

CASA DO  
**SACO LIXO**  
PREÇOS ESPECIAIS PARA  
CONDOMÍNIOS  
3044-3939  
vendas@casadosacodelixo.com.br

8.000 exemplares  
**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida  
Distribuição Gratuita  
Ano XIX - Edição 221 - Março/18 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

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

grupo  
**Ruggi**

Administradora  
de Condomínios



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



Foto: PMC

**JLV**  
PRESTADORA DE SERVIÇOS  
11 Anos

- INSTALAÇÕES DE REDE DE GÁS
- KIT MEDIDORES PARA COMÉRCIOS, INDÚSTRIAS E RESIDÊNCIAS (KIT FOGÃO)
- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E DETECÇÃO DE VAZAMENTO!!!

A JLV DEIXA TUDO PRONTO PARA VOCÊ!

3148-0160  
(41)99809-3217  
99720-4013  
jlv.vendas@gmail.com

**HIGHSEG** PORTARIA Remota / Virtual  
(41) 3049-4747  
9 9141-3112  
www.highseg.com.br

CONTRATE AGORA A F&F E  
**VIVA SEU CONDOMÍNIO!**  
Nós administramos.  
**F&F ADMINISTRADORA**  
41 3044-2044  
contato@administradoraff.com.br

**DIPROCON**  
Produtor & Servidor

- Especializada em telhados - Fabricação e colocação de calhas
- Madeira de lei (cambará, pinus autoclavado)
- Referência em condomínios de Curitiba e Joinville, e obras públicas
- Mão de obra própria e especializada

Orçamento sem compromisso | Parcelamos em até 48x  
(41) 4102-9736 | 98466-8888 | diprocon@brturbo.com.br

**WIN LÍDER**  
EXTINTORES

- Recargas e Vendas de Extintores
- Testes de Mangueiras
- Placas de Sinalização
- Rota de Fuga

3339-3738  
9 9129-8796  
@extintoreswinlider  
www.winlider.com.br

**Exame Tecnologia**  
- Laudos técnicos, patologias e perícias  
- Tratamento de infiltrações e rachaduras  
- Reforço e recuperação estrutural  
- Viabilidade de reformas NBR 16280 (apartamento e áreas comuns)  
- Avaliação de valor de imóveis  
- Vistoria cautelar de vizinhos  
- Fiscalização de obras

39 anos  
(41) 3322-3020 | 99995-4577  
www.exametecnologia.com.br  
Curitiba, RM, Litoral e SC

**HP**  
Venda  
Manutenção  
Instalação  
Bombas d'água

Cisternas e Reservatório elevado  
Quadros de comando  
Serviços hidráulicos  
Sistemas de reuso da água da chuva  
Tubulações de Incêndio

(41) 3524.6165 | 0800 601 6165  
Plantão 24 horas Finais de semana e feriados  
(41) 9 8814.6064 | 9 9975.6138

Crea - 53892  
**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



# EXPEDIENTE

## Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nizete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
Cecilia Lima

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

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

### FRANQUIAS:

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

Baixada Santista/SP - 13 4009.3971  
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belém/PA - 91 3276.6023  
belem@jornaldosindico.com.br

Brasília/DF - 61 3362.0732  
brasilia@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.3060  
marcio@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652  
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802  
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214.4972  
fortaleza@jornaldosindico.com.br

João Pessoa/PB - 83 3931.1133  
joaopessoa@jornaldosindico.com.br

Natal/RN - 84 3086.9884  
natal@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312  
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894  
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902  
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 3351.2853  
salvador@jornaldosindico.com.br

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

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

# EDITORIAL

Não raramente vemos algumas pessoas confundindo levianamente o significado de duas palavras parecidas, porém de sentido distinto: autoridade e autoritarismo. A primeira diz respeito ao poder e competência atribuído a alguém sobre determinado assunto, isso quer dizer que tal pessoa tem legitimidade para agir de certa forma.

O autoritarismo é uma anomalia derivada dos distúrbios do poder. Trata-se do poder exercido não por meio da legitimidade e do que é de direito, mas sim por meio da força e da imposição arbitrária.

Dentro do condomínio, alguns síndicos esquecem de seu papel como autoridade a quem foi designada a missão de cuidar dos interesses coletivos e, ao contrário disso, passam a agir por meio do auto-

ritarismo e, assim, cometem excessos e injustiças.

Nossa edição de março do Jornal do Síndico aborda essa discussão importante, trazendo em nossa matéria de Cotidiano uma reflexão importante acerca da importância do diálogo e o direito ao contraditório, ilustrando essa colocação com a apresentação de um exemplo prático e verídico de abuso por parte de uma síndica.

Além disso, trazemos conteúdos práticos para ajudar na gestão do seu condomínio. Você sabia que o condomínio é responsável pelo descarte dos resíduos gerados em obras de construção ou demolição? Sim, esse material não pode ser misturado ao lixo comum e, caso seja depositado em local indevido, o condomínio pode responder por crime ambiental e sofre sanções

por isso, como, por exemplo, pagamento de multas.

É necessário orçar junto à previsão inicial de gastos já o custo de contratação de uma empresa especializada para retirar o entulho da obra e levar a um lugar especialmente destinado a esse tipo de objetos. Caso a empresa não faça isso e leve tudo para um aterro ilegal, por exemplo, a responsabilidade continua sendo do dono da obra e, sendo um condomínio, do síndico. Por

isso, não basta contratar o serviço, é necessário se certificar de que a empresa tem credibilidade para realizá-lo do jeito certo.

O Jornal do Síndico traz essas e outras matérias para recheiar seu mês de março com informações e novidades sobre o universo dos condomínios. Desejamos a todos uma agradável e proveitosa leitura!

Os Editores



## INDICADORES

	Set 17	Out 17	Nov 17	Dez 17	Jan 18	Fev 18
IGP-M (FGV)	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07
INPC (IBGE)	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,58	0,58	0,58	0,56	0,56	0,56
CUB/Pr	0,29	0,24	0,37	0,31	0,51	0,27

### OBRIGAÇÕES

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

Deduções:

- 1) R\$189,59 por dependente;
- 2) R\$1.499,15 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\$806,80 = 41,37 / Até R\$1.212,64 = 29,16 (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\$1.999,18		
De R\$1.999,18 até 2.967,98	7,5%	R\$149,94
De R\$2.967,98 até 3.938,60	15,0%	R\$372,54
De R\$3.938,60 até 4.897,91	22,5%	R\$667,94
Acima de R\$4.897,91	27,5%	R\$912,83

### CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)\*\*

Salário	Contribuição
Até 1.659,38	8,0
De 1.659,39 até 2.765,66	9,0
De 2.765,67 até 5.531,31	11,00

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente. A partir desse vencimento, multa de 0,33% ao dia, com limite de 20%, juros 1% + Selic acumulada. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

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

## Atuação CONDOMÍNIOS

**Acabe com a inadimplência do seu condomínio!  
Contrate a nossa Atuação!**

Antecipação integral da receita

Cobrança de taxas atrasadas sem custo ao condomínio

Emissão e entrega dos boletos

Assessoria jurídica ao síndico

Inadimplência zero

Negociação amigável

(41) 3329-3808 (41) 9 9225-6199

www.atuacaocondominios.com.br  
facebook.com/atuacaocondominios

# Há limitação para uso de procurações em assembleia?

Condôminos podem ser representados por outras pessoas durante assembleias? Sim! A legislação brasileira garante esse direito. Contudo, há de observar cada uma das particularidades de cada Convenção condominial, a qual qualquer condômino pode ter acesso.

