

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br



Parabéns Curitiba, por seus
326 anos de história!



Foto: PMC



CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADOS

Parcelamos em até 48x

- 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

DIPROCON
Produtor & Serviços

Orçamento sem compromisso (41) 4102-9736 | 98466-8888 | diprocon@brturbo.com.br



CWB MULTI PORTE
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.

(41) 3071-0871 | 99956-6246 WWW.CWBMULTI PORTE.COM.BR | CWBMULTI PORTE@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

J. Pelizzaro

Especialistas em Telhados

41 3262-0430

www.jpelizzaro.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 conhecimento jurídico é uma qualidade muito desejável em um síndico, embora não tê-lo não seja um impedimento para assumir o cargo. Porém, é importante estar sempre em busca de informações atualizadas sobre os assuntos que envolvem o universo dos condomínios.

Esse conhecimento diminui as chances de cometer falhas que possam acarretar prejuízos ao condomínio, além de que torna a gestão mais eficiente. O Jornal do Síndico buscar cumprir mensalmente a missão de trazer informações de qualidade aos seus leitores, a fim de auxiliar no exercício da sindicância.

Nesta edição, trazemos uma matéria da seção "Especial" sobre uma dúvida que perturba muitos síndicos e intriga moradores: quem é responsável por prejuízos ocorridos na garagem do residencial? O condomínio tem o

dever de ressarcir danos materiais causados a bens guardados nessa área comum? Sim e não. A resposta é complexa e as explicações podem ser lidas na matéria especial deste mês.

A vida em condomínio, bem como a sua gestão, tem pormenores que só quem estuda e trabalha com esse assunto vai entendendo aos poucos, de acordo com que adquire experiência. Bom senso, organização e jogo de cintura são qualidades imprescindíveis nesse cotidiano.

Na nossa seção "Seu Condomínio" trazemos dicas para otimizar as assembleias de condôminos. Comumente, esse evento se torna palco de discussões vazias que não levam a nenhuma resolução e só servem para alimentar o clima de animosidade entre moradores. Esse tipo de reunião deve ser evitado. Confira dicas de como tornar sua assembleia mais

organizada e produtiva! O Jornal do Síndico agradece a atenção de todo seu público e deseja mais um mês de muito

sucesso. Tenham todos uma agradável leitura!

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)

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.

INDICADORES

	Set 18	Out 18	Nov 18	Dez 18	Jan 19	Fev 19
IGP-M (FGV)	1,52	0,89	-0,49	-1,08	0,01	0,88
INPC (IBGE)	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,36	0,54
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,55	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
CUB/Pr	0,17	0,29	0,32	0,11	0,20	0,42

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%



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

Horas extras dos funcionários: quais as regras?

Um grande desafio do síndico – sobretudo aquele de primeira viagem – é gerenciar o quadro de funcionários: conciliar turnos, horários, faltas, folha de pagamento, monitorar o desempenho, dentre outras atividades. Essa função ganha um grau a mais de dificuldade atualmente, pois o Brasil atravessa um momento de transições no que diz respeito à sua legislação trabalhista.

A Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) é o regime que rege a imensa maioria dos contratos entre empregado e patrão. Nesse ordenamento jurídico estão dispostas os direitos e deveres dos trabalhadores, bem como as regras que orientam as relações de trabalho. Tais regras vêm sofrendo alterações com as quais o síndico, na qualidade de empregador frente ao con-

domínio, precisa estar atento.

Uma das mudanças advindas do conjunto de alterações conhecidas por “reforma trabalhista” é a que diz respeito às horas trabalhadas para além da carga horária ordinária do funcionário. A partir da reforma, o mínimo a ser pago ao trabalhador por hora extra passou de 20% para 50%. Além disso, foram alteradas as regras para banco de horas.

O síndico inteligente e precavido é aquele que busca sempre estar atualizado em relação aos assuntos pertinentes ao condomínio seja por conta própria ou contando com uma boa assessoria jurídica. Maiores informações podem ser obtidas lendo o artigo 59 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O patrão pode exigir que o empregado faça hora extra? Sim, ele pode.

Porém a legislação restringe isso aos casos de necessidade imperiosa ou de força maior, havendo previsão por acordo individual/coletivo ou convenção. Fora desses casos, a recusa do trabalhador pode ser legítima e deve ser respeitada.

Já é sabido que o empregado tem o direito de receber pelo tempo que trabalhou a mais. Quanto? Cada hora extra vale pelo menos 50% a mais do que a hora normal, ou até mais, dependendo da lei, acordo ou sentença normativa. É permitido compensar o trabalho extraordinário com banco de horas sob as condições previstas na CLT.

Contudo, a possibilidade de o funcionário exercer suas funções além do horário previsto não é ilimitada. A legislação restringe a quantidade de horas extras com o intuito justamente de se evi-

tar abusos. Não podem ser feitas mais do que duas horas extras por dia, exceto em casos de força maior ou necessidade imperiosa, conforme já mencionado anteriormente.

Vale lembrar que há, também o síndico dos funcionários de condomínios em cada cidade. As convenções

de cada sindicato podem ser consultadas para evitar futuras ações trabalhistas, assim como consultar o próprio advogado do sindicato, ou os responsáveis pelas homologações de acordos e rescisões.

