Distribuição Gratuita 8.000 exemplares

Ano XX - Edição 235 - Maio/19 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

Administradora de Condomínios

P41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br 🗷



Maurilei Ruggi





SEU CONDOMÍNIO COM **INADIMPLÊNCIA ZERO!**

(41)3224-0905 profilial@procondomino.com.br www.procondomino.com.br/curitiba



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

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



ESPECIALIZADA EM REVITALIZAÇÃO **PREDIAL**

Construímos e Reformamos TELHADOS em Estrutura de Aço Galvanizado, Madeira e Aço Metálico.

sua Obra

arcelamos

(41) 3071-0871 | \$\frac{1}{12}\$ 99956-6246 WWW.CWBMULTIPORTE.COM.BR | CWBMULTIPORTE@GMAIL.COM

CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO

/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

Viabilidade de reformas NBR 16280 (apartamento e áreas comuns) Avaliação de valor de imóveis

Exame Tecnologia Laudos técnicos, patologias e perícias

Tratamento de infiltrações e rachaduras Reforço e recuperação estrutural

Vistoria cautelar de vizinhos

Fiscalização de obras

(41) 3322-3020 | 99995-4577

www.exametecnologia.com.br Curitiba, RM, Litoral e SC

REFORMAS - FACHADAS - VIDROS COBERTURA POLICARBONATO E VIDRO PINTURAS CADEIRINHA EXTERNA E INTERNA JANELAS DE ALUMÍNIO E VIDRO TEMPERADO **COBERTURA - TELHADOS - CALHAS - RUFOS** SERRALHERIA FERRO E ALUMÍNIO **PROJETOS DE ENGENHARIA IMPERMEABILIZAÇÕES**

(41)3146.2462 | 9.9899-1697 cl.piomix@yahoo.com.br



EXPEDIENTE

Publicação Mensal da: MD Publicidade

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

> Autorizado pela Publik Editora Ltda. para uso da marca.

Fundador: Aroldo de Lima Marcelo

> Comercial: Nilzete Mem

Diagramação: Laura Ruggi

Redação: Cecilia Lima

Assessoria Juridica: Dr. Átila Gadelha Marcelo OAB/BA 24.542

Colaboradores: Dr. Luiz Fernando de Queiroz Dr. Rudinei Maciel Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

Aracaju/SE - 79 3044.4253 aracaju@jornaldosindico.com.br

Baiyada Santista/SP - 13 4009 3971 ixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belém/PA - 91 3276,6023 belem@jornaldosindico.com.br

Brasilia/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 3031.1133 josopessoa@jornaldosindico.com.br

NataURN - 84 3086.9884 natal@jornaldosindico.com.br

Niterái/RJ - 21 2622,5312 niteroi@iornaldos/indico.com.br

Recife/PE - 81 3053,9894 recife@jornaldosindico.com.br

Río de Janeiro/RJ - 21 2210.2902 riodejaneiro@jornaldos indico.com.br

Salvador/BA - 71 3351.2853

salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250 livia@jornaldosindico.com.br

Nossa Mensagem

Em abril todos nós fomos surpreendidos com mais um caso de incêndio que traz prejuízos inestimáveis: a catedral de Notre-Dame, a mais famosa da França, ardeu em chamas. De mesmo modo, no ano passado, assistimos, aqui no Brasil, com tristeza ao incêndio que destruiu o grande acervo do Museu Nacional no Rio de Janeiro.

O que esses episódios podem nos trazer de lição? A certeza de que todo o cuidado preventivo e toda a vigilância é necessária no sentido de evitar incidentes como esses. pois, além dos prejuízos materiais, o fogo pode trazer perdas humanas, o que deve ser uma causa maior de preocupação.

O que os condomínios podem fazer a respeito disso? Cada edificação deve atender a requisitos básicos de segurança contra cêndios, os quais periodicamente averiguados e fiscalizados. A atenção maior fica com os prédios com mais de 10 anos.

Em prédios novos, a responsabilidade por obter o Auto de Vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB) é da construtora. Após a ocupação, a renovação do AVCB passa a ser uma competência do síndico. O nome do documento emitido pode variar de acordo com a região: no Rio de Janeiro ele é mais conhecido como Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros. Maiores detalhes dem ser lidos na matéria da editoria "Segurança".