As procurações podem ser usadas como instrumentos de representação para qualquer finalidade: aumento de taxa condominial, aprovação de contas e orçamentos, aprovação de obras e aquisições e também eleições. Sim, é possível votar em nome de uma outra pessoa.

De acordo com o Código Civil, Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, em seu artigo 654, “todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha

a assinatura do outorgante”. O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

Fica a critério do terceiro - no caso, o condomínio - com quem o mandatário tratar a possibilidade de exigir que a procuração traga a firma reconhecida. Além disso, o condomínio tem competência para fazer maiores ressalvas, entretanto, essas devem estar previstas oficialmente na Convenção, não podem ser exigências criadas ao sabor do gestor.

Dentre as condições próprias de cada condomínio, é comum que a convenção limite o número de procurações que uma mesma pessoa possa apresentar, por exemplo. Outro

fato comum é a proibição de síndico, subsíndico ou membros do conselho consultivo do prédio poderem receber procurações de outrem. Às vezes, esse veto é estendido aos parentes de primeiro grau desses mesmos indivíduos. Isso é uma tentativa

de coibir práticas coercitivas durante votações de eleição

Em síntese, o uso da procuração em princípio é legal e abrangente a qualquer pessoa. Porém, faz-se necessário observar o que diz particularmente a Convenção de cada con-

domínio, uma vez que ele possui a prerrogativa de criar suas próprias condições para uso desse instrumento de representação.

O que deve constar na procuração? Além das informações pessoais do outorgante e outorgado, o documento deve especificar claramente a finalidade para a qual foi escrito e a extensão dos poderes do portador: se ele pode votar em eleição, por exemplo.

Na hora de declarar presença, a assinatura na ata deve deixar claro quem participou da reunião: o procurador deve escrever na lista de presença o nome de quem está representando por procuração e o seu próprio. Por exemplo: “Maria Aparecida da Silva, por procuração de José Soares”.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Dentre as condições próprias de cada condomínio, é comum que a convenção limite o número de procurações que uma mesma pessoa possa apresentar,

**IMPERMEABILIZAÇÃO?**

**SERTTEC**  
Engenharia

(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA

www.sertecengenharia.com.br

**ACÃO**  
Engenharia e Arquitetura

CREA-PR  
41831  
ENG. CIVIL MARCIO A. MURARO

» REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS

» REVITALIZAÇÃO DE GARAGENS

» PINTURA - TEXTURA - GRAFIATO

» RECONSTRUÇÃO DE PISOS

» IMPERMEABILIZAÇÃO

» TELHADOS

» LAUDOS TÉCNICOS

Financiamos sua obra em até 24x

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA

Especializada em Manutenção Predial

41 **3272-3517** 41 **99924-9562**

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com



# Quorum para obra comum

A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos.

A pergunta dirigida ao TeleCondo lançou dúvida quanto à apresentação do artigo 1.342 do novo Código Civil, o qual não tem correspondência no Código Civil de 1916 e que trata sobre a realização de acessões em áreas do condomínio.

A questão está assim vazada: “Foi realizada uma chamada assembleia geral extraordinária em que ficou determinada a transferência do dinheiro da poupança do condomínio (reservado para pintura do prédio) e aprovada a execução de uma guarita (segundo consta, não compareceram nem 15 pessoas de um total de 52 apartamentos), a qual tomará espaço de área de lazer comum, onde será feito um corredor, um muro na beira da piscina e uma rampa para entrada de um dos prédios. Pergunta-

se: quantas pessoas deveriam estar presentes na assembleia para aprovação destes projetos e também se é de 2/3 dos presentes ou se é de 2/3 do total dos 52 moradores, ou se é 100% dos moradores.

A solução do questionamento encontra resposta no citado artigo, que diz: “Art. 1.342. a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”.

Deduz-se da norma transcrita que o quorum necessário para efetuar obras, como a guarita, que trazem um acréscimo às utilidades do prédio, sem obstaculizar o uso das partes próprias ou comuns, é de 2/3 (dois ter-

ços) de todos os condôminos. No caso em exame, será necessário que, em assembleia extraordinária, 35 proprietários se manifestem favoravelmente.

A unanimidade de votos somente será exigida na hipótese de se pretender construir um novo pavimento ou outra edificação no terreno do condomínio. É o que dispõe a regra seguinte à citada, in verbis:

“Art.1.343. a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos”.

Com relação à construção de uma guarita, lembramos ao leitor que a jurisprudência brasileira tem feito vista grossa às disposições da lei sempre que,

por motivo de segurança, alguma imposição legal tenha que ser desobedecida. Assim foi, por exemplo, no caso da instalação de grades nos andares inferiores dos edifícios, o que, em tese, feriria a incolumidade da fachada. A justiça entende que o fator segurança prepondera sobre o estético. Idem, com relação à colocação de redes de proteção nas sacadas.

Portanto, mesmo que haja eventual prejuízo à utilização de partes comuns, ou desvio de sua finalidade (construção de guarita no lugar do playground), se isto for aprovado em razão da segurança do prédio, a obra atingir parte de uso privativo de algum proprietário (exemplo: um canto de seu terraço), só será possível com sua anuência, mas, mesmo assim, não



será exigido unanimidade.

Lembramos que o quorum legal é este, mas que, se a convenção dispuser de modo contrário, prevalece o que nela está escrito (Cód. Civil, art. 1.352, pará. Único.).

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



Desde 1974

Agregando Valores



**FACHADAS**

LAVAGEM PREDIAL  
PINTURA  
PASTILHAS  
IMPERMEABILIZAÇÃO



**MANUTENÇÃO PREDIAL**

IMPERMEABILIZAÇÃO  
RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS  
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS  
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E  
LAUDOS TÉCNICOS



**REFORMAS**

CONSTRUÇÃO E PROJETO  
REFORMA DE TELHADOS  
CONSTRUÇÃO DE GUARITA  
REFORMA DE PISOS  
SALÃO DE FESTAS

SOLICITE UM ORÇAMENTO

☎ (41) 3014-9002 | (41)99972-4411

WWW.PLANNERENGENHARIA.COM

CONTATO@PLANNERENGENHARIA.COM



PROJETOS DE COMBATE À INCÊNDIO

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



41 3151-6051

99603-9639

Financiamos sua obra em até 24x

**EMPRESA CERTIFICADA NR35**

- Pintura
- Textura
- Grafiato
- Reposição de Pastilhas
- Reforma de Telhados
- Laudo Técnico
- Confecção de Pisos
- Lavagem e Impermeabilização de Caixas D'água e cisternas
- Colocação de Paver
- Lavagem e Impermeabilização de fachadas

agilmanutencaopredial@gmail.com

www.agilmanutencaopredial.com.br

**Orçamentos sem compromisso**

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



# Os 5 erros que põem seu condomínio em risco

Ao serem indagados sobre as motivações para se optar por um condomínio como forma de moradia, a maioria dos moradores certamente irá responder “segurança” como resposta imediata, em primeiro lugar. Características como localização, histórico do prédio (se já sofreu assalto ou outro tipo de violência), os equipamentos de proteção disponíveis, dentre outras, sempre são levadas em consideração como requisitos para a escolha do imóvel.