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

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

Três vilões da convivência entre vizinhos

Viver em comunidade nunca foi tarefa fácil. O ser humano, por sua natureza, tem a necessidade de marcar seu território e para fazer isso, muitas vezes termina por extrapolar seus limites e invadir o espaço alheio. Um condomínio é um patrimônio coletivo.

Há as unidades, as quais são de posse individual de cada um de seus proprietários, e há também áreas compartilhadas entre todos. Além da estrutura física, também são relativos à coletividade conceitos mais abstratos como valorização e segurança do imóvel.

Administrar um condomínio é estar em contato permanente com o choque de interesses entre pessoas de mentalidades, posturas e comportamentos distintos. Quem se propõe a ocupar o importante papel de síndico tem que estar preparado para lidar com os conflitos e

agir como “fiel da balança”, ou seja, mediador entre os condôminos. Listamos aqui, três casos reais que exemplificam alguns dos principais fatores “vilões” geradores de impasses entre vizinhos.

Barulho – Esse é o primeiro da lista em praticamente todos os condomínios! A microempresária Livia Almeida, moradora de Olinda (PE), morou em apartamento térreo por três anos e se sentia incomodada pelo barulho provocado pelas crianças do prédio. “Até então, eu só havia morado em casa e não imaginei que o barulho fosse tanto para os moradores do térreo. Era bola batendo na minha janela o dia todo, bicicleta... Enfim, coisas de criança, mas que acabavam me atrapalhando”, conta. A questão, de acordo com Livia, é que o condomínio não dispunha de área de lazer adequada. “Por conta

disso, as crianças brincavam perto dos apartamentos. Eu não gostava de ficar reclamando, então mudei para outro prédio e desta vez escolhi o terceiro andar”, disse.

Garagem – Mesmo quando as vagas são determinadas para os apartamentos, há ocorrências de motorista estacionando em espaço alheio. Imagine só o que acontece nas chamadas “garagens rotativas” muito comuns em condomínios de pequeno porte. São aquelas cujo número de vagas não corresponde à quantidade de unidades, ou seja, fica com a vaga o morador que chegar primeiro ou – em ambientes mais civilizados – pode ser estabelecido um rodízio semanal. Parece confuso e, sim, este método normalmente gera confusão. A estudante Maria Cavalcanti afirma que no prédio em que morou durante os primeiros anos da

faculdade em João Pessoa (PB), o sistema gerava discussão entre os moradores. “Às vezes era porque visitantes estacionavam, noutras porque a própria administradora do condomínio elegia este ou aquele apartamento como dono da garagem. Ou seja, ninguém sabia o que era rotativo e o que não era”.

Animais – A presença de bichos de estimação no condomínio rende muitas polêmicas que chegam ao Judiciário, inclusive. O fato é que nem todas as pessoas são afeitas a animais e se incomodam em ter de dividir áreas comuns com eles. A advogada Márcia Ferreira já teve uma desagradável surpresa ao abrir a porta de casa. “Encontrei fezes do cachorro da minha vizinha não apenas em meu capacho, mas em todo o corredor do andar, chegando até o elevador. Compreendo que o ani-



mal certamente deveria estar doente e não teve culpa, mas era obrigação da dona limpar tudo. Isso não foi feito. Depois fui cobrar uma explicação para o ocorrido e fui recebida com agressões verbais. Levei a questão ao síndico do condomínio e fui tratada com indiferença”, reclama.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

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

Síndico pode mandar recolher objetos armazenados em local impróprio

Uma caixa de papelão ou um móvel desmontado, às vezes uma bicicleta ou um brinquedo de criança... Muitos são os objetos que ficam dispersos pelo condomínio por moradores. Os locais preferidos para esse depósito geralmente são as vagas da garagem ou as escadarias. Essa prática, além de ir contra as regras condominiais, pode trazer problemas para a segurança dos próprios condôminos.

Em uma noite de janeiro deste ano o alarme de alerta contra incêndios tocou no edifício de 20 andares em que mora a engenheira G. T. L., 50 anos na cidade de João Pessoa (PB). “Estava em casa com minha filha e nos assustamos. Recorremos às escadas para sair do prédio, pois

sei que não se deve usar os elevadores nesses casos, e nos surpreendemos com a quantidade de entulhos obstruindo a passagem nas escadas”, relata a moradora.

Para a sorte dela e dos demais condôminos, o alarme foi soado por engano e não havia foco de incêndio. “Consegui descer as escadas com muita dificuldade e já na portaria fomos informadas de que era um alarme falso. Porém, aquele episódio me deixou bastante preocupada e levei essas considerações ao síndico, que ordenou a retirada de todos os objetos colocados em espaço coletivo”, conta.

O cenário descrito pela engenheira não é muito diferente de outros vistos em condomínios de todo o Brasil, onde moradores extrapolam os limites da sua pro-

priedade privada e passam a acondicionar seus pertences em áreas comuns do prédio, como por exemplo as escadas. Isso pode trazer sérias consequências, uma vez que as escadas são rotas de fuga de incêndio e devem estar perfeitamente acessíveis na hora da emergência.