Nesta edição também trazemos na editoria de "Administração" uma reflexão sobre Até onde vai a participação do inquilino nas decisões do condomínio, o que costuma ser uma dúvida de muitos síndicos. Eles votam em assembleias, podem ajudar a eleger um síndico, eles próprios podem ocupar o

cargo de síndico? Leia essas respostas na nossa matéria. Desejamos a todos

os nossos leitores um mês

de maio de paz e produtividade. Desfrutem todos de uma excelente leitura!

Os Editores

Boa leitura!





INDICADORES

	Nov 18	Dez 18	Jan 19	Fev 19	Mar 19	Abr 19
IGP-M (FGV)	-0,49	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92
INPC (IBGE)	-0,25	0,14	0,36	0,54	0,77	
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,52
CUB/Pr	0,32	0,11	0,20	0,42	0,25	0,33

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 25° dia do mês sequinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente

Deduções:

R\$189,59 por dependen-1)

R\$1.903,98 por aposentadoria (apenas uma) a quem já completou 65 anos;

Pensão alimentícia; Valor de contribuição pago no mês à Previdência Social.

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

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

CONTRIBUIÇÃO INSS

Salário Contribuição

De 1.693,73 até 2.822,90

De 2.822.91 até 5.645.80

Até 1.693.72

Trabalhador assalariado Alíquota

8.0

9.0

11,00

** Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%

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



- 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

Até onde vai a participação do inquilino nas decisões do condomínio?

Na constituição de um condomínio, há basicamente dois tipos de membros: o condômino proprietário ou o inquilino de uma ou mais de uma unidade. Essa segunda modalidade – a do locatário - embora conceitualmente não seja um "condômino" do ponto de vista da lei, é bastante comum nos prédios residenciais em todo o país e, tendo em vista sua considerável importância, também possui direitos dentro do grupo.

Por conceito, tratase do indivíduo que não é dono do imóvel, mas paga um aluguel para morar nele e, por conseguinte, poder usufruir de todas as demais possibilidades que o condomínio oferecer, como áreas de lazer, equipamentos, espaços de eventos, etc.

É válido ressaltar, contudo, que o condomínio

não tem relação jurídica com o inquilino, mas, sim, com o proprietário, de modo que quando for necessário reportar problemas de multas, comunicar sobre assembleias, prestar contas, dentre outras atividades burocráticas, o síndico deve fazê-lo junto ao proprietário.

Dessa maneira, qual fica sendo a participação efetiva do inquilino nas deliberações sobre o condomínio em que ele mesmo habita? A legislação traz algumas condições de participação do morador locatário. Uma dúvida frequente é se o inquilino pode votar em assembleias que envolvam despesas ordinárias.

O entendimento

de Markus Samuel Leite Norat, autor do livro "O Condomínio Edilício" é de que sim, é possível. O inquilino pode inclusive votar sem procuração, apenas mediante apresentação de contrato de locação. Isso serve para assembleia cuja pauta seja a deliberação de despesas ordinárias que afetem o inquilino e só vale para o caso de o proprietário-locador não comparecer à assembleia.

Outro questionamento comum no que diz respeito às assembleias é se o inquilino possui voto válido para eleição de novo síndico. Segundo Norat, ele pode ter. No entanto, para que isso venha a ser validado, ele deve apresentar uma procuração feita para esta finalidade outorgada pelo proprietário da unidade que ele aluga, com firma reconhecida em cartório.

Por fim, uma terceira pergunta que muitos síndicos e aspirantes a síndicos fazer regularmente é se o morador que é inquilino e não proprietário de unidade pode se candidatar ao cargo de síndico e, se eleito, pode exercer essa função. A resposta dessa vez é menos exata, uma vez que depende da convenção de cada condomínio. Há os casos em que é permitido e os em que é vetado. O ideal é consultar o documento antes de qualquer eleição nesses termos.



O condomínio não tem relação jurídica com o inquilino, mas, sim, com o proprietário,







A desatenção que põe em risco a integridade de todos, mas como fazer para impedir a desfaçatez de uns poucos?

De novo, o portão de acesso ao prédio está escancarado. E se vê que de nada adiantam os apelos e os avisos a essa minoria que insiste na inconsequência de seus gestos e na falta de percepção do que pode representar para a segurança de todos que vivem sob o mesmo teto condominial. A nova desatenção de um dos dois irmãos que se alternam na rotineira tarefa de circular pela calçada em frente ao prédio com o cãozinho dá um frio na barriga daqueles que se preocupam com a vida que os cercam.