É verdade que a criminalidade só cresce a cada dia, sobretudo nas grandes cidades e, infelizmente, os prédios residenciais passaram a ser também alvo de criminosos. Entretanto, é válido lembrar a responsabilidade que cada morador, além do

próprio síndico tem no que diz respeito à preservação do condomínio. Não raramente, incidentes ocorrem por negligência dos próprios moradores e não apenas de funcionários. Confira a seguir 5 erros que põem em risco o seu condomínio:

1) Equipe destreinada. Porteiros, zeladores e vigilantes são profissionais importantíssimos na manutenção da segurança predial. Porém, de pouco vai adiantar se ele não souber adotar as condutas corretas na rotina da sua atividade ou se não souber como proceder em emergências ou suspeita de ataque. A falta de treinamento dos funcionários deixa o condomínio vulnerável.

2) Não fechar portão de veículos

O carro buzina, pede passagem, o porteiro abre para o carro entrar, mas esquece de fechar o portão. Ou, ainda, o próprio condômino possui o controle do portão, abre, entra, mas não o fecha, ou demora muito para fazer isso. Esse é um erro comum e grave. Os minutos em que o portão fica aberto é tempo suficiente para um estranho entrar no prédio e se esconder.

3) Delivery na porta do apartamento. Essa é uma medida polêmica que poucos síndicos conseguem implementar, pois desagrada a maioria dos moradores: vetar a entrega de encomendas diretamente no apartamento. Entrega de refeições, remédios, pacotes ou qualquer outro produto de serviço delivery deve ser re-

tirado pelo condômino junto à portaria. O entregador jamais deve subir aos andares.

4) Não investir em equipamentos de segurança. A violência aumentou e a tecnologia evoluiu numa tentativa de acompanhar os novos truques dos criminosos e é importante estar atento aos equipamentos disponíveis no mercado, pois isso será de grande ajuda aos funcionários, a exemplo do porteiro. A função dele é facilitada quando tem à sua disposição câmeras de segurança e sistemas que controlem a entrada e saída de visitantes, por exemplo.

5) Não conscientizar os condôminos. Reiterando o que já foi dito, os moradores são igualmente responsáveis pela



segurança do coletivo. Uma negligência ou falha cometida pode colocar em risco a integridade de todos e, por isso, deve ser evitada. É preciso conscientizar e educar os condôminos para que contribuam, para isso informativos podem ser distribuídos e afixados em murais.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



17 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Iilson Terniski  
Eng.º Civil Resp. Técnico: Nivaldo Mattos

- \* Revitalização predial.
- \* Lavagem com máquina de pressão regulável.
- \* Pintura lisa, textura e grafiato.
- \* Reposição e revestimentos de pastilhas.
- \* Impermeabilização.
- \* Calafetação de janelas.
- \* Construção e reforma de telhados.
- \* Revitalização e manutenção de fachadas de pele de vidro que se encontra com infiltrações.

Parcelamos sua obra - Orçamento sem compromisso  
Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9 9132-8306 / 9 9956-6246

Vivo Tim

terniski@gmail.com - www.terniski.com.br



Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Solantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntas

Impermeabilização de Fachadas

Textura e Grafiato

Pinturas Internas

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pinturas Externas

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pintura de Pisos de Garagens



Impedimentação de Caixa d'água

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1152148 SE 2009/0156052-4 (STJ) Data de publicação: 02/09/2013 Ementa: PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de seqüela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de

Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória. 5.

Recurso especial provido. STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 383905 RJ 2013/0270091-1 (STJ) Data de publicação: 17/11/2014 Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, que não houve inadimplemento contratual. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos ver-

betes 5 e 7 da Súmula desta Corte. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. TJ-SP - Apelação APL 01963538720128260100 SP 0196353-87.2012.8.26.0100 (TJ-SP) Data de publicação: 31/03/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Regulamento interno. Infração. Multa. Anulação. Improcedência. Sentença correta. Apelação desprovida.

TJ-SP - Apelação APL 00028693420128260286 SP 0002869-34.2012.8.26.0286 (TJ-SP) Data de publicação: 15/03/2016 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Administração. Ação de consignação em pagamento. Aumento de despesa condominial. Ilegitimidade passiva da administradora. Sentença correta. Apelação não provida.

TJ-SP - Apelação APL

01516739320078260002 SP 0151673-93.2007.8.26.0002 (TJ-SP) Data de publicação: 11/12/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Limites de utilização de área comum (fachada externa do prédio). Abordagem de condomínio para remoção de aparelho de ar condicionado instalado na varanda de apartamento. Juízo de improcedência. Apelo do autor. Desprovimento.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21448612620158260000 SP 2144861-26.2015.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 19/08/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia. Vigência da Resolução 693/2015, artigo 2º. Competência do DP III. Conflito suscitado. Julgamento suspenso. RECURSO NÃO CONHECIDO




**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](http://www.techniques.com.br)  
[rodrigo@techniques.com.br](mailto:rodrigo@techniques.com.br)  
3082-5898 / 9 9155-4900



**Conintra**  
ENGENHARIA LTDA.

**21 anos de atuação**

**OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES**

- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS  
Lavagem, Pinturas, Reboco, Pastilhas;
- IMPERMEABILIZAÇÃO  
Lajes, Caixas d'água;
- RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO
- OBRAS EM GERAL  
Hidráulica, Reformas  
Laudos Técnicos.

**41 - 3264-1498 / 9 9198-5882**

[www.conintra.com.br](http://www.conintra.com.br) - [conintra@conintra.com.br](mailto:conintra@conintra.com.br)



**GRUPO Ntec**  
Tecnologia em Infiltração

**IMPERMEABILIZAÇÃO SEM QUEBRA QUEBRA**

**TRATAMENTO COMPLETO PARA SUA ESTRUTURA**

**ATÉ 15 ANOS**  
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS • GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

NÃO IMPORTA O TAMANHO DO SEU PROBLEMA, A NTEC TEM A TECNOLOGIA IDEAL PARA VOCÊ: **ECONÔMICA, EFICAZ E SEM SUJEIRA!**

AGENDE UMA VISTORIA

Telefone: (41) 3208-4522

[www.grupontec.com.br](http://www.grupontec.com.br)



# Visitantes querem usar a piscina, e agora?

Os condomínios com piscina vêm crescendo cada vez mais, principalmente por ser uma ótima forma de se divertir em época de férias escolares, por exemplo. Tendo em vista isto, os condôminos chamam amigos e parentes para curtir a piscina do prédio, mas sem saber se isso é permitido ou não.