O mesmo se aplica aos bens colocados na garagem, ainda que seja na vaga privativa do morador. A garagem tem por finalidade única servir de espaço para colocação de veículos e não como um prolongamento do apartamento do indivíduo, onde ele pode armazenar despojos por tempo indeterminado.

O síndico à frente do condomínio deve manter conduta rigorosa em relação a isso e tais regras devem estar explícitas na

Convenção do condomínio, bem como as devidas multas e penalidades para quem as desobedecer.

É válido, inclusive, frisar que o condomínio não tem quaisquer responsabilidades em casos de perdas, danos, roubo de materiais guardados em locais in-

devidos. De mesmo modo, é dado ao condomínio e à pessoa do síndico o direito de remover tais pertences sem aviso prévio dos locais inadequados, a fim de garantir a segurança do prédio.

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 INTER-
STJ - RECURSO ESPE-
CIAL REsp 1677737 RJ
2015/0315365-1 (STJ)
Jurisprudência•Data de
publicação: 29/06/2018
E M E N T A
CONDOMÍNIO HORIZ-
ZONTAL. SHOPPING
CENTER. AÇÃO ANU-
LATÓRIA DE ESCRITU-
RAS DE COMPRA E VEN-
DA E DE CONVENÇÕES
DE CONDOMÍNIO. USO
EXCLUSIVO DE PAR-
TES DE ÁREA COMUM.
1. Recursos especiais ori-
undos de ação anulatória
de escrituras públicas de
compra e venda e de con-
venções de condomínio,
que atribuíram a deter-
minado condômino o uso
exclusivo de partes de
áreas comuns de shop-
ping center. 2. RECURSO
ESPECIAL DOS CON-
DOMÍNIOS DEMANDA-
DOS: 2.1. A jurisprudência
do STJ é no sentido de que
a confirmação de decisão
monocrática de relator pelo
órgão colegiado sana even-
tual violação do art. 557 do

CPC/1973. 2.2. A ausência
de previsão de sustentação
oral no julgamento do agra-
vo regimental (interno) não
viola do princípio da ampla
defesa, ante a possibilidade
de apresentação de memo-
riais pela parte interessada.
Precedentes. 2.3. Ausência
de prequestionamento dos
demais dispositivos aponta-
dos como violados, mesmo
com a oposição de embar-
gos de declaração. Incidên-
cia do óbice da Súmula
211/STJ. 2.4. Alegação da
existência de litisconsórcio
passivo necessário que es-
barra no óbice da Súmula
211/STJ, pois tal tese, bem
como a disposição do art.
47 do CPC /73, não foram
analisados pelo Tribunal
de origem. 2.5. Acórdão
recorrido em consonân-
cia com o entendimento
do STJ no sentido de que
compete ao síndico do con-
domínio promover a defesa
dos interesses comuns dos
condôminos. 3. RECURSO
ESPECIAL DA AMERI-
CAN MIX PLANEJA-
MENTO LTDA - EPP. 3.1.

Diversas particularidades
distinguem o condomínio
horizontal em shopping
center do seu modelo ju-
rídico tradicional. 3.2. O
adquirente da loja em shop-
ping center, apesar de pro-
prietário de uma unidade
autônoma, poderá sofrer re-
strições, desde que contrat-
ualmente acertadas, ao seu
direito de condômino. 3.3.
Encontrado em: Super-
ior Tribunal de Justiça,
por unanimidade, con-
hecer parcialmente do
recurso especial inter-
posto pelos Condomínios

STJ - RECURSO ESPE-
CIAL REsp 1429505 DF
2014/0006186-0 (STJ)
Jurisprudência•Data de
publicação: 18/10/2017
E M E N T A
CONDOMÍNIOS IR-
REGULARES. FATO
GERADOR. OCORRÊN-
CIA. 1. O IPTU tem como
fato gerador a propriedade,
o domínio útil ou a posse de
bem imóvel, por natureza
ou acessão física, localiza-
do na zona urbana do Mu-

nicípio. 2. O contribuinte
do imposto é o proprietário
do imóvel, o titular do seu
domínio útil, ou o seu pos-
suidor, a qualquer título. 3.
No caso concreto, o Tribu-
nal de origem concluiu que
a recorrida é possuidora do
imóvel sobre o qual recai
a exação sob análise, pelo
que a incidência do IPTU é
medida que se impõe. Pre-
cedentes: REsp 1.402.217/
DF, Rel. Ministro Mauro
Campbell Marques, Segun-
da Turma, DJe 24/11/2015;
EDcl no AgRg no AREsp
600.366/DF, Rel. Ministro
Humberto Martins, Segun-
da Turma, DJe 3/3/2015.
4. Recurso especial a
que se dá provimento.
Encontrado em: Vistos,
relatados e discutidos aos
autos em que são partes
as acima indicadas, acor-
dam os Ministros da Se-
gunda...Renata Barbosa
Fontes, pela parte Recor-
rente: Distrito Federal T2
- SEGUNDA TURMA
DJe 18/10/2017 - 18
STJ - AGRAVO INTER-