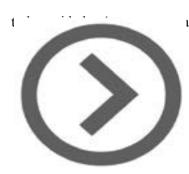
O pai não deu a menor atenção aos apelos dos demais condôminos em nova assembleia do condomínio e a mãe das crianças permanece orientando os filhos para manter os acessos ao edificio aberto para facilitar (!?) a volta para o lar com o animal de estimação da família, por ser mais cômodo para a impaciência dela atender um simples chamado do interfone. Nem mesmo os motivos aterrorizantes sensibilizam esses pais do perigo que os filhos correm de serem abordados por um entre os tantos criminosos que perambulam pelos bairros a espreita de uma boa ocasião. O que dizer da preocupação com o perigo para os demais vizinhos...

Não é preciso ser adivinho para entender que, mais cedo ou mais tarde, algo de muito grave pode acontecer a essas crianças que não tem noção da maldade "invisível". Como também de muitos e imprudentes jovens e adultos cujo desleixo parecido adormece ante a regra de que isso não acontece com eles; só com os outros. Entretanto, quantos e quantos exemplos são noticiados pelo país afora estampando nas manchetes os males praticados pelo descuido e confiança exagerada daqueles que não estão nem aí para a ruindade que as espia pelas frestas da vida tortuosa.

É claro que são cada vez maiores os recursos para cobrir todos os "buracos" que facilitam as ações da criminalidade, mas nem todos os condomínios têm recursos suficientes para investir devidamente na sofisticação de equipamentos modernos de segurança. Ainda existem muitos e muitos condomínios de porte pequeno - e até médio que exigem maior participação e determinação dos condôminos para se resguardarem dos indesejáveis imprevistos.

exemplo do nesse ato cotidiano tem cenário num condomínio de classe média, instalado num prédio de três andares, com 12 unidades domiciliares, extremamente dependente da cumplicidade dos moradores para complementar a segurança dos aparelhos que dispõem. Existem dois portões de acesso ao interior do prédio, com mecanismos apropriados para atender a abertura e o fechamento correto das portas, mas que mal usadas o funcionamento por pressão de nada adiantam, servindo muito mais de convite de boas-vindas para a entrada dos indesejáveis marginais. E aí...

A simplicidade do ambiente contextualizado acima não é inversamente proporcional aos desdobramentos de seus altos riscos. Afinal,



prevenir, preservar e garantir a integridade das pessoas que querem apenas viver na paz e na tranquilidade do lar.



Os quatro "cês" da discórdia no condomínio

Quais os principais pontos de conflito no seu condomínio? O que é motivação para causar a discórdia entre moradores ou desses com o síndico? No universo dos condomínios, uma brincadeira é feita com as letras iniciais daqueles que parecem ser alguns dos itens que mais aparecem nas listas de elementos geradores de intriga: todos começam com a mesma letra.

Esse conjunto da discórdia é conhecido como os quatro "cês", são eles: cachorro, crianças, canos e carros. Com isso, é possível resumir em poucas palavras algumas coisas que - frequentemente – são motivos de transtornos dentro da maioria dos prédios residenciais Brasil a fora. Você se identifica com algum deles?

O primeiro, "cachorro" é uma palavra que não designa apenas o cão,

mas também todos os demais bichinhos de estimação que vivem em condomínios: gatos, pássaros, roedores, repteis, etc. O assunto é controverso, pois - ao mesmo tempo em que há as pessoas que amam os pets – há também as pessoas que não gostam e não apreciam muito o fato de ter que conviver com eles num mesmo espaço.

O segundo elemento desse conjunto consiste na presença de crianças pelo prédio. Não exatamente a existência delas, mas os transtornos causados por elas quando não lhes é imposto limites adequados. Barulho, bagunça, sujeira e até danos materiais ao patrimônio do condomínio e também patrimônios individuais são algumas das queixas relacionadas aos pequenos. Isso acaba por gerar conflitos maiores, uma vez que a briga

passa a ser levada adiante pelos pais, adultos, podendo ter até consequências sérias.

O terceiro desses "quatro cês" é uma palavra que sintetiza um problema que na prática é bastante complexo: a distribuição dos encanamentos no edifício. A delimitação imprecisa disso pode ser um motivo de conflito quando há, por exemplo, uma infiltração a ser reparada. A responsabilidade é do vizinho de cima, do vizinho de baixo ou o próprio condomínio deve arcar com esses prejuízos? Não existe resposta definitiva para esses impasses, pois cada caso deve ser avaliado de acordo com suas particularidades.

