útil: 50.000 horas



LuxFort
do Brasil

SOLICITE UM ORÇAMENTO

(41) 3131-2060

vendas@luxfortdobrasil.com.br

WWW.LUXFORTDOBASIL.COM.BR

Os desafios em se lidar com a inadimplência

A inadimplência é sem dúvidas o principal desafio com o qual um síndico precisa saber lidar – e principalmente combater. A receita base de um condomínio depende, quase sempre exclusivamente, do dinheiro arrecadado com a contribuição dos moradores.

Logo, as despesas cotidianas do prédio são custeadas com esse recurso. Se algum morador falha com seu compromisso, a balança financeira se descompensa. Por isso, a melhor estratégia para se preservar o equilíbrio financeiro é manter uma rotina rígida de cobranças.

De um modo geral, recomenda-se que se siga um passo a passo a partir da identificação da dívida: primeiro, pode ser feito o envio de cartas e avisos de

cobranças, logo após o vencimento original da despesa. Após isso, não deve ser descartada uma tentativa de contato através de telefonemas e e-mails, com o intuito de fazer uma negociação amigável. Por fim, não obtendo sucesso nas alternativas anteriores, deve-se proceder com o ajuizamento de ação de cobrança.

A conciliação não litigiosa é com certeza o melhor meio de resolver a questão, contudo, o síndico deve dosar até onde pode ser flexível e não pecar pelo “excesso” de benevolência. O recomendável é que não se permita chegar a longos períodos de inadimplência, estipulando um prazo de regularização que não promova o acúmulo de dívidas. Às vezes, uma flexi-

bilização maior pode abrir espaço para que outros moradores achem que podem não pagar a taxa condominial sem sofrer retaliações.

O controle rígido das finanças é necessário, porém é importante lembrar que essa cobrança deve ser feita pelos meios legais. Em qualquer que seja a situação, é expressamente proibida a exposição do inadimplente ao ridículo, ou mesmo a submissão a constrangimento ou ameaça.

Morador novo responde por dívida antiga?

A quem pertence a dívida do não pagamento das taxas condominiais? Essa pergunta pode surgir em algumas circunstâncias nas quais há a troca do proprie-

tário do imóvel sem a devida quitação dos débitos condominiais. Como proceder?

O registro da Convenção de condomínio é o momento no qual a obrigação pelas taxas condominiais passa a ter caráter propter rem, por isso as dívidas anteriores a essa data devem ser cobradas de quem era o proprietário do imóvel à época.

Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que deu parcial provimento ao recurso de um atual proprietário, inscrito em cadastro de devedores por dívidas condominiais da época em que o imóvel ainda era do antigo dono (ele foi negativado pelo débito das cotas condominiais do período de outubro



de 2008 a março de 2010, sendo que adquiriu o imóvel em 31 de março de 2010).

A decisão da ministra relatora destacou que, uma vez constituído o condomínio, a jurisprudência do STJ aponta no sentido de que todas as obrigações condominiais decorrentes têm caráter propter rem, isto é, existentes em função do bem e, assim, devidas por quem quer que o possua.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

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

Desde 1996

Resp. Técnico
CREA-PR 153.69.

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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

Selantes para junta de Dilatação
Pastilhas e Rejuntes
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

Parcelamos sua obra em até 24x

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

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

Sacadas de vidro

Tendência forte no mercado residencial, as sacadas de vidro doam conforto e modernidade aos apartamentos. Esse artifício proporciona a extensão da varanda, que passa a ser usada mesmo em dias de chuva ou muito vento, trazendo equilíbrio térmico, uma vez que isola o ambiente. Além disso, destacam-se os aspectos da maior privacidade e também a maior contenção de ruídos. Embora apresente diversas vantagens atrativas, a instalação dessas sacadas ou “cortinas” de vidro deve obedecer a alguns critérios.

O primeiro deles é saber se o condomínio permite em sua Convenção esse tipo de intervenção, visto que alguns proíbem por considerar alteração de fachada. Em segundo lugar, é necessário se certificar se a estrutura do prédio foi preparada para receber esse peso extra. Por isso, é importante conferir com o engenheiro responsável pela obra se a estrutura do prédio é capaz de suportar sacadas de vidro que não foram previamente planejadas.

Reforma no banheiro

Ele não costuma ser o centro das atenções na reforma do banheiro, mas a escolha errada de um vaso sanitário inadequado pode trazer dor de cabeça e prejuízos. Para acertar é necessário levar em consideração fatores como potência de descarga e a economia de água. Os modelos de vaso com caixa acoplada são os melhores em relação à economia de água já que gastam bem menos do que os modelos menos modernos.

Eles também apresentam maior economia em relação ao preço de manutenção, pois não precisa quebrar a parede para trocar peças, sendo também mais prático para limpar a válvula de borracha. Os modelos de vaso com descarga dupla são mais caros, porém mais econômicos, pois consomem apenas cerca de 30 litros por dia enquanto outros modelos entre 40 e 80 litros. São aqueles em que a caixa vem com dois botões: um que possibilita dar meia descarga enquanto o outro libera o volume total de líquido.

Revestimentos

O setor de pisos e revestimentos possui atualmente grande variedade de tendências, materiais, acabamentos e, obviamente, diferentes preços. Antes de iniciar uma reforma, é importante consultar um profissional experiente que possa orientar qual o melhor produto para a finalidade almejada, pois existem diferentes tipos de revestimentos tanto para ambientes externos como internos, que proporcionam obras mais práticas e facilitam a manutenção e limpeza.

São exemplos de revestimentos em alta na construção atualmente: o Drywall (versátil e que permite criar curvas, recortes e aproveitar pequenos espaços, pois tem espessura fina); a placa cimentícia (que substitui a alvenaria convencional e pode ser usada em ambientes externos, internos e úmidos); o forro mineral (ideal para controle acústico, redução de ruídos, isolamento térmico e proteção ao fogo) e o piso laminado (que possui uma grande variedade de cores e texturas e funcionam como isolantes térmicos e acústicos).



Anuncie! **LIGUE AGORA:**

3029-9802



Jotta.R
Engenharia e Manutenção Predial

Há 8 anos no mercado, com mais de 500 obras realizadas em Curitiba, Região Metropolitana e Litoral, a Jotta.R é referência no segmento de restauração predial. Somos especializados em alpinismo industrial com destaque em:

- Limpeza de Vidros
- Lavagem Predial e Fachadas
- Reposição de Pastilhas
- Pintura Textura e Grafato

Lavação a partir de
R\$ 2,00
o m²

Trabalhamos também com: Laudos Técnicos, Teste de Percussão, Revitalização de Fachada, Impermeabilização e Telhados.

Pagamento Facilitado

Solicite um Orçamento: 3090-0222 www.jottarenharia.com.br
contato@jottarenharia.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

Jornal do Síndico
A informação dirigida

A solução em suas mãos!!

Anuncie!
LIGUE AGORA:

3029-9802

Síndico deve combater práticas de assédio moral

A relação entre empregado e empregador deve ser cordial e respeitosa, em um equilíbrio no que diz respeito a direitos e deveres de ambas as partes. Quando essa balança está descompensada, pode-se incorrer na prática de assédio moral e constrangimento do funcionário, o que pode ser denunciado ao à justiça do trabalho.

Assédio moral é definido como toda e qualquer conduta abusiva que atente, por sua repetição ou sistematização, contra a dignidade ou integridade física ou psíquica de uma pessoa, ameaçando seu emprego ou degradando o clima de trabalho.

Esse tipo de relação abusiva pode tanto

pode envolver pessoas em níveis hierárquicos diferentes como também entre colegas de trabalho. Para se realizar uma denúncia formal, é necessário – obviamente – reunir provas.

O assédio está claramente presente em práticas agressivas, tais como ignorar problemas de saúde dos funcionários, agredir verbal ou fisicamente, acusar o empregado injustamente sem possuir provas da falta, constrangê-lo individual ou publicamente, atribuir tarefas que não competem ao cargo dele.

Essas condutas citadas são aquelas que flagrantemente incorrem em assédio moral por seu teor abusador evidente. Contudo, há também outras práticas cotidi-

anas que, por vezes, passam despercebidas e são consideradas “inofensivas”, mas que também constituem formas mais sutis de assédio.

Alguns exemplos: vigiar excessivamente o funcionário, o que inclui a revista de seus bens pessoais e revista íntima. O contrário da vigilância excessiva que é o ato de ignorar completamente a presença do funcionário também pode se enquadrar em um tipo de assédio moral.

Espalhar rumores inverídicos sobre o indivíduo, acusações, boatos, incentivar discórdia entre colegas de trabalho são igualmente assédio, bem como sobrecarregá-lo de trabalho para além do que comportam suas funções.

Para o advogado

Davi Diniz, o assédio deve ser combatido pelo síndico não apenas vindo dele, mas também o assédio dirigido dos condôminos aos empregados do condomínio. “Há pessoas que acreditam que por estarem ‘pagando’ um funcionário têm o direito de trata-lo como quiserem, mas isso é absurdo. A relação contratual entre empregado e empregador não é de submissão, mas de prestação de uma atividade definida, o que não inclui suportar a má educação de alguns”, pondera.

O bom senso e a cordialidade devem prevalecer nos ambientes de trabalho. O síndico deve dar o bom exemplo, em primeiro lugar, e também ajudar a estimular o convívio pacífico entre



funcionários e também deles com os moradores do prédio.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



CREA - 53892/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



EFFECT

COBRANÇAS



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

MANUTENÇÃO PREDIAL

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) 9 9689-0912 | 9 9788-0700
(41) 3557-3399
www.antpinturas.com.br
antpinturas@gmail.com - adenilson@antpinturas.com.br

PINTURAS

Evidência
Pinturas
41 - 99841-7778
evidenciaengenharia@gmail.com

PORTA CORTA FOGO

Especializada na Instalação e Manutenção de:
CERTA BRASIL
Portas Corta-fogo
Saídas de emergência
Barras Anti-pânico
Acessórios (todas as marcas)
Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291
ADINALDO 9 9925-3699
CLEIDE 9 9955-6497
SAMIR 9 8433-3545
www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

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

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

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

PLANNER ENGENHARIA
Excelência em Atendimento
MANUTENÇÃO PREDIAL
CONSTRUÇÃO IMPERMEABILIZAÇÃO FACHADAS PINTURAS PISOS TELHADOS LAUDOS TÉCNICOS
(41) 3014-9002 (41) 99972-4411

FL Prime 3675-8121
9 9973-3362
CREA 33.868-D
Construções Cívicas
Pinturas - Revitalização de Fachada
Lavagem e Impermeabilização - Telhados - Laudos
Recuperação Estrutural - Construção Civil
Elétrica e Hidráulica

desde 1987
BLOCO
LAVAGEM E PINTURA DE PRÉDIOS 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

PINTURAS

ESPECIALIZADA EM PINTURAS

MGBRASIL
ESPECIALIZADA EM PINTURAS

☎ 41 - 3557-5658 | 📞 41 - 98523-4153

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

Condições especiais de pagamento para condomínios

MGBRASIL@MGBRASILPINTURAS.COM.BR
WWW.MGBRASILPINTURAS.COM.BR

www.jornaldosindico.com.br

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



ANUNCIE:

3029-9802

Central do PLAYGROUND

PLAYGROUND INFANTIL PARA ESPAÇO KIDS,
SALÃO DE FESTAS E ÁREA EXTERNA



Compre direto da fábrica!

Consulte outros modelos e preços pelo nosso WhatsApp

(41) 99846-8677 | (41) 99951-8107
gabriel@centraldoplayground.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



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



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



Manutenção
do Patrimônio



Gestão financeira e
Prestação de Contas



Planejamento
Administrativo



Gestão de Pessoas
e Conflitos

Maurilei Ruggi

(41) 99607 9618
41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br

maurilei@gruporuggi.com.br