O fato é que muitos Regimentos Internos e Convenções proíbem ou restringem ao visitante o uso de áreas comuns como a piscina, como forma de se garantir maior conforto ao condômino, ou simplesmente para minimizar barulho, conflitos, custos com manutenção, etc. Por conta disso, é necessário que os moradores estejam cientes do que o regimento interno e convenção do condomínio dizem.

É bom lembrar, tam-

bém, que está em tramitação no Senado Federal o Projeto de Lei nº 1.162, de 2007, que estabelece regras para prevenção de acidentes em piscinas públicas e privadas.

O projeto introduz responsabilidades e sanções aos responsáveis pela construção, operação ou manutenção das piscinas, entre os quais podemos incluir o síndico. Ele prevê, por exemplo, a obrigatoriedade de se dispor de um botão manual de parada de emergência em todos os sistemas que utilizam moto-bomba de circulação de água no modo automático, além de determinar que se ofereça aos usuários informações de segurança.

Alguns dispositivos obrigatórios estão contemplados, com destaque para a necessidade de se instalar tampa anti aprisionamento, recurso de segurança que

cobre o ralo de fundo, permitindo o escoamento de água, dentre outras coisas. Já a exigência de guarda-vidas, prevista para piscinas de uso coletivo, não incidirá sobre edifícios e condomínios residenciais. Desta forma, o projeto aumentará as responsabilidades dos gestores de um modo geral, pela necessidade de se ampliar a fiscalização, fazer manutenção e/ou adequar as piscinas.

Em relação ao uso das piscinas, a nova regulamentação representará, na prática, a proibição do acesso aos visitantes, pelo menos até que se entenda a real responsabilidade dos condomínios, ou até que as piscinas estejam adequadas. Porém, é importante elucidar que as novas regras não restringem expressamente a utilização da piscina por qualquer usuário,

mas estabelecem normas de segurança com o fim de reduzir o risco de acidentes.

Além disso, a Lei impõe sanções que irão, com certeza, levar os síndicos e administradores a rever procedimentos até então relevados e omitidos por falta de uma legislação mais rígida.

Portanto, a definição sobre quem poderá utilizar o local, a quantidade de convidados, a proibição dos mesmos e a necessidade de atestado médico continuará a cargo do Regimento Interno e da Convenção de cada condomínio, conforme a realidade destes, mas agora sob um novo marco legal mais rígido.



O fato é que muitos Regimentos Internos e Convenções proíbem ou restringem ao visitante o uso de áreas comuns como a piscina, como forma de se garantir maior conforto ao condômino

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

**J. Pelizzaro**

Especialistas em TELHADOS e IMPERMEABILIZAÇÕES

- Credenciada CREA PR

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



Impermeabilização área de 1.500m<sup>2</sup>



Obras telhados Const. Dória 8.300m<sup>2</sup>



Telhado Mercado Municipal 3.000m<sup>2</sup>



Cobertura conjunto residencial

Construção | Reforma | Estruturas de Madeira ou Metálica

[www.jpelizzaro.com.br](http://www.jpelizzaro.com.br) - 41 3262 0430



# Documentação e tributação dos condomínios devem estar em dia

Cada vez mais brasileiros vivem em condomínios. E esses, por sua vez, têm crescido em quantidade, tamanho e complexidade de administração. A importância que esses conjuntos possuem na vida cotidiana torna ímpar a relevância da contabilidade dos condomínios, exigindo dos síndicos e administradoras mais esmero na hora de realizar transações financeiras e organizar documentos.

Para evitar dores de cabeça, é fundamental estar atento aos impostos que devem ser retidos e/ou recolhidos. São eles: 4,65% de PIS/COFINS/CLS (código 5952) sobre a prestação de serviços, quando o valor for superior a R\$ 4 mil; Imposto sobre a renda retido na fonte (IRRF) dos funcionários; INSS patronal; e 11% de INSS sobre os serviços prestados por autônomos.

A retenção desses

tributos também deve acontecer no caso de serviços terceirizados, já que o condomínio continua sendo o responsável tributário. Nesses casos, é necessário reter os valores e repassá-los ao governo.

Outra questão que deve demandar a atenção dos síndicos é a organização dos documentos necessários a pagamentos, prestações de conta e demonstrações financeiras, que precisam ser guardados por cinco anos, no mínimo. Eles darão credibilidade à gestão do condomínio e poderão evitar até ações na Justiça questionando a gestão.

Devem estar à mão o cartão do CNPJ (CGC); a apuração de contas da administração anterior, as pastas com receitas e despesas dos últimos cinco anos; as contas a pagar; as guias de taxas de licença dos elevadores e outros aparelhos, pagas à

prefeitura; e os contratos do seguro, da administradora condominial e de manutenção de equipamentos (elevadores, bombas d'água, piscina, etc.).

No quesito salário do síndico, quando houver, é preciso navegar em águas desconhecidas, já que nem o Código Civil nem a Lei do Condomínio (Lei nº 4.591/64) definem regras a respeito. Nesse vácuo legislativo, cabe às assembleias do condomínio - pelo menos dois terços dela) decidir sobre as condições da gratificação.

A remuneração pode ser direta ou indireta. No primeiro caso, o síndico recebe uma quantia, que, mesmo não existindo teto nem piso, varia entre dois e três salários mínimos. No caso dos síndicos profissionais, isto é, aqueles profissionais externos contratados para a função, são de cinco a seis salários. Na compensação

indireta, o síndico pode ficar sem pagar uma parte ou a totalidade da cota condominial.

Em ambos os tipos há tributação, tendo em vista que o síndico é considerado um contribuinte individual segundo a Lei 10.666/03. Portanto, as regras da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) não valem para ele, apesar da obrigatoriedade de contribuições: aplica-se o desconto de 11% do total pago, a título de INSS, e de 20% para a Previdência.


O síndico, por outro lado, deve incluir a isenção da taxa de condomínio ou a remuneração direta como "outras receitas" na declaração anual de Imposto de Renda. Essas cifras devem constar também na Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte se ultrapassarem os R\$ 6 mil por ano.

Profissionalizar a



gestão do condomínio é básica para evitar problemas para todas as partes. Na prática da boa contabilidade, a administração ganha com redução de custos e transparência. Porém, se o controle contábil for fraco e bagunçado, entra em risco a saúde financeira do conjunto residencial ou corporativo. Logo, só há benefícios para quem fizer o dever de casa e quitar as pendências.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico


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



RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS  
EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

SEU CONDOMÍNIO NAS MÃOS DE UMA EQUIPE DE  
PROFISSIONAIS ALTAMENTE QUALIFICADOS!