Por fim, o quarto "cê" é representado pelos carros, mais precisamente pelas vagas ocupadas por eles na garagem. Muitos condomínios - sobretudo os



mais recentes - sofrem atualmente com um problema de restrição do espaço físico, o que fez com que limitassem o número de vagas de carro e, em algumas circunstâncias, essas vagas sequer pertencem ao condômino, sendo de caráter rotativo. Essa modalidade de uso costuma acarretar desentendimentos, pois nem sempre é possível contar com o bom senso das pessoas em relação à necessidade de se fazer o rodízio das vagas. Esses são exemplos de al

guns pontos de divergência comuns à maioria dos prédios residenciais, porém cada condomínio possui suas peculiaridades. O importante é sabermos que a maioria desses problemas podem ser evitados e sanados com a obediência ao que está disposto na convenção condominial e, também, com uma boa dose de respeito ao próximo.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



- * 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











Anuncie! LIGUE AGORA:

3029-9802















- ALARMES DE INCÊNDIO

9.9855-6655 **s** 3732-1105 www.eletroshift.com eletroshift1@hotmail.com Soluções em Iluminação

Iluminação Pública Condominial Predial e Residencial **Quadras Poliesportivas**



Rua Professor João Falarz, 1110 - Ecoville Fone: 3013-2747 - 9 9915-9079



COMPROMISSO COM A QUALIDADE

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

- INSTALAÇÕES ELETRICAS

 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

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

Como quase tudo na vida, morar em condomínio tem seu ônus e seu bônus. Se por um lado ganhamos várias vantagens com a disponibilização de áreas de lazer, comodidades que melhoram a qualidade de vida, maior segurança, dentre outras benesses, por outro lado, é necessário também arcar com uma despesa a mais ao fim do mês: a taxa condominial.

Esse é o valor pago pelas unidades residenciais a partir do rateio das despesas ordinárias do condomínio, ou seja, aquelas que já são esperadas mensalmente — água, energia, coleta de lixo, folha de pagamento de funcionários, contratos de manutenções.

Nesse valor também é incluído um percentual que vai para o fundo de reserva do condomínio, com a finalidade de manter um caixa para situações de emergência ou imprevistas, bem como investimento em melhorias pro próprio prédio no futuro. A decisão sobre a modalidade de pagamento – se esse valor é fixo ou flutua de acordo com as despesas do condomínio em cada mês – está prevista em cada convenção.

Para a gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, Angélica Arbex, múltiplos fatores influenciam na determinação do valor a ser pago. "O principal fator determinante do valor do condomínio é a quantidade de condôminos que dividem a conta do conjunto de despesas do prédio. Assim quanto mais apartamentos o empreendimento tiver, menor tende a ser o valor da cota paga pelos moradores. As diferencas

regionais se explicam, de modo geral, pelo perfil dos empreendimentos, quantidade de funcionários, gastos com salários e os valores de contratos de manutenção e conservação", explica Arbex.

Sendo fixo ou variável, o valor da taxa condominial com frequência é um motivo de críticas para quem o paga. Mas como é possível reduzi-lo? Tratase de uma tarefa bastante complexa, uma vez que o condomínio não é uma empresa com alto capital de giro, ele possui despesas relativamente previsíveis e uma receita limitada.

Para começarmos a pensar em soluções, precisamos ter em mente uma equação básica, a qual nos demonstra que a taxa é o resultado de duas variáveis: as despesas a serem pagas e a receita a ser recolhida. Logo, se desejamos pagar menor taxa de condomínio, é necessário reduzir a primeira variável e aumentar a segunda.

Como é possível reduzir despesas? Inicialmente, algumas medidas simples podem ser pensadas, tais como a troca de todas as lâmpadas por versões mais econômicas e com sensor de presença, diminuindo gastos com a iluminação do edifício. Outro ponto é a individualização dos hidrômetros, deixando a carga de cada unidade o pagamento do seu próprio consumo, o que incentiva a economia. Em segundo plano, também é possível pensar na redução de funcionários e substituição por porteiros remotos ou empresas terceirizadas de limpeza. Para aumentar a receita podem ser pensadas algumas



alternativas: aluguel de espaço para outdoor publicitário ou de cobertura para antenas, venda de material reciclado ou até de óleo de cozinha. Essas são medidas que podem exercer um impacto final no rateio de despesas do condomínio, reduzindo a taxa final.