NO NO AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL
AgInt no AREsp 1106529
SP 2017/0119556-4 (STJ)
Jurisprudência•Data de
publicação: 28/02/2018
E M E N T A
CONDOMÍNIO. AÇÃO
DECLARATÓRIA DE
NULIDADE DE CLÁU-
SULA DA CONVENÇÃO
DE CONDOMÍNIO. CRI-
TÉRIO DE DIVISÃO DE
DESPESAS. AGRAVO
INTERNO NÃO PROVIDO.
1. A observância do
critério de rateio das despe-
sas condominiais expresso
na convenção condominial
é obrigatória, em especial
quando se trata do critério
previsto em lei como regra
geral. Precedentes. 2. Agra-
vo interno não provido.
Encontrado em: 000083
SUM:000568 (DESPESAS
CONDOMINIAIS - OB-
SERVÂNCIA DO CRI-
TÉRIO DE RATEIO PRE-
VISTO NA CONVENÇÃO
DO CONDOMÍNIO



O melhor serviço para o seu condomínio.

Experiência,
Competência,
Agilidade e
Compromisso.

- Retrofitting em fachadas
- Impermeabilização
- Pinturas em geral
- Recuperação Estrutural
- Texturas e Grafite
- Pisos e revestimentos
- Reformas em telhados
- Rest. Hidráulica/Elétrica
- Quadras Poliesportivas
- Laudos Técnicos

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

☎ 3085-8969 📞 99228-6565



Soluções em Iluminação

**Iluminação Pública Condominial
Predial e Residencial
Quadras Poliesportivas
Serviços de Instalação,
Adequação e Manutenção Elétrica**

Fone: 3013-2747 | 9.9915-9079

Rua Professor João Falarz, 1110 - Ecoville



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 31.340/PR

Danos e furtos na garagem: quem é o responsável?

Muitas pessoas buscam morar em edifícios com vagas de garagem com o intuito de oferecer maior proteção ao seu veículo, para não o deixar exposto aos riscos de ficar estacionado em via pública: batidas, riscos e principalmente roubo. Porém, será que essa “proteção” é mesmo efetiva dentro do prédio?

É fato que as chances de ocorrerem danos ou furtos dentro do condomínio são bem menores que do lado de fora. Contudo, quando esses incidentes desagradáveis acontecem, quem se responsabiliza pelo prejuízo? Essa é uma obrigação do condomínio?

A resposta para essas dúvidas tem uma certa complexidade. O consenso geral nos mostra que os condomínios residenciais, em regra, não possuem o dever

de guarda e vigilância sobre os bens particulares dos condôminos, já que não há contrato de depósito que imponha tais obrigações.

A exceção se dá nos condomínios que possuem previsão expressa no regimento interno ou ata de assembleia convocada para essa deliberação de que são responsáveis pelo ressarcimento de perdas sucedidas na garagem do prédio. O eventual prejuízo – nesses casos – é, portanto, dividido solidariamente entre os moradores e diluído na taxa condominial.

Entretanto, a interpretação da lei depende da situação que demanda arbitragem da Justiça e o entendimento dos juristas às vezes divergem. É o que ilustra uma decisão da 5ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) o qual confirmou sen-

tença da comarca de Joinville condenando um condomínio ao pagamento de indenização por danos materiais em favor de um morador que teve suas duas motos furtadas da garagem do prédio, em 2014.

O condomínio inconformado com a decisão, alegou que a Convenção e o regulamento interno do prédio não preveem a responsabilidade de indenizar nesses casos, de forma que se considera isento de qualquer responsabilidade decorrente de atos ilícitos cometidos nas áreas de uso comum.

O desembargador relator da apelação chamou atenção para o fato de que, embora o regimento interno do condomínio não preveja indenização em caso de furto, o contrato celebrado com a empresa de seguros inclui a cobertura para diver-



sos sinistros, entre os quais “Responsabilidade Civil do Condomínio” e “Guarda Veículos – Compreensiva”, cujo pagamento do prêmio é rateado entre os condôminos.

Além disso, considerou que o condomínio possui sistema de vigilância em tempo integral, o que implica, também, seu assentimento quanto ao dever de vigilância. “Inegável, pois, que o condomínio, ao fir-

mar contrato de seguro com cobertura para furto de veículo em suas dependências, assumiu o dever de responder civilmente pelos danos decorrentes”, anotou o relator. A câmara, em decisão unânime, manteve a indenização por danos materiais.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Portaria Remota Entri o controle na sua mão



entrada de visita





chave virtual

entrega de encomenda

41 3517 0950 | www.entri.com.br

6 Dicas para uma assembleia mais organizada e resolutiva

A assembleia do condomínio é o momento no qual os membros se reúnem para deliberar sobre assuntos específicos: eleição ou destituição de síndico, aprovação de contas ou orçamentos, aprovar reajustes na taxa mensal, decidir sobre realização de obras ou alterações no regimento interno, discutir queixas pontuais. Em suma, este é o espaço aberto para o debate entre administração e moradores em busca de consenso.

A forma e o prazo para a convocação dessa assembleia devem ser regulamentados pela Convenção. Se essa for omissa e não mencionar o prazo, aconselha-se que o faça dez dias antes da realização da reunião pública. O edital de convocação deve ser exposto em local de ampla circulação no condomínio, como os elevadores,

portaria, murais de aviso.