  
ADMINISTRAÇÃO  
CONDOMINIAL

  
SÍNDICO  
PROFISSIONAL

  
CONTABILIDADE

Problemas em seu condomínio?  
 Consulte gratuitamente um síndico profissional  
 há mais de 11 anos no mercado, nos envie um e-mail

3024-1901 | 9 9162-3515

www.rabelocondominios.com.br

gerencia@rabelocondominios.com.br



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



PORTARIA 100% REMOTA, CLIENTES 100% SATISFEITOS  
**FAZ TODA A DIFERENÇA**



Com o sistema Entri, administro hoje um condomínio mais seguro.  
Faz toda a diferença uma equipe própria e dedicada à nossa portaria.  
*Fernando, síndico do Condomínio Albany*

Tivemos uma economia de 40% nos custos fixos mensais.  
Faz toda a diferença contar com um parceiro que é 100% portaria remota.  
*Raquel, síndica do Condomínio Porto Bello*

Solicite a visita de um consultor hoje mesmo.



Entre em contato:  
**413517-0950**  
Rua Des. Westphalen, 1391  
Rebouças - Curitiba PR

Acesse:  
**entri.com.br**  
e conheça todas as aplicações  
deste sistema.



ATENDIMENTO REMOTO | SISTEMAS DE IMAGENS | CONTROLE DE ACESSOS



# Iluminação Pública x Economia

A iluminação pública requer reparos contínuos para funcionar corretamente. São diversos os tipos de intercorrências provocadas pelos mais variados motivos. As concessionárias de energia precisam ter uma excelente equipe técnica em campo para atender as demandas com agilidade e eficácia. Entretanto, esta não tem sido a realidade em muitas cidades brasileiras. A quem devemos recorrer quando não houver luz nas nossas ruas?

## Quem era o responsável anteriormente pela Iluminação Pública?

Até o último dia de 2014, eram as próprias concessionárias de energia que cuidavam da manutenção da rede de iluminação pública. Elas que executavam os serviços, já que possuíam equipes com muita experiência. Desta maneira, era possível atender às solicitações dos

usuários de forma rápida e precisa. Porém, a partir do dia 1º de janeiro de 2015, entrou em vigor a resolução da Aneel. O que mudou foi a transferência de responsabilidade, agora para os municípios. As prefeituras passaram a gerir e prestar toda a manutenção preventiva e corretiva.

## Entenda a resolução

A Resolução Normativa nº 414, da Aneel, foi publicada em 2010 para estabelecer as condições gerais de fornecimento de energia elétrica de forma atualizada e consolidada. A questão da iluminação pública aparece no artigo 218 desta resolução. Ela determina a transferência do parque de iluminação pública das concessionárias de energia para as prefeituras. O prazo para que todos os municípios assumissem a administração se encerrou no final de 2014. Entretanto, cidades muito pequenas têm poucos pon-

tos de IP. Como reflexo, são pouco atrativas para os grandes prestadores de serviços da área. Há também os casos de municípios que não conseguiram se preparar adequadamente. Nestes casos, o serviço de iluminação público ficou à deriva, com fornecimento precário para a população. Vamos entender agora como este cenário modifica a vida dos moradores das cidades.

## Impactos na prestação de serviço

As prefeituras que não conseguiram a independência das concessionárias de energia, mesmo com a determinação da Aneel, passaram a receber diversas reclamações. Podemos citar a queda na qualidade do atendimento, referente ao serviço prestado de manutenção e até mesmo melhorias ou ampliações dos pontos de iluminação. Os chamados de

manutenção passaram a demorar até o triplo do tempo para serem resolvidos. Com isso, os moradores ficam mais inseguros. O motivo? As chances de assaltos e a quantidade de acidentes, devido à pouca visibilidade, aumentaram muito. Na tentativa de garantir uma iluminação pública sem falhas, algumas prefeituras passaram a cobrar taxas consequentemente dos contribuintes, o que ficou mais caro.

## Entendendo a distribuição

Como a responsabilidade da iluminação pública foi transferida para os municípios, consequentemente também, a iluminação das ruas dos condomínios horizontais deve ser custeada pelos próprios moradores destes espaços. Esta situação foi seguida pela decisão do Juiz Marcos José Vieira, da 1ª Vara da Fazenda. Isto

tirou a responsabilidade das prefeituras. Entendo o custo no condomínio: o condômino paga o seu consumo individual e na mesma fatura paga uma parte do rateio da taxa de iluminação pública comum a todos os munícipes. Paga também, um valor proporcional ao número de moradores do condomínio em que vive.

## Solução para redução de custos

Sabe-se que o maior gasto dos condomínios com iluminação é oriundo das instalações em áreas públicas como ruas, parques e quadras de esportes. Neste caso o síndico tem que ficar atento a formas de economia. A sugestão é a troca da rede instalada, de lâmpadas de vapor de sódio por luminárias de LED o que pode chegar, em alguns casos a 70% de economia. O autor é colaborador do *Jornal do Síndico*

**Impermeabilização sem gerar entulhos!**



## VEDAFACIL

TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

Acabe com as infiltrações sem quebrar ou substituir a manta asfáltica!

15 ANOS GARANTIA





- ✓ A Vedafacil pode comprovar que 100% de seus clientes estão satisfeitos;
- ✓ A solução mais econômica para problemas de infiltração;
- ✓ A melhor técnica de impermeabilização reparativa utilizando sistema de injeção de Gel de ultra flexibilidade e aderência;
- ✓ Execução de obras sem quebras, sem gerar entulhos e sem alterar a rotina do local;
- ✓ Preserva os revestimentos existentes;
- ✓ Atuação em lajes, juntas de dilatação, piscinas, reservatórios de água potável, reservatórios de produtos químicos, cortinas de concreto e poços de elevador.

Ligue e solicite um orçamento sem compromisso!

[www.vedafacil.com.br](http://www.vedafacil.com.br)

[curitiba@vedafacil.com.br](mailto:curitiba@vedafacil.com.br)

(41)3149-5898

## EXCELÊNCIA EM ILUMINAÇÃO LED



Linha NXT - O futuro da iluminação pública!

- 

ATÉ 80% NA ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA
- 

REDUÇÃO DE 50% NOS GASTOS COM MANUTENÇÃO
- 

90% MAIS LÚMENS, OU SEJA, MAIS ILUMINAÇÃO COM MENOS CUSTO
- 

REDUZA ATÉ 40% DO ÍNDICE DE ACIDENTES



HOMOLOGADOS NA COPEL



NÃO DEIXAMOS VOCÊ NO ESCURO!

UMA INDÚSTRIA DE SOLUÇÕES PARA ILUMINAÇÃO FORNECEMOS E INSTALAMOS O SEU PROJETO. CONSULTE-NOS!