Moradores solitários buscam unidades condominiais diferenciadas

Não é de hoje que viver em condomínio tem sido uma tendência no Brasil. Há várias décadas, devido ao aumento populacional e – consequentemente – à diminuição de espaço disponível nos grandes centros urbanos, esse tipo de moradia vem tendo uma procura cada vez maior.

Além disso, somamse fatores como a necessidade de uma habitação mais segura, que resista às investidas de criminosos – infelizmente em número crescente no país – bem como o interesse em moradias que ofereçam mais vantagens ao usuário, tais como opções de lazer e comodidades que agreguem praticidade ao cotidiano.

Nesse sentido, os tradicionais prédios residenci-

ais compostos por apartamentos no modelo comum para abrigar uma família têm cedido espaço a novas e modernas modalidades de unidades condominiais. Quitinete, estúdio, loft, flat e apart hotel são alguns exemplos do que está se multiplicando por todo o país e que – embora tenham um formato atípico – nem sempre deixam de constituir um condomínio.

Você sabe diferenciar esses tipos de unidades? Primeiramente, é válido ressaltar que elas se popularizaram para atender a uma demanda crescente no Brasil hoje em dia: os moradores solitários. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem mais de 10 milhões de brasileiros que moram sozinhos e essa população apresenta necessidades peculiares.

Flat e apart hotel são praticamente sinônimos, consistem em um conceito de habitação que permite estadias de curto prazo ou permanente, cujo pagamento pode ser facilitado por dispensa de fiador e contratos mensais. Nesses casos, geralmente o que é priorizado são: a localização, serviço de limpeza (como camareiras e lavanderia), estrutura mobiliada acrescida de utilitários (roupas de cama, eletrodomésticos).

Estúdios e lofts também desempenham basicamente a mesma função, porém – por definição – os estúdios são menores que os lofts, além de não possuírem divisões internas, tornando o ambiente totalmente aberto, o que flexibiliza a disposição de móveis e divisórias a critério do mo-



rador. Os serviços de comodidade também são um atrativo, entretanto aqui geralmente são pagos separadamente, de acordo com o uso, não há taxa fixa.

Por fim, existem as quitinetes, que são conhecidas de longa data da maioria das pessoas. Consiste em um apartamento bem pequeno e, por isso, menos valorizado, bas-

tante procurado por quem não dispõe de muitos recursos para investir em moradia ou não necessitam de grandes espaços, como estudantes. A localização, além do preço, costuma ser o maior atrativo para esse tipo de unidade condominial.



Fiações para instalação elétrica devem ser certificadas pelo Inmetro

Em uma vã tentativa de economizar dinheiro, muitos síndicos optam por realizar reparos no condomínio tendo apenas o valor de custo como critério de escolha para a contratação de mão de obra e compra do material. Entretanto, o barato pode sair caro e, pior, o mal feito pode acarretar prejuízos futuros que até superam a economia inicial.

Afora essa questão, é válido ressaltar que, em se tratando da manutenção do prédio, essa negligência pode colocar não apenas a segurança estrutural do imóvel em risco, como também a integridade dos moradores e funcionários. Exemplo disso são as instalações elétricas que, assim como as hidráulicas, podem ter seu conteúdo extravasado e cau-

sar prejuízos. O mais perigoso é que, nesse caso, ao invés de vazar água, é energia elétrica que escapa, com um potencial de dano muito maior.

De acordo com o Instituto Brasileiro do Cobre (Procobre), o uso de fiação de má qualidade e instalações elétricas inadequadas estão entre as principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país. Segundo a entidade, fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança.

Todavia, um fio com tais especificações não sai barato, o que faz com que

muitos busquem soluções "alternativas", sem certificação. Se o material não tiver a composição adequada, podese chegar a níveis indesejados de perdas elétricas, levando ao sobreaquecimento do fio ou cabo, que podem resultar, além de aumento no gasto de energia elétrica, em perda de vida útil, curtos-circuitos, choques e até incêndios.

É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e da certificadora credenciada pelo órgão. É preciso também ficar atento à embalagem do produto, que



contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de certificação atestando a qualidade.

Mas como saber que fio é ideal para o uso esperado? O recomendável é que o comprador receba do engenheiro responsável pela obra as especificações do material e faça a compra con

forme as instruções. Portanto, o comprador não precisa ter a formação de engenheiro ou técnico eletricista, basta que verifique se o produto adquirido respeita as normas e apresenta, obrigatoriamente, na embalagem o logo do Inmetro e da certificadora.