Sabendo que a assembleia consiste na reunião de vários indivíduos com pensamentos diversos, muito facilmente o debate saudável se transforma em discussão negativa e improdutiva, caso a reunião não seja bem conduzida. Portanto, com o intuito de tornar a assembleia do seu condomínio mais organizada e resolutiva, reunimos algumas dicas úteis:

- **PAUTAS:** no ato de convocação já devem estar estabelecidos os assuntos que serão tratados na assembleia. O ideal é que se elejam três ou quatro temas, no máximo.

- **ESPECIFICIDADE:** dentre as pautas do dia, evite o tópico “assuntos diversos”, pois essa falta de objetividade abre espaço

para que a discussão se disperse em vários temas e não chegue a nenhum consenso.

- **PRAZO:** é interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião, se uma hora, uma hora e meia, duas horas, a fim de otimizar o tempo oferecido nas pautas pré-estabelecidas apenas.

- **PROCURAÇÕES:** logo no início da assembleia, o presidente deve recolher as procurações dos representantes de ausentes para anexá-las à lista de presentes. É importante observar se os documentos seguem o padrão necessário para ser validado.

- **LISTA DE PRESENÇA:** a relação com nomes dos membros presentes deve ser preenchida no início da reunião e anexada à ata da as-



sembleia correspondente, no Livro de Atas do condomínio. Se esse momento ficar para o final, pode ser que alguém esqueça de ser registrado.

- **CONFLITOS:** discussões que não sejam pertinentes ao tema do dia devem ser rapidamente cortadas e não entram na ata da reunião. O presidente deve fazer um

esforço para que a reunião do condomínio não se transforme em palco para enfrentamentos de cunho pessoal.

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

Obras dentro da lei

Seja para construir ou reformas, as obras dentro do condomínio são sempre motivo de preocupação extra por parte do síndico, o qual passa a receber mais uma incumbência, a de fiscalizar e garantir a execução adequada. Além de atentar para questões orçamentárias e práticas, há um viés burocrático que também deve ser observado: a empresa contratada está em dia com seus encargos trabalhistas?

Ao contratar uma empresa para prestar um determinado serviço – no caso a própria obra – o contratante espera estar isento de qualquer obrigação para com os funcionários que desempenharão a atividade. Porém, não é bem assim que fun-

ciona. Em uma construção com documentação irregular tanto em notas fiscais quanto em relação aos funcionários, quem pode ser responsabilizado é o condomínio que está usufruindo dos serviços daquela empresa.

Isso se dá porque o Ministério do Trabalho e a Receita Federal - que geralmente fazem a fiscalização por sorteio ou denúncia - entendem que o contratante tem mais responsabilidade sobre a obra executada do que a própria empreiteira. Assim, se, por exemplo, a construtora alegar falência, o contratante pode ser chamado a honrar os custos trabalhistas dos funcionários.

Por essa razão, mais que pesquisar preços e pra-

zos de projetos, é imprescindível averiguar também a idoneidade da empresa que será contratada para executar a obra. Durante o processo de contratação, é fundamental que se solicite uma série de documentações para que sejam comprovadas tanto a qualificação técnica dos profissionais, quanto a regularidade da empresa em relação ao quesito fiscal e trabalhista para que tudo possa transcorrer em ordem e o condomínio não possa ser prejudicado posteriormente.

É válido lembrar, nesse contexto, que desde 2014 – com a publicação da norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – o síndico passou a ser responsável por fiscali-

zar também as obras dentro das unidades privativas, ou seja, os apartamentos. Ele deve verificar se a obra está seguindo o que foi inicialmente proposto no plano previamente apresentado.

Na prática, para se executar qualquer intervenção na estrutura de uma unidade, o dono ou inquilino é obrigado a apresentar ao

síndico um plano de reforma juntamente a uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinados por um engenheiro ou arquiteto registrados no CREA. Essas pessoas assinam como sendo os profissionais que se responsabilizarão por acompanhar a obra.

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



Cuidados com crianças no elevador

Você sabia que o elevador é um meio de transporte? E mais: ele é considerado o meio mais seguro que existe, ficando na frente de aviões, trens, carros, barcos e todos os demais! Assim como todo equipamento que realiza o transporte seres vivos ou objetos, existem regras de segurança para o seu uso adequado.

Os elevadores são itens presentes na maioria dos condomínios verticais com mais de três andares e, com o progressivo aumento dessa categoria de edifício, alcançando alturas cada vez maiores, o uso desse meio de transporte se torna indispensável.

É importante que todos os usuários saibam como usar corretamente os elevadores e como agir em casos de acidentes. Essas instruções devem incluir também as crianças do condomínio, as quais devem ser

orientadas sobre o uso adequado do elevador, a fim de evitar possíveis acidentes.

Algumas regras gerais devem ser obedecidas para garantir a segurança:

1) Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas; elas devem estar sempre acompanhadas de um indivíduo adulto que se responsabilize.

2) Lembre: o elevador é um meio de transporte, não é local para brincadeiras. Portanto, é proibido gritar ou pular dentro dele. Os saltos podem ocasionar a interrupção do trajeto.