Entre em contato conosco:  
Fone: (41) 3131-2000  
E-mail: [vendas@luxfortdobrasil.com.br](mailto: vendas@luxfortdobrasil.com.br)

Siga-nos:





www.LUXFORTDOBASIL.com.br



# Moradora ganha direito a indenização por ser furtada em condomínio

Os cuidados na hora de liberar o acesso de visitantes e prestadores de serviço no condomínio devem ser aplicados com rigor para evitar a entrada de pessoas desautorizadas. Qualquer negligência ou desatenção nesse sentido pode colocar em risco a segurança do prédio e seus moradores. Tal falha, sendo constatada, pode acarretar ao condomínio a responsabilidade de ressarcir o condômino lesado, em alguns casos.

Um crime dessa natureza ocorrido há mais de uma década teve um desfecho na Justiça recentemente. A empresa responsável pela segurança de um condomínio recebeu determinação para indenizar uma moradora que teve dinheiro e joias de valor sentimental furtados de seu apartamento. A indenização cobre os

danos morais, no valor de R\$ 50 mil, e os danos materiais correspondentes ao valor das peças furtadas.

O incidente aconteceu em julho de 2002, quando dois homens entraram no condomínio se passando por um corretor de imóveis e um cliente que queriam ver um imóvel à venda. Na ocasião, os dois entraram no apartamento da vítima e furtaram 70 joias de família, além de 11.250 dólares.

Segundo a vítima, os funcionários da empresa de segurança falharam ao não exigir identificação dos visitantes e não verificar se havia prévia autorização de entrada concedida por algum dos condôminos. Além disso, a empresa teria sido negligente ao não ativar o circuito interno de TV, o que impediu o reconhecimento posterior dos criminosos.

De acordo com os autos, a empresa admitiu que o circuito interno de TV nunca havia funcionado. No entanto, alegou que não foi provada a existência dos bens furtados e que a vítima teria contribuído para a ocor-

rência do crime, ao mandar destrancar a porta corta-fogo de seu andar, facilitando a entrada dos assaltantes por meio da escada de serviços.

De acordo com o ministro relator, ficou demonstrado no processo

que “o acesso dos assaltantes ao condomínio se deu a partir do comportamento negligente do preposto da empresa recorrente” e que não estava em funcionamento o circuito TV, cuja manutenção competia à firma – “o que torna inequívoca a ocorrência não apenas de uma, mas de duas graves falhas no serviço de segurança prestado”.

Quanto à dúvida sobre a existência das joias, o relator afirmou que os autos demonstram a apresentação de provas suficientes de que elas existiam, eram de propriedade da vítima e havia sido furtadas, faltando apenas definir seu valor, o que será resolvido em fase de liquidação.

a empresa teria sido negligente ao não ativar o circuito interno de TV, o que impediu o reconhecimento posterior dos criminosos.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

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

**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



## Capachos personalizados

O hall de entrada de um condomínio é, sem dúvidas, seu cartão de visitas e causar uma boa impressão nesse ambiente é fundamental para valorizar o imóvel. Uma das maneiras de incrementar e personalizar esse espaço é fazendo uso de um capacho com o nome e/ou outra imagem que identifique o condomínio. Além de ser um objeto que a maioria dos seguimentos pode incorporar na sua decoração, o tapete personalizado é extremamente

funcional, servindo para reduzir a quantidade de sujeira vinda do exterior que poderia adentrar o prédio. Há diferentes materiais disponíveis no mercado: vinil, emborrachado, nylon. Essa última opção têm alta resistência e grande facilidade de personalização, além de maior definição quando comparados a outros materiais. Os capachos de nylon também saem na frente na absorção de água, são antiderrapantes e antifúngicos.

## Sensores de presença

O uso de sensores de luz em locais onde não há permanência constante de moradores e funcionários, a exemplo de corredores e garagem é uma boa forma de economizar energia elétrica em condomínios. Existem basicamente dois tipos de sensores: os que detectam presença e os que detectam luminosidade. Em um local onde o morador fique ocasionalmente, é indicado que se opte por sensores com foto-sensibilidade, que apagam e acendem as lâmpadas de acordo com a incidência de luz no aparelho. Dessa for

ma, a pessoa não precisará acionar os interruptores. O detector de presença vem se popularizando nos condomínios e ganha adeptos justamente pela economia que proporciona. Ele monitora 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. Ambos custam em média R\$ 50 a unidade e evitarão gastos de energia desnecessários.

## Economia em obras

Uma simples reforma pode pesar muito além do justo caso não haja planejamento e rigor em evitar os desperdícios. Uma dica é ir comprando o material de acordo com a conclusão de cada fase da reforma. Por exemplo, compre primeiramente os materiais para realizar o forro do chão e, assim que concluir essa fase, adquira o material de acabamento do piso. Isso evita o risco de acúmulo de material desnecessário ou até que passem do prazo de validade por ficarem muito tempo em desuso.

Outra dica útil é o aluguel de equipamentos. A duração da obra é o critério que vai determinar se vale ou não apenas pagar apenas pelo uso temporário do que pela aquisição de máquinas e equipamentos. Geralmente, o valor de locação mensal de uma máquina é 10% de seu preço de aquisição. Assim, o aluguel de um carrinho de mão de (volume de 90 litros), que custa em média, R\$ 130,00, sai por R\$ 13,00 ao mês.

**Anuncie: (41) 3029-9802 - [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)**



**Limpeza e Conservação;**  
Portaria;  
Controlador de Acesso.



Vigilância Armada;  
Vigilância Desarmada.

**40 ANOS DE EXPERIÊNCIA**  
**EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.**

Condomínios - Indústrias - Comércio em geral

**41 3264-6633**

[www.mastercdn.com.br](http://www.mastercdn.com.br)  
[comercial2@mastercdn.com.br](mailto:comercial2@mastercdn.com.br)



**TERCEIRIZAÇÃO  
PARA EMPRESAS,  
CONDOMÍNIOS  
E COMÉRCIO É  
COM A BASE.**



**LIMPEZA E  
CONSERVAÇÃO**

**SOLICITE UM ORÇAMENTO**  
**41 3014 7188 ☎ 99877 1002**  
[comercial@basecuritiba.com.br](mailto:comercial@basecuritiba.com.br)



**BASE**  
MANUTENÇÃO  
E SERVIÇOS

**Grupo  
MEGA®**

GRUPO MEGA PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA

EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
NOS SEGMENTOS:

**PORTARIA \* SEGURANÇA**  
**PORTARIA REMOTA**  
**ZELADORIA\* JARDINAGEM**  
**RECEPÇÃO**

**(41) 3013-1250**

[www.megacleanservicos.com.br](http://www.megacleanservicos.com.br)



# Descarte de resíduos de obras é responsabilidade do condomínio

Sabemos que obras, seja para construção ou reforma de uma área, são dispendiosas sob diversos aspectos. Todos querem economizar, mas nem sempre sabem que o elemento principal para alcançar esse objetivo é senso de organização. Essa é a habilidade requerida na hora de planejar um cronograma e um orçamento de custos.

Nessas despesas deve estar incluído absolutamente todos os gastos que a obra demandará, desde a sua formulação por um arquiteto ou engenheiro até os ajustes finais. O que quase ninguém lembra é que para se construir algo sempre se faz muita sujeira. Restos de materiais, todos esses resíduos - popularmente conhecidos como "metralha", "caliça" ou "entulho" - são de responsabilidade do condomínio e o seu descarte indevido pode acarretar multas e problemas com a Justiça.

A metralha é, por definição técnica, o conjunto de fragmentos ou restos de tijolo, concreto, argamassa, aço, madeira e outros materiais provenientes do desperdício na construção, reforma ou demolição de estruturas. Esses resíduos são considerados diferenciados e não podem ser descartados junto ao lixo comum.

Há diferenças na classificação desse lixo gerado por obras. Saiba: de acordo com a Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição (Abreccon), existem dois tipos de resíduos: o Resíduo da Construção e Demolição (RCD) ou Resíduo da Construção Civil (RCC), que é todo aquele gerado no processo construtivo, de reforma, escavação ou demolição. A multa para descarte irregular de entulhos varia em cada estado da federação.

Nem é preciso se estender tanto na explicação de por que esses resíduos não podem ser despejados em qualquer local. Quando acumulado em locais impróprios, esse lixo se torna grande vilão do ambiente urbano, servindo como am

biente propício para proliferação de pragas urbanas, tais como roedores, baratas, cupins e outros animais que podem inclusive transmitir doenças. Descartado indiscriminadamente em rios, córregos e represas, eleva o seu leito (assoreamento)

culminando com enchentes e riscos de desabamento de residências próximas ao rio.

É necessário orçar junto à previsão inicial de gastos já o custo de contratação de uma empresa especializada para retirar o entulho da obra e levar a um lugar especialmente destinado a esse tipo de objetos. Caso a empresa não faça isso e leve tudo para um aterro ilegal, por exemplo, a responsabilidade continua sendo do dono da obra. Se a obra estiver sendo feita em uma propriedade coletiva, como um condomínio residencial ou comercial, o síndico pode ser requisitado para responder pelo lixo. Portanto, é fundamental escolher uma empresa de credibilidade.

madeira e outros materiais provenientes do desperdício na construção, reforma ou demolição de estruturas. Esses resíduos são considerados diferenciados e não podem ser descartados junto ao lixo comum.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



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

**CAPITAL SISTEMAS**  
equipamentos de segurança

  
VENDA

  
MANUTENÇÃO

  
INSTALAÇÃO








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

**(41) 3675-1640**    [comercial@capitalsistemas.com.br](mailto:comercial@capitalsistemas.com.br)  
**9.9513-1843**    [www.capitalsistemas.com.br](http://www.capitalsistemas.com.br)

**CONDOMÍNIO SEM INADIMPLÊNCIA. MAIS TEMPO PARA O QUE REALMENTE IMPORTA!**

  
**CONHEÇA Nossos Serviços DE COBRANÇA**

  
**ANTECIPAÇÃO INTEGRAL**

  
**ANTECIPAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA**

  
**COBRANÇA COM CUSTO ZERO**

**MATRIZ - 41 3232 7137**  
[contato@finocredito.com.br](mailto:contato@finocredito.com.br)

**FILIAL - 41 3225 1460**  
[atendimento@finocredito.com.br](mailto:atendimento@finocredito.com.br)

**FINOCRÉDITO**  
 INSTITUÍDO EM COOPERAÇÃO CONSUMIDOR  
[WWW.FINOCREDITO.COM.BR](http://WWW.FINOCREDITO.COM.BR)



# Classsínco

Construção Fachadas Equipamentos Extintores  
 Consultoria para reformas e manutenção de fachadas e equipamentos elétricos  
 Decoração

seu guia de bons negócios

## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

**grupo Ruggi**  
 Administração de Condomínios

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



**BESIM**  
 ADMINISTRADORA

SOLICITE UMA PROPOSTA

41 3086-2155  
 41 9.9694-0631

Previdência mensal de contas - Cobrança e inadimplências  
 Emissão de Boletos - Resposta Contábil e Jurídica  
 Assessoria completa Síndico!

Rua Francisco Ferraz, 2.747 sala 18, Itaim - Curitiba PR www.besimadministradora.com.br

## COBRANÇAS



**AtuAção**  
 CONDOMÍNIOS

Assessoria jurídica ao síndico - Inadimplência zero  
 Negociação amigável - Emissão e entrega dos boletos  
 Antecipação integral da receita

(41) 3329-3808 (41) 9 9225-6199  
 www.atuacaocondominios.com.br

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

**Desintupitec Serviços**

Desintupidora e Dedetizadora

Limpeza de caixa d'água, forro e calhas  
 Desratização - Dedetização - Descupinização  
 LOCALIZAÇÃO DO VAZAMENTO COM GEOPHONE

3667-0710 / 9 9547-5680

desintupitecservicos.com.br - desintupitec.desin@hotmail.com.br



**GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO**

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

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

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

## ELÉTRICA

**Solução Instalações Elétricas**

Sensores - Iluminação em Led  
 Disjuntores - Tomadas

9 9694-6838

## ELEVADORES



ELEVADOR COM RISCOS E MANCHAS?

CONHEÇA A SOLUÇÃO  
 www.la-servicos.com  
 contato@la-servicos.com  
 41 99204-9595 / 99267-9595  
 41 3534-7288

**LA SERVIÇOS**  
 REVITALIZAÇÃO DE ELEVADORES

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**ImperBrasil**  
 Impermeabilizações Ltda.

(41) 99117-7074  
 (41) 99707-7275  
 cef\_imperbrasil@hotmail.com

Caixas d'Água - Cisternas - Piscinas - Laie de Coberturas

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



**expertise**  
 LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

expertise.eng.br  
 (41)3014-9002

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

## MANUTENÇÃO PREDIAL



**PLANNER**  
 ENGENHARIA

MANUTENÇÃO PREDIAL

CONSTRUÇÃO IMPERMEABILIZAÇÃO FACHADAS PINTURAS PISOS TELHADOS LAUDOS TÉCNICOS

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

## TUDO NOVO DE NOVO

- Revitalização de Fachadas  
 - Manutenção  
 - Pinturas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

(41)99726-6147 | (41) 3698-7375

**ant**  
 PINTURAS

15 anos de mercado

Pintura antichama com ART e laudo CMAR  
 Lavagem e pintura de fachadas  
 Especializada em pinturas de piso  
 Pintura epóxi - Recuperação estrutural  
 Aplicação de grafiato e textura

(41)3557-3399  
 9 9788-0700

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

## MANUTENÇÃO PREDIAL



Obras especiais, para clientes especiais!

Construção \* Reforma  
 Modernização \* Manutenção

33 anos de experiência no mercado!

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

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



**RECONSTRUÇÕES**  
 SERVIÇOS DE CONTRUÇÃO CIVIL

Revitalização de Fachadas  
 Reforço e Recuperação Estrutural  
 Impermeabilização  
 Reformas, Reparos  
 Manutenção Predial em Geral

DO SUBSOLO A COBERTURA

(41) 3045-9597 / (41) 9959-2282  
 contato@reconstrucoes.com.br / www.reconstrucoes.com.br



**R Pereira**  
 Manutenção Predial

- Reforma de telhados  
 - Reposição de pastilhas  
 - Pintura em altura  
 - Lavagem de alta pressão  
 - Textura lisa e projetada  
 - Vedações e Impermeabilizações  
 - Colocação de vidros temperados  
 - Esquadrias de alumínio  
 - Muros - Coberturas em vidro  
 - Serralheria, grades e estruturas

(41)3669-0719  
 9 9758-7569  
 9 8879-7672

Até 20x sem juros

**TUDO QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA**

QUALIDADE / PREÇO / PARCELAMENTO

✓ IMPERMEABILIZAÇÃO  
 ✓ PINTURA  
 ✓ REVITALIZAÇÃO PREDIAL  
 ✓ E REFORMAS EM GERAL

Ligue agora e solicite seu orçamento

PROJETOS-ELÉTRICA-HIDRÁULICA-CONSTRUÇÕES EM STEEL FRAME

41 - 3524.5969 41 - 99817.8011  
 www.cwlconstrutora.com.br

25 anos

**Prestadora Bandeirantes**

Serviços de Construção  
 Reformas em Geral e Acabamentos

9 9722-3605 | 9 9754-6371  
 Claudir Dalano



**MANUTENÇÃO PREDIAL**

CREA 60434

**Pinturas Dias**  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS  
TEXTURA - GRAFIATO**

Construção, Reformas, Telhados  
Estruturas Metálicas  
Aplicação de Manta Asfáltica  
Pavimentação

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

Parcelamos sua obra em até  
36 vezes sem juros.

**PINTURAS**

**Evidência**  
Manutenção Predial

Lavagens - Pinturas  
Pinturas Epóxi, Autonivelante e Multi Layer  
Telhados - Hidráulica - Elétrica - Pisos  
Impermeabilização de Fachadas

evidenciaengenharia@gmail.com

Comercial: 41 99841-7778

Engenharia: 41 99533-3369

CREA: 22549-D/PR

**PÁRA-RAIO**

**DP Para Raios**  
Manutenção de Pára Raios e Elétricas

**PREVENIR É PROTEGER!**

✓ Manutenção e Instalação de Pára-Raios

✓ Elétrica Residencial e Predial

CREA-PR: 81853/D

3275-9013 | **www.dppararaio.com.br**

**(41) 99176-8264 | 99107-8174**

**PORTA CORTA FOGO**

**CERTA BRASIL**  
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**

**SACO DE LIXO**

CASA DO  
**SACO LIXO**



Diversos  
tamanhos,  
cores e  
espessuras

**3044-3939** vendas@casadosacodelixo.com.br

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**

**AM  
TEK**  
SEGURANÇA  
ELETRÔNICA

CFTV  
REDES  
ALARMES  
TELEFONIA  
CABEAMENTO  
CERCAS ELÉTRICAS  
ADEQUAÇÃO PREDIAL  
MOTOR PARA PORTÃO  
ELETRICIDADE EM GERAL  
ANTENAS COLETIVAS/INDIVIDUAIS

Av. Anita Garibaldi, 1865 - loja 4 - Ahu Curitiba/PR

41 3079-1099 41 99919-7285

AMTEK.SEG@OUTLOOK.COM www.AMTEK.com.br

**SERRALHERIA**

**Serralheria Metal Forte**  
SERRALHERIA MÓVEL

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

ATENDIMENTO 24hrs

9 9970-8045 / 3699-7164

**serralheriametalforte16@gmail.com.br**



M.S. SERRALHERIA  
E METALÚRGICA

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

(41)3349-2196 / 98762-4315

contato@msmetalurgia.com.br

**UNIFORMES PROFISSIONAIS**

**Loja do  
Guarda Pó**  
Uniformes Profissionais

ESPECIALIZADA EM UNIFORMES PARA CONDOMÍNIO

**(41) 3342 9750**

Rua Teixeira Coelho 320A

Bairro Batel - Curitiba

**www.lojadoguardapom.com.br**

**VENDAS E PEÇAS**

**ProLAV** (41) 3372-0935  
Assistência Autorizada Wap  
Conserto - Venda de Equipamentos e Peças:  
Lavadora de alta pressão - Aspirador de pó  
Equipamentos de jardinagem  
Av. Toledo Túlio 3280 - São Braz - Curitiba/PR



**PINTURAS**

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) 98986-2201 - Diego  
**blocopinturas@hotmail.com**

**TESTIL**

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba  
Troca de telhados - Lavagens de fachadas

Impermeabilização - Reformas e Pinturas

Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

Imóvel Testil - Projetos e Instalações - Engº Civil Túlio - Conselho de Classe

3229-3359 / 3345-0946 **www.testil.com.br**  
9 9157-4177 contato@testil.com.br

Delvicio Fernandes **testil-pinturas@hotmail.com**

**MG Brasil**  
TECNOLOGIA EM PINTURAS

Serviços de Pinturas  
Piso Epóxi  
Fachada  
Lavagem  
Revestimentos  
Estacionamento  
Quadra Poliesportiva

Condições especiais  
de pagamento  
para condomínios.

**41-3557-5658 41-98523-4153**

**www.grupomgbrasil.com | mgbrasil@grupomgbrasil.com**

Anuncie!  
**LIGUE AGORA:**

**3029-9802**





# formular



Produtos de Limpeza e Descartáveis

PRODUTOS DE LIMPEZA  
PRODUTOS PARA PISCINAS  
DESCARTÁVEIS

DISPENSERS

LIXEIRAS E CONTAINERS

ESCADAS E VARAIS

SACOS DE LIXO REFORÇADOS

TUDO PARA MÁRMORES, GRANITOS

E PORCELANATOS

41-3338-6844

[www.formularlimp.com.br](http://www.formularlimp.com.br)



# WCA

## ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada - Telhados  
Impermeabilizações

Manutenções em geral - Reformas

**3015-7300 / 9 9195-1173**

[www.wcaengenharia.com.br](http://www.wcaengenharia.com.br)

[atendimento2@wcaconstrucoes.com.br](mailto:atendimento2@wcaconstrucoes.com.br)

Traga o seu  
**Condomínio**  
para quem sabe  
**Administrar**

[www.gruporuggi.com.br](http://www.gruporuggi.com.br)  
[maurilei@gruporuggi.com.br](mailto:maurilei@gruporuggi.com.br)



ATENDIMENTO  
DIFERENCIADO



PREÇO  
JUSTO



POSTURA  
ÉTICA

**Maurilei Ruggi**

41 99607 9618

41 3524 1779

Rua Brigadeiro Franco, 3662  
Rebouças - Curitiba - Paraná



grupo  
**Ruggi**

Administradora de Condomínios