Vistoria de Bombeiros deve ser renovada a partir de chamado do síndico

Episódios de incêndio recentes como os que ocorreram no Museu Nacional no Rio de Janeiro (RJ) em 2018 e, mais recentemente, na catedral de Notre Dame, em Paris, chamaram a atenção de todos para os incalculáveis prejuízos materiais e humanos que podem ser acarretados por um incidente envolvendo fogo, seja ele de natureza acidental ou causado por negligência.

A prevenção apresenta-se – sem dúvidas – como a estratégia mais sensata para evitar esse fato ou, pelo menos, minimizar os danos caso ele venha a ocorrer de igual maneira. É por isso que cada edificação deve atender a requisitos básicos de segurança contra incêndios, os quais são periodicamente averiguados e fiscalizados.

Nesse sentido, o cuidado deve ser ainda maior em se tratando de imóveis com mais de dez anos de construção. Em prédios novos, a responsabilidade por obter o Auto de Vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB) é da construtora. Após a ocupação, a renovação do AVCB passa a ser uma competência do síndico. O nome do documento emitido pode variar de acordo com a região: no Rio de Janeiro ele é mais conhecido como Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros.

Quando isso deve ser feito? A legislação de cada município dita a periodicidade das vistorias, portanto, é fundamental estar a par do que diz o código da sua cidade. Em média, o intervalo de validade é de aproximadamente três anos.

O síndico deve estar atento aos prazos de renovação deste documento, pois, em caso de omissão, recai sobre ele a responsabilidade civil e criminal se acontecer algum tipo de incidente, principalmente se isso significar



óbito ou lesão à integridade física de alguém. Sem o AVCB em dia, a seguradora pode –inclusive - se recusar a pagar indenização alegando descumprimento da lei e então o investimento em pagar por essa proteção terá sido em vão.

Durante a vistoria do Corpo de Bombeiros, alguns

itens serão avaliados a fim de checar a eficácia da prevenção contra incêndios, dentre eles estão: atestado de brigada de incêndio, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos para-raios, ART das instalações de gás, o laudo elétrico, atestado dos sistemas de combate a incêndio, o Controle

de materiais de acabamento e revestimento (CMAR), bem como o atestado de funcionamento do grupo-gerador (se o condomínio dispuser de um).

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



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



Autovistoria em condomínios é essencial na prevenção de acidentes

Infelizmente os acidentes em condomínios estão tornando-se cada vez mais recorrentes. No início dessa semana, em Curitiba, um muro residencial caiu sobre 10 carros. Em Barra Mansa, na semana passada, um apartamento pegou fogo. Poderíamos ficar aqui contando casos e casos como esses e que acontecem diariamente pelo país.

Muitas são as causas para esse tipo de acidente: o síndico que não cuidou do local, Prefeitura que deixou de fiscalizar, etc. Sendo assim, para diminuir acidentes, grandes capitais, como Rio de Janeiro e Porto Alegre, por exemplo, já têm uma lei que obrigam os condomínios a realizarem a autovistoria.

A lei da autovistoria pelo país

No RJ, o Art.1 da

Lei nº 6400/2013 institui a obrigatoriedade da autovistoria pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelos governos do Estado e dos municípios, nos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, etc.

Além disso, a Lei ainda menciona que os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais com mais de 25 anos de vida útil têm a obrigatoriedade de realizar auto inspeções quinquenais (ou seja, de cinco em cinco anos), sendo que essa vistoria deve ser efetuada por engenheiro ou arquiteto.

A Lei Complementar n° 284 de Porto Alegre é, só que em outras palavras, idêntica à do Rio de Janeiro. O Art. 2º diz que o proprietário ou usuário de qualquer título de edificação apresentará à Secretaria Municipal de Obras e Viação, um Laudo Técnico de Inspeção Predial elaborado por um profissional (arquiteto ou engenheiro), atestando as condições de segurança das edificações.

Já em SP, ainda está em trâmite o Projeto de Lei nº 234/2012, que cria o "Certificado Estadual de Inspeção Predial".