3) O interfone é uma ferramenta essencial para comunicar-se com o lado externo, caso o elevador pare. Então, é terminantemente proibido que crianças brinquem com esse objeto tão importante.

4) Não é permitido que se apertem todos os botões do painel de uma só vez. Além de atrasar a viagem – e com isso desperdiçar tempo e energia – a “brincadeira” pode danificar as teclas do painel e causar prejuízos.

5) Crianças devem ser orientadas a sempre se certificarem de que o elevador está nivelado com o andar antes de adentrar ou sair da cabine.

Essas são algumas das precauções necessárias para a condução de crianças no elevador, lembrando que a companhia de um adulto é fundamental. Afora isso, é válido lembrar que – assim como um carro ou outro meio de transporte – os elevadores requerem manutenções periódicas, as quais devem ser feitas por profissionais especializados nessa função.



gem de funções, troca de peças desgastadas, revisão mecânica, revisão elétrica são funções que devem ser realizadas por técnicos responsáveis regularmente. Assim, evitam-se prejuízos maiores e,

principalmente, os 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

LÂMPADAS HID



- Bases E-27 e E-40
- Alto fluxo luminoso
- Grande vida útil
- Alto IRC



LuxFort
do Brasil

SOLICITE UM ORÇAMENTO

(41) 3131-2060

vendas@luxfortdobrasil.com.br

WWW.LUXFORTDOBASIL.COM.BR

Infiltrações e vazamentos: quem paga a conta?

Um tormento para síndicos e condôminos certamente são as infiltrações e os vazamentos. Estas patologias, além de causarem um enorme desconforto aos moradores com o surgimento em suas unidades de bolores e mofo, é uma das maiores causas de danos à estrutura da edificação.

Mas, afinal, quem responde pelas infiltrações e vazamentos? Quem deverá arcar com as despesas de reparação?

Apesar do tema representar uma fonte de dúvidas constante para a coletividade condominial, tem-se que a regra não apresenta maiores dificuldades de compreensão.

Nesse contexto, para se chegar ao responsável pelo ressarcimento dos danos, teremos que passar por duas

etapas de verificação: o primeiro passo é identificar a origem da infiltração ou do vazamento para, em seguida, verificar se se trata de uma área comum do condomínio ou uma área de uso privativo.

Valendo-nos dos conhecimentos de matemática advindos de longa data, ainda dos bancos escolares, poderíamos sintetizar esse tema em duas equações básicas:

Infiltração/vazamento + área comum = responsabilidade do condomínio;
Infiltração/vazamento + área privativa = responsabilidade do condômino.

Assim, se a infiltração é oriunda da má conservação da fachada da edificação, os custos deverão ser suportados pelo condomínio, inclusive pelos danos verificados nas unidades autônomas.

E se a origem da infiltração se encontra no terraço da cobertura?

Vamos então nos valer da mesma fórmula: identificada a causa deve-se verificar se a área integra uma unidade autônoma ou se a laje ou terraço são áreas de uso comum. Na primeira hipótese a responsabilidade será do proprietário da área, ao passo que, caso se trate de área comum, a responsabilidade será do condomínio.

Dificuldade maior, é quando os vazamentos decorrem da tubulação. A identificação do exato ponto da patologia é, por vezes, tormentosa, e dependerá de uma vistoria técnica, realizada por profissional da área. Todavia, identificada a causa, a regra permanece a mesma.

Aqui, sem maiores detalhamentos técnicos, é necessário ter em mente que os edifícios possuem duas redes de encanamento: a rede vertical ou coluna principal, responsável pela condução da água e do esgoto entre as unidades e a via pública, e a rede horizontal, também chamada de canos ramais, responsável pela ligação da tubulação do condomínio às unidades.

A rede vertical é tida como área comum, ao passo que a rede horizontal é considerada área privativa, donde se conclui que, regra geral, eventuais vazamentos decorrentes da primeira será de responsabilidade do condomínio e, da segunda, do condômino.

Percebam, portanto, que a temática apresentada, apesar de ser ob-



jecto de intensos e acalorados debates no dia a dia dos condomínios, não apresenta sobressaltos jurídicos.

O autor é colaborador 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
Pinturas Internas
Textura
Funcionários Registrados e com Treinamento NR35
Pisos/Paver e Outros
Pinturas Externas
Juntas de Piso
Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos
Pinturas de Demarcação
Pintura de Pisos de Garagens
Tratamento de Estruturas

Parcelamos sua obra em até 24x

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

Reg Crea 61.900

Projetos: arquitetônico, elétrico, estrutural, hidráulico, entre outros, ver site.

Reformas: elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas, prumadas, entre outros, ver site.

Construções: residencial, comercial, industrial.

Manutenção: pára raio, gás, hidráulica, elétrica, interfone, tag, alarme, entre outros, ver site.

Eng Fábio Xavier Crea 30.707 D Pr (41) 99599 2630
Eng Cristian Thurmann Crea 143.552 D Pr (41) 99638 4197
Eng Aelson Michelato Crea 153.230 D Pr (41) 99708 8507

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

Flores de verão

As flores naturais são elementos que enriquecem a aparência de qualquer cenário e, por isso, são muito utilizadas para decorar ambientes tanto domésticos, quanto corporativos. Engana-se quem acredita que o preço para manter esse embelezamento é excessivamente caro. Existe no mercado uma ampla gama de espécies que podem servir a esse fim e as flores da estação são preferencialmente as que saem mais em conta.

Na estação mais quente do ano várias espécies se desenvolvem, mas podemos dar destaque a algumas que podem servir para a finalidade mencionada anteriormente: 1) Rosas (são um clássico durante todo o ano, mas no verão se destacam principalmente as coloridas); 2) Margaridas (delicadas e alegres, elas são as mais versáteis das flores); 3) Astromélias (a coloração amarela traz frescor e vibração ao ambiente); 4) Cravos (também são uma clássica opção de decoração).

Limpeza profissional

Menores obrigações na relação de trabalho e maior eficiência na execução do serviço são os dois principais atrativos apontados como decisivos para a opção de um contrato com uma empresa de limpeza profissional em substituição à contratação de um funcionário. Além de possibilitar uma menor preocupação com questões trabalhistas, essa opção pode trazer maior satisfação na prestação do serviço.

Com a crescente competitividade no mercado, empresas desse tipo se esforçam para prestar o melhor desempenho a fim de conquistar o cliente. O diferencial são os profissionais capacitados e o uso de produtos de limpeza de alta performance (o que está incluso junto à mão-de-obra), o que acarreta também uma diminuição no desperdício de produtos.

Manutenção de fachadas

A fachada é o cartão de visitas do prédio e, portanto, melhorar a aparência dela é também agregar valor ao próprio condomínio. Além disso, é ela quem dá a “cara” do condomínio e cria um valor sentimental nos que nele habitam. Reformas e manutenções nessa área devem ser cuidadosas para não descaracterizá-la e não causarem mais prejuízos que benefícios.

Alguns aspectos devem ser observados levando em consideração que a fachada é a parte mais vulnerável do prédio, estando exposta a tudo): fixação errada das redes de proteção pode causar trincas e infiltrações de água, bem como o uso inadequados de impermeabilizantes; a falta de vedação da caixilharia, janelas e alvenaria pode contribuir para o aparecimento de umidade.







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 Grafiato

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



grupo
Ruggi

Administradora de Condomínios



ATENDIMENTO
DIFERENCIADO



PREÇO
JUSTO



POSTURA
ÉTICA

Traga seu
CONDOMÍNIO
para quem sabe
ADMINISTRAR!

Maurilei Ruggi

 41 99607 9618

41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br

 maurilei@gruporuggi.com.br

Abuso do direito de expressão pode gerar indenização

Existe uma diferença flagrante entre opinar e acusar. A primeira ação é um direito de todos, já a segunda presuppõe a existência de provas. Em casos em que as duas coisas se confundem, pode haver prejuízo para a imagem da pessoa que está sendo alvo do discurso e configurar o abuso do direito de expressão, o que pode, sim, gerar indenizações.

Ao oferecer seu nome para o cargo de síndico, o indivíduo já deve fazê-lo sabendo que provavelmente será alvo de críticas, o que – em um primeiro momento – não é nada grave, desde que não se transformem em agressões e acusações que denigram a honra da pessoa.

No Mato Grosso do Sul um ex-síndico conquistou na Justiça uma indenização no valor de R\$ 10 mil a ser paga

por duas moradoras do antigo condomínio em que morava e do qual foi administrador. O juiz da 2ª Vara Cível de Campo Grande julgou procedente o pedido de indenização por danos morais por conduta ilícita e pela configuração de abuso do direito de expressão contra o ex-síndico D. L..

O mesmo exerceu o cargo de síndico do condomínio entre os anos de 2007 e 2009, sendo que em maio de 2009, as moradoras atribuíram a ele diversas irregularidades financeiras dentre outras imputações caluniosas e difamatórias. Consta nos autos que as rés realizaram uma auditoria no residencial, a qual foi apresentada na assembleia de condôminos, sem a devida presença do síndico para exercer seu direito a defesa, o que culminou com

a destituição do cargo de síndico por votação da maioria dos condôminos.

Além disso, o ex-síndico relatou que os constrangimentos foram ainda maiores, pois as requeridas visitaram outros condôminos para denegrir e destruir a sua imagem, e assim assumir o controle do residencial, o que conseguiram. Por conta disso, D.L. alega que ficou doente depois das injúrias praticadas pelas requeridas e foi obrigado a sair do prédio por não suportar mais os deboches, brincadeiras e desrespeito contra a sua pessoa, efetuados pelos condôminos depois desta situação.

Ao analisar o caso, o juiz destacou que nada restou comprovado nos autos quanto a qualquer desvio de valores ou aproveitamento do

cargo em benefício próprio, conforme indicaram insistentemente as contadoras que apresentaram os resultados da auditoria na assembleia. Assim, observou que a conduta das rés foi manifestamente ilícita e configurou nítido abuso do direito de expressão.

Em sua decisão, o juiz ressaltou a proteção à honra da pessoa, declarando-a inviolável. “É assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem (...). Percebe-se claramente que as rés desvalorizaram a conduta do autor enquanto síndico, ultrapassando o que seria uma cobrança por sua conduta administrativa, ingressando na esfera pessoal e fazendo surgir um descrédito junto aos moradores em relação a suas atitudes



morais e éticas, o que, por certo, ultrapassa o mero aborrecimento, atingindo valores considerados pelo ser humano como essenciais”, afirmou.

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

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL?

NÓS TEMOS A SOLUÇÃO!

ANTECIPAÇÃO INTEGRAL DE RECEITA

ANTECIPAÇÃO PARA BENFEITORIAS

COBRANÇA SEM CUSTO

41 99777 0030

41 3013 5900

CONDOPLUS

SOLUÇÕES EM COBRANÇA

Classsíncidico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



20 anos de tradição
www.delarocha.com.br

- Assessoria ao Síndico
- Financeiro, administrativo e RH sem complicação
- Seu condomínio na internet
- Prestação de contas com comprovantes online em tempo real
- Advocacia especializada em condomínios

(41) 3232-0989 | 3206-1783
delarocha@delarocha.com.br



Domum
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

A Domum oferece a seus clientes um pacote completo de serviços.

- » Administrativo
- » Financeiro
- » Atendimento 24 horas emergência
- » Síndico Profissional
- » Gestão de pessoas
- » App integrado com sistema de gestão para os condôminos.

Solicite um orçamento
(41) 3122-2049 / 99851-7845
Rua Trajano Reis, 472 - São Francisco

ALUMÍNIOS E VIDROS



Comércio de Esquadrias Metálicas
Alumínio e Vidro

Manutenção e Reforma em Geral
Fachadas (cortina, pele de vidro)
Janelas - Portas - Box - Grades
Muro de Vidro

99610-8509 | 3296-5158
jocemardonascimentojorge@hotmail.com

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

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

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

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

CAPACHOS



SOLUÇÕES em REVESTIMENTO
para SEU CONDOMÍNIO

RUBBERKAP
Higiênico e antiderrapante, ideal para locais com tráfego intenso como: academias, decks, playgrounds, e áreas molhadas. Alto padrão de resistência, suporta variações de impacto.
100% Borracha Expandida - Sem cheiro

kapazi
A escolha que fica
www.kapazi.com.br (41) 2106.0931

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
Solicite uma visita para orçamento:
vend@reilganchosbombalanco.com.br 99685-3037 / 99645-8072

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



expertise
LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

expertise.eng.br
(41)3014-9002

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

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

ANUNCIE:

3029-9802

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



AFG
CONSTRUTORA

Farid A. Gebrim Neto
CREA 95.549/D

MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

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

Orçamento sem Compromisso
3023-3999
www.afgconstrutora.com.br @afgcuritiba



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

CREA 60434



Pinturas Dias
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS TEXTURA - GRAFIATO

Construção, Reformas, Telhados
Aplicação de Manta Asfáltica
Pavimentação

3209-7740 / 9 8838-5172
9 9929-9216
www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até 36 vezes sem juros.

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



PLANNER ENGENHARIA
Escalatória em Atendimento

MANUTENÇÃO PREDIAL
CONSTRUÇÃO IMPERMEABILIZAÇÃO FACHADAS PINTURAS PISOS TELHADOS LAUDOS TÉCNICOS
contato@plannerengenharia.com


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

PINTURAS



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

Lopez Pinturas



Especializado em:
Pinturas - Impermeabilização
99759-8273 | 98787-7091
ric.alb.lop@hotmail.com

PINTURAS



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



Especializada na Instalação e Manutenção de:
Portas Corta-fogo
Saídas de emergência
Barras Anti-pânico
Acessórios (todas as marcas)
Orçamento sem compromisso
(41) 3327-1291
www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

SÍNDICO DE ALUGUEL

SÍNDICO DE ALUGUEL
SÍNDICO, QUER CONTROLAR AS
DESPESAS DO SEU CONDOMÍNIO?

- » BALANCETE
- » CRONOGRAMA DE CONTAS
- » FLUXOGRAMA DE SERVIÇOS
- » CHECK LIST DE ATIVIDADES
- » APOIO PARA SEGURANÇA DO TRABALHO
- » LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E JARDINAGEM

9.9816-2088 / 3642-0950

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



FL PRIME

CREA-PR 33868-D/PR

- CONSTRUÇÃO CIVIL
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LAUDOS TÉCNICOS
- RETROFIT DE FACHADAS
- LAVAGEM DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
- MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL
- CONSTRUÇÃO DE SALÃO DE FESTAS
- PINTURA - TEXTURAS E GRAFIATOS
- PINTURAS INDUSTRIAIS
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS - NR10
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- REFORMA DE TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÕES GERAIS
- RECUPERAÇÕES DE PISOS
- CONSTRUÇÃO DE GUARITAS



ATENDEMOS CURITIBA E LITORAL

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

(41) 99973-3362 (41) 3675-8121
flprimeconstrucoes@gmail.com
www.flprime.com.br

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

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



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

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



(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



AGILLUX

SOLUÇÕES ELÉTRICAS

Bem perto de você!



**Materiais elétricos
e iluminação,
para sua loja, empresa
e condomínio!**

SOLICITE A VISITA DE NOSSOS TÉCNICOS



(41) 3030-0022

(41) 99202-3750

www.agillux.com.br