É importante lembrar que, em ambas as Leis (RJ e POA), as responsabilidades das verificações são dos síndicos. O laudo assinado pelo engenheiro ou arquiteto com as melhorias a serem implantas é entregue ao síndico com um prazo para que as mesmas sejam feitas. Vale destacar, também, que nos locais nos quais a autovistoria já esteja regulamentada, o síndico

não necessita de aprovação em assembleia para contratar os profissionais.

Neste caso, a obrigação do síndico é prestar contas sobre o assunto na próxima assembleia. No caso de contas, aliás, é possível que a medida cause um impacto nas taxas condominiais em um primeiro momento. Entretanto, em longo prazo, a tendência é que aconteça uma diminuição no valor de cobrança do condomínio, tendo em vista que os cuidados com o prédio estarão em dia.

Fiscalização nos condomínios

É importante lembrar que, se por um lado não há grandes problemas em vistorias nas áreas comuns dos condomínios, não é possível falar a mesma coisa em unidades residenciais. O domicílio, conforme diz a Constituição Federal, é local inviolável. No entanto, se houver a tentativa de vistoria em uma unidade e o morador impedir, o síndico tem o poder de ingressar na justiça caso o local represente risco à edificação. Segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, apenas 60 mil dos 130 mil imóveis que deveriam fazer a autovistoria cumpriram o procedimento. Isso é preocupante já que se passaram os 5 anos desde a promulgação da lei e agora chega a hora de vermos se aquilo que está no papel será cumprido pelos condomínios e se o estado irá fiscalizar essa questão no sentido de punir os condomínios que não cumpriram com a lei.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico







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

Portaria remota

A segurança é um requisito primordial para os que optam por viver em condomínios e, pensando nisso, o mercado amplia cada vez mais seus recursos e ferramentas voltados a propiciar maior comodidade e segurança aos prédios. Um exemplo disso é a adoção da portaria remota, uma tendência forte entre os condomínios residenciais atualmente.

Trata-se de um sistema eletrônico para controle de acessos ao interior do edifício, o qual é regulado por uma base de atendimento que trabalha 24 horas registrando todas as entradas e saídas. O visitante só entra no condomínio quando um dos moradores (ou o porteiro remoto) autoriza sua entrada. De outro modo, o acesso também é liberado àquele que possui um QR Code de permissão de entrada.

Extintores

Prevenir é sempre melhor que remediar e, por isso, equipamentos de segurança contra incêndio devem estar funcionando em perfeitas condições sempre, afinal, é impossível prever quando precisaremos recorrer a eles. Os extintores são obrigatórios em todo condomínio. Uma manutenção equivocada pode inutilizá-los e assim trazer graves riscos à segurança do prédio. O síndico poderá ser responsabilizado caso os mesmos não estejam em condições de uso, pois configura-se a negligência.

Nesse contexto, a primeira e mais importante precaução a ser tomada é ser vigilante quanto ao prazo de validade do mesmo. De igual maneira, o lacre de inviolabilidade deve estar intacto e o ponteiro do indicador de pressão deve permanecer na faixa verde, caso contrário indicará despressurização. O extintor não deve apresentar sinais de ferrugem, arranhões ou estar amassado. O equipamento sempre deve ser mantido na vertical e jamais na horizontal ou de cabeça para baixo.

Sensores de presença

Estamos sempre em busca de estratégias para economizar dinheiro com racionalidade sem causar prejuízos à segurança do condomínio. Um dos desafios, nesse sentido, é o de reduzir a conta de energia do prédio, o que costuma contribuir sobremaneira para as despesas mensais. Além da troca de lâmpadas por modelos mais econômicos, também é interessante considerar a instalação de sensores de presença.

Existem basicamente 2 tipos de sensores. Os que detectam luminosidade são indicados para locais onde o morador fique ocasionalmente, pois apagam e acendem as lâmpadas de acordo com a incidência de luz no aparelho. Dessa forma, a pessoa não precisará acionar os interruptores. Já os que detectam presença monitoram uma área de seis metros de distância com abertura de 120 graus e pode apagar as luzes do ambiente de um a quatro minutos após o último movimento.

Curta nossa fanpage











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

(41)3023-5899 (41)99603-9805 •





PROJETOS DE COMBATE À INCÊNDIO SOLICITE UM ORÇAMENTO

2 (41) 3014-9002 | (41)99972-4411

WWW.PLANNERENGENHARIA.COM

CONTATO@PLANNERENGENHARIA.COM





Classindico

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



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



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

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

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

Fone: 3298-6633

CAPACHOS



LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



expertise.eng.br (41)3014-9002

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

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



O serviço que você precisa em qualquer hora e em qualquer lugar!

Nossos Servicos



Limpeza de áreas internas e externas, limpeza de vidros.



Portaria e Segurança

Controle de acesso de pessoas e carros, guardião e vigia

Apoio Administrativo

Auxiliar atividade ADM, conforme a solicitação do cliente (protocolar, arquivar e redigir documentos, atender ligações, etc...)



Jardinagem Serviços de manutenção e revitalização de jardim.

Copa e Café Preparar e servir café e lanches.

[41] 3527-5331|

comercial@duolimp.com.br www.duolimp.com.br

www.jornaldosindico.com.br

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



- LIMPEZA E **CONSERVAÇÃO** - RECEPCIONISTA - JARDINAGEM - PORTARIA - VIGIA

(41) 9 9575-7450 comercial@aliserv.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL



MANUTENÇÃO PREDIAL COMPLETA

- Impermeabilização de Caixas de Água e Áreas Externas
- Pintura Interna, Textura, Grafiato, Outros
- Serviços Elétricos, Gás e Redes de Incêndio
- Telhados em Madeira ou Metálico
- **Obras Civis em Geral**
- **Laudos e Vistorias Técnicas**

3023-3999



Farid A. Gebrim Neto CREA 95.549/D @afgcuritiba

www.afgconstrutora.com.bi



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



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 | 3557-3399

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



Obra com acompanhamento de engenheiro e Mão de Obra qualificada.

CONSTRUÇÃO REFORMAS **PINTURAS** ELÉTRICA **ENCANAMENTO**

Solicite seu orçamento conosco! **(41)** 3048 - 0649 / (a) (41) 99910-8012 (41) 99198 - 3216 mtechobras@hotmail.com



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



ATENDEMOS CURITIBA E LITORAL

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!



flprimeconstrucoes@gmail.com www.flprime.com.br



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

ogfpinturas@gmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL



- Impermeabilização e reconstrução de lajes
- Revitalização de estruturas em geral
- Reforma e construção de telhados
- Construção de novas estruturas
- Revitalização de caixas d'água
- Revitalização de fachadas Laudos técnicos
- Projetos

FACA SEU ORCAMENTO: (41) 3598-8518 / 9 9824-5733 contato@reccoengenharia.com Instagram / Facebook: @reccoengenharia



Obras especiais, para clientes especiais!

Construção * Reforma Modernização * Manutenção

33 anos de experiência no mercado!

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

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



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

Carlos A. Z. Leitoles CREA 173103/D

98711-3120 | 99615-8165



Lopez Pinturas



99759-8273 | 98787-7091 ric.alb.lop@hotmail.com



Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas

Impermeabilização - Reformas e Pinturas

Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

3229-3359 / 3345-0946 9 9157-4177

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

41 - 99841-7778

R. Guatemala, 48 -Guaíra | (41) 3559-1112

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

PORTA CORTA FOGO



TOLDOS E COBERTURAS



Cobertura em Policarbonato Toldo em Lona e Policarbonato Cortina Retrátil e com Catraca - Reformas

www.agraunatoldos.com.br

<u> (41)</u> 9.8467-3359 | 3621-4177 🔃

UNIFORMES PROFISSIONAIS



Especializada em uniformes para condomínio

/lojadoguardapo (41) 3342.9750 - Batel/Curitiba

www.lojadoguardapo.com.br

Curta nossa fanpage







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

Convite

Encontro dos Síndicos de Condomínios de Curitiba

Palestras:

Syndikos Adm Condomínios...... Formas de Rateio da Água Vigor Portaria Virtual...... Segurança e Menor Custo Estruktor...... Infiltração e Impermeabilização

Rafael Henrique Ozelame Advogado - OAB/PR 57.141

Temas:

Seguro...... Responsabilidade do Síndico sobre o Seguro do Condomínio Weiku Esquadria de PVC..... Isolamento Acústico e Térmico Normas de desempenho NBR 15575 Ozelame Advocacia e Consultoria.... Liminares: possibilidade de utilização em casos de vício construtivo

ENTRADA FRANCA



Data: 27.maio.2019 das 19 às 23 horas



Local: Hotel Bourbon Av. Cândido Lopes, 102 Centro - Curitiba - PR

Confirme sua presença pelo e-mail: <u>falecom@syndikos.com.br</u> | Telefone: (41) 3039-0084

Patrocínio:















Realização: