

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XX - Edição 229 - Novembro/18 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br



Parabéns,

a quem tantas responsabilidades foram atribuídas,
a quem desempenha sua função com dedicação e paciência,
a quem muitas vezes tem que tomar difíceis decisões...
a quem dedica tempo para garantir
a harmonia e a tranquilidade no condomínio!

Feliz dia do Síndico!

30 de novembro

Jornal do Síndico
A informação dirigida



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

Orçamento sem compromisso | Parcelamos em até 48x

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

All Redor

Manutenção Predial

Instalação e Manutenção

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

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

(41) 3537-9255 | 99964-4808

PREDIAL



CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO
Especializada em calhas
e telhados.

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

3098-8929 / 99633-7772

predial.calhas.telhados@hotmail.com

Exame Tecnologia

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

39 anos

(41) 3322-3020 | 99995-4577

www.exametecnologia.com.br

Curitiba, RM, Litoral e SC

CYZ



Texturas com 10 anos de garantia

Impermeabilizantes - Porcelanato Líquido
Tintas para Estacionamento - Tintas em Geral

www.cyz.ind.br (41) 3033-4158

Crea - 53892
PLANNER
ENGENHARIA
E MANUTENÇÃO PREDIAL

MANUTENÇÃO PREDIAL
Impermeabilizações, telhados pinturas, fachadas, pisos recuperação de estruturas, projetos de combate a incêndio, vistorias

LAUDOS & PERÍCIAS
SR. SÍNDICO - ATENÇÃO À NBR 16.280
REALIZAMOS VISTÓRIAS DE OBRAS

3014.9002 / 99972.4411

Nossa Mensagem

EDITORIAL

Em novembro temos a honra de celebrar o Dia do Síndico, no qual fazemos questão de ressaltar as grandes responsabilidades desse cargo e assim parabenizar a todos que assumem para si um compromisso de tal monta. Ser síndico é, antes de qualquer coisa, ser um líder e oferecer seu nome em prol de um bem coletivo, que é o condomínio.

Essa missão não chega a ninguém sem alguns percalços. As críticas são constantes e, quase sempre, superam os elogios e também a oferta de sugestões e auxílio. Quem se presta a ocupar a função de síndico deve estar ciente dos desafios. Porém, nem tudo são pedras, há de se lembrar também dos momentos de satisfação em ver o feito sendo bem feito, a boa sensação de se zelar pelo patrimônio e ver os frutos da boa gestão surgirem. Quem faz um bom trabalho, cedo ou

tarde, é reconhecido.

Nós do Jornal do Síndico fazemos questão de manifestar nossas sinceras felicitações a todos os leitores que nos acompanham nessa história de mais de 20 anos que segue sendo trilhada. Nossa missão continua sendo prestar auxílio aos síndicos, fornecendo informações de qualidade atualizadas com as demandas da atualidade, sempre procurando facilitar a vida de quem serve ao condomínio. A todos os síndicos, desejamos um excelente dia 30 de novembro!

Nesta edição, mais uma vez, trazemos a você um exemplar recheado de dicas práticas para resolução de problemas do dia a dia. Em nossa seção de "Administração" tiramos dúvidas frequentes sobre a ata do condomínio. O que é, quem escreve, como se guarda, o que contém, para que serve? Você sabe

responder tudo isso? Essas e outras questões são respondidas nesse texto. Neste mês de novembro abraçamos a campanha "Riscos de Utilizar Lâmpada LED Irregular" da Abilumi (Associação Brasileira dos Fabricantes e/ou Importadores de Produtos de Iluminação) divulgando os perigos de se adquirir um equipamento pirata em detrimento de uma lâmpada oficialmente certificada pelo Inmetro. Muitas

pessoas desconhecem os riscos e fazem suas escolhas considerando apenas o preço do produto, sem saber que podem ter com ele um prejuízo muito maior. Esteja atento!

Nosso jornal traz essas e outras matérias sobre o universo dos condomínios. A todos os nossos parceiros e leitores, desejamos um ótimo mês e uma agradável leitura!

Os Editores



INDICADORES

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

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**

Salário	Contribuição
Até 1.693,72	8,0
De 1.693,73 até 2.822,90	9,0
De 2.822,91 até 5.645,80	11,00

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

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

OBRIGAÇÕES

Admissão/ Demissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS 8,0% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

- Deduções:
- 1) R\$189,59 por dependente;
 - 2) R\$1.903,98 por aposentadoria (apenas uma) a quem já completou 65 anos;
 - 3) Pensão alimentícia;
 - 4) Valor de contribuição pago no mês à Previdência Social.

GPS

20% Sobre a Folha, como parcela do condomínio: 2% (com aplicação do FAP*, cai para 1%), contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo); 4,5% sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, etc);

Salário Família – Até R\$877,67 = 45,00 / Até R\$1.319,18 = 31,71 (FAP*: é o FATOR ACIDENTÁRIO DE PREVENÇÃO, que pode variar de 0,5 a 2,00%, para condomínios e sempre 0,5).

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota	A deduzir isento
Até R\$1.903,98		
De R\$1.903,99 até 2.826,55	7,5%	R\$142,80
De R\$2.826,56 até 3.751,05	15,0%	R\$354,80
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$636,13
Acima de R\$4.664,68	27,5%	R\$869,36

RC
RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

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

PROBLEMAS EM SEU CONDOMÍNIO? CONTRATE SÍNDICO PROFISSIONAL

www.sindigital.com.br
Seu condomínio na Web

99162.3515

3022.1900 | 3024.1901
www.rabelocondominios.com.br
gerencia@rabelocondominios.com.br

Rabelo Condomínios

Ha mais de 12 anos no mercado!

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

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.

Ata de condomínio: tire suas dúvidas!

Quem vive ou acompanha indiretamente a rotina de um condomínio já ouviu falar nas atas de reunião, que são documentos importantes de registro de tudo o que foi debatido e deliberado nas assembleias realizadas pelos condôminos. Embora sejam instrumentos corriqueiros da dinâmica condominial, as tais atas ainda são fonte de dúvidas práticas. Para esclarecer os principais pontos, trouxemos um jogo rápido de perguntas e respostas que esclarecem os pormenores. Confira!

Em que consiste a ata? É o documento que reúne tudo o que foi deliberado em uma reunião de assembleia, o qual é válido como comprovante das decisões tomadas e base para as ações do síndico.

De que a ata trata? O conteúdo varia de acordo com a pauta do dia, ou seja, aquilo que for levado

à assembleia, por exemplo: eleições para cargo de síndico, assuntos gerais, prestações de contas, aprovação de obras, previsões orçamentárias, queixas importantes, dentre outros temas pertinentes à rotina do condomínio.

Quem a redige? Ao contrário do que muitos pensam, a função de redigir a ata não é uma atribuição do síndico, pois espera-se que esse estará ocupado conduzindo a reunião, de modo que essa tarefa é repassada a um secretário, previamente escolhido antes do início do encontro.

Que linguagem deve ser usada?

O linguajar erudito e extremamente técnico não é uma exigência, pelo contrário, deve-se prezar pela objetividade. Contudo, é preferen-

cial que se evite a linguagem coloquial (adjetivos, palavras de baixo calão não são bem-vindas), mas isso não significa escrever “difícil”.

Quais informações básicas deve conter? Lembre-se: a ata é um documento oficial. Dessa forma, não devem se esquecer de por o nome do condomínio, se é uma assembleia extraordinária ou ordinária, a data, bem como a hora e o lugar em que se realizou o encontro, os nomes do presidente e do secretário da mesa, a lista de condôminos presentes e ausentes (o quórum), a lista de pautas e deliberações.

Quem a assina?

Devem constar na ata as assinaturas do presidente da mesa, do secretário responsável pela redação do documento e também as assinaturas dos membros

da assembleia presentes.

Em que prazo deve ser disponibilizada?

Essa questão pode ser variável de acordo com o condomínio. Antigamente, a Lei de Condomínios (nº 4591/64) determinava que a cópia da ata deveria ser distribuída a todos os condôminos em um prazo de até oito dias. Porém, isso foi modificado com a chegada do Novo Código Civil que deixa a cargo da Convenção a definição do prazo para encaminhar a ata. Caso a mesma seja omissa quanto ao assunto, é recomendável obedecer ao prazo da antiga Lei de Condomínios.

Como deve ser disponibilizada?

Isso também varia de acordo com o que prevê cada



O Código Civil não determina essa obrigação, portanto o síndico deve realizar esse procedimento apenas se for exigido pela Convenção.

Por quanto tempo arquivar? O síndico deve providenciar que as atas sejam guardadas no Livro de Atas por pelo menos cinco anos, ficando disponíveis a quem se interessar.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

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

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

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

www.sertecengenharia.com.br CREA PR 43.487

ACÇÃO
Engenharia e Arquitetura

CREA-PR
41831
ENG. CIVIL MARCIO A. MURARO

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

Financiamos sua obra em até 24x

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA

Especializada em Manutenção Predial

41 3272-3517 41 3272-3517

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com

EMPRESA NR - 35 CERTIFICADA

E quando ninguém quer ser síndico?

O problema é que na maioria dos edifícios, na verdade faltam candidatos a síndico, chegando mesmo a total falta de pretendentes. O principal causador desse fato é o desconhecimento do condomínio, do que venha a ser síndico e o que é mais importante, o que venha a ser morar e participar de um condomínio. Pesa muito na decisão de ser síndico, a incompreensão dos demais condôminos que, em sua, maioria, limita-se em reclamar dos problemas do prédio e do valor da taxa condominial. Algumas convenções prevêm que o síndico pode ser condômino e os estranhos ao condomínio, inclusive pessoa jurídica (administradora). Sendo assim, quando na assembleia não aparece os candidatos e conseqüentemente o cargo fica vago, duas medidas podem ser tomadas: a primeira é entregar o problema ao juiz de direito, para que ele

nomeie um síndico (que pode ser alguém estranho ao condomínio). Segundo, bem mais prático e lógico, é a contratação de um síndico profissional, que no caso são os administradores de condomínio. As vantagens pela opção dessa segunda saída são inúmeras, desde que todos os condôminos cooperem com o novo síndico. O administrador de condomínios, por não ser morador do edifício, conseqüentemente, não vivenciar seus problemas diariamente (por mais visitas que faça ao condomínio), jamais será igual a um síndico morador do prédio. Porém esse profissional, por ter maior conhecimento da lei, tem tudo para fazer uma administração do ponto de vista jurídico, correta. Entre as obrigações do administrador, das quais englobam todas as pertinentes ao síndico, ainda pode ser dado:

- O recrutamento e admissão do pessoal, que

pela própria natureza de sua profissão, já fica mais fácil, por lidar com esse pessoal costumeiramente;

- Confecciona e distribui os carnês para pagamento das taxas condominiais, com sistema de pagamento em rede bancária;

- Faz os registros contábeis;

- Elabora as convocações das assembleias, zela pela correta lavratura das atas, bem como pelo procedimento durante as mesmas;

- Representa o condomínio nos órgãos oficiais, com acessória jurídica, geralmente incluída em seu pró-labore;

- Atende aos condôminos sempre que seja ne-

cessário, sem que os mesmos fiquem constrangidos de estarem incomodando o síndico em sua casa. O administrador de condomínio pode ser também auxiliador por uma comissão de condomínios, formada por moradores do edifício, o que, certamente, iria ajudar e muito o trabalho do profissional. A esta comissão podem ser dada várias missões, como por exemplo, o movimento da conta bancária,

fiscalização da contas pagas, a fiscalização dos funcionários, da limpeza e como também do próprio administrador. Essa comissão será o elo entre o administrador e os problemas existentes no condomínio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico





CREA - 53692/D

Desde 1974

Agregando Valores



FACHADAS

LAVAGEM PREDIAL
PINTURA
PASTILHAS
IMPERMEABILIZAÇÃO



MANUTENÇÃO PREDIAL

IMPERMEABILIZAÇÃO
RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E LAUDOS TÉCNICOS



REFORMAS

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

SOLICITE UM ORÇAMENTO

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

WWW.PLANNERENGENHARIA.COM

CONTATO@PLANNERENGENHARIA.COM



PROJETOS DE COMBATE À INCÊNDIO

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



41 3151-6051

99603-9639

Financiamos sua obra em até **36x**

orçamentos sem compromisso

Pintura, Textura e Grafiteo

Revitalização de Fachada

Lavagem e Impermeabilização

Confeção de Pisos

Confeção de Telhados

Laudo Técnico com ensaios tecnológicos

Recuperação Estrutural

Construção Civil

Instalações Elétricas e Hidráulicas

agilmanutencaopredial@gmail.com

www.agilmanutencaopredial.com.br

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

Home offices devem obedecer a limitações no condomínio

Dois fenômenos recentes favoreceram a popularização de uma nova modalidade de trabalho: o home office, que, em uma tradução livre do inglês, significa manter o seu próprio escritório de trabalho em casa. Se por um lado, a crise financeira que se abateu sobre o país nesta década fez com que muitas pessoas buscassem formas mais econômicas de ter um local de trabalho, abrindo mão de um escritório tradicional, há de se levar em conta também que, por outro lado, hoje em dia e graças à internet é possível trabalhar com várias atividades remotamente.

Esses são alguns fatores que propiciaram a adesão aos home offices por profissionais como advogados, contadores, comunicadores, designers, vendedores, dentre outros trabalhadores autôno-

mos. Essa mudança foi sentida em vários condomínios, que tiveram alterações em sua dinâmica como, por exemplo, um maior fluxo de visitantes entrando e saindo do prédio, aumento em algumas despesas coletivas como gás e água, que em alguns prédios entram nos custos ordinários.

Esse novo cenário oferta aos condomínios um desafio que é o de regular a atividade comercial dentro de suas limitações, o que em uma dada maneira conflita com a finalidade primordial do condomínio que é a de moradia. Isso não quer dizer que tais atividades devam ser proibidas e banidas, mas sim orientadas para que causem o mínimo impacto possível aos demais moradores e às finanças coletivas.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da

Lello administradora de condomínios, é importante que os condôminos observem o que está estipulado no Regimento Interno em relação às atividades comerciais. Em geral, trabalhar usando computador e telefone, em atividades que não exijam relacionamento direto com outras pessoas, como traduções, revisões de texto e montagem de planilhas, é permitido, assim como usar o telefone.

“Em tempos de home office, é importante que os condomínios tenham claro a necessidade de normatizar atividades comerciais, para não comprometer a comodidade e qualidade de vida dos demais moradores”, pondera Arbex. Ela alerta que não é permitido realizar qualquer atividade comercial que gere excesso de barulho ou presença de prestadores de serviço em horários fora do per-

mitido pelos condomínios. Também é vetado fazer qualquer tipo de publicidade do endereço do condomínio como ponto comercial.

Os condôminos que praticam a modalidade home office devem ser orientados em relação ao que pode e ao que não pode. Com regras claras previamente acordadas, é mais fácil cobrar quando alguma delas não for cumprida. A utilização de espaços de uso comum é um ponto a ser conversado. Não é recomendado que se usem ambientes como o hall de entrada ou salão de festas, para reuniões de trabalho.

Do mesmo modo, Angélica Arbex lembra que não é permitido nos condomínios usar atividades que gerem consumo de gás ou de água se a cobrança desses itens for coletiva. “Esse tipo de cobrança é dimens-



sionada para ser doméstica. Se um morador realiza uma atividade comercial em seu benefício, não pode onerar os demais condôminos com despesas extras”, afirma a gerente de Relacionamento com o Cliente.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

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

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

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

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

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

Especialistas em
TELHADOS e IMPERMEABILIZAÇÕES

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



J. Pelizzaro

Construção | Reforma
Estruturas de Madeira ou Metálica

www.jpelizzaro.com.br - 41 3262 0430

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 1106529 SP 2017/0119556-4 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 28/02/2018 Ementa: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CRITÉRIO DE DIVISÃO DE DESPESAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A observância do critério de rateio das despesas condominiais expresso na convenção condominial é obrigatória, em especial quando se trata do critério previsto em lei como regra geral. Precedentes. 2. Agravo interno não provido.

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1677737 RJ 2015/0315365-1 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 29/06/2018

Ementa: RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO HORIZONTAL. SHOPPING CENTER. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA E DE CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE PARTES DE ÁREA COMUM. 1. Recursos especiais oriundos de ação anulatória de escrituras públicas de compra e venda e de convenções de condomínio, que atribuíram a determinado condômino o uso exclusivo de partes de áreas comuns de shopping center. 2. RECURSO ESPECIAL DOS CONDOMÍNIOS DEMANDADOS: 2.1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação do art. 557 do CPC/1973. 2.2. A ausência de previsão de sustentação oral no julgamento do agravo regimental (interno) não

viola do princípio da ampla defesa, ante a possibilidade de apresentação de memoriais pela parte interessada. Precedentes. 2.3. Ausência de prequestionamento dos demais dispositivos apontados como violados, mesmo com a oposição de embargos de declaração. Incidência do óbice da Súmula 211/STJ. 2.4. Alegação da existência de litisconsórcio passivo necessário que esbarra no óbice da Súmula 211/STJ, pois tal tese, bem como a disposição do art. 47 do CPC/73, não foram analisados pelo Tribunal de origem. 2.5. Acórdão recorrido em consonância com o entendimento do STJ no sentido de que compete ao síndico do condomínio promover a defesa dos interesses comuns dos condôminos. 3. RECURSO ESPECIAL DA AMERICAN MIX PLANEJAMENTO LTDA - EPP. 3.1. Diversas particularidades distinguem o condomínio horizontal

em shopping center do seu modelo jurídico tradicional. 3.2. O adquirente da loja em shopping center, apesar de proprietário de uma unidade autônoma, poderá sofrer restrições, desde que contratualmente acertadas, ao seu direito de condômino. 3.3. A cláusula prevista em convenção de condomínio de shopping center, permitindo a alguns condôminos (lojistas) o uso, gozo e fruição de áreas comuns, não é, em regra, nula, pois aqueles exercem, apenas relativamente...

STJ - AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt nos EDcl no AREsp 1169871 RS 2017/0222022-4 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 14/09/2018 Ementa: AGRAVO INTERNO 5 Jurisprudência•Data de publicação: 30/10/2017 Ementa: AGRAVO IN-

TERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA COBRANÇA CONDOMINIAL DE UNIDADE ALIENADA CONDICIONADA À IMISSÃO NA POSSE E AO CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONDOMÍNIO SOBRE A ALIENAÇÃO. TESE FIRMADA EM RECURSO REPETITIVO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A legitimidade passiva do compromissário comprador para responder à cobrança condominial em caso de alienação de unidade não registrada está condicionada à imissão na posse e ao conhecimento prévio do condomínio. Tese firmada em recurso repetitivo. Caso concreto no qual, segundo o Tribunal de origem, o condômino teve pleno conhecimento da alienação. 2. Agravo interno desprovido.



SE TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

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



ODM
Engenharia
CREA PR 152722/D

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

Atendimento Paraná e Santa Catarina

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



ATHOS
ENGENHARIA

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

12 anos de tradição

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



RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÃO / REFORMA E REPAROS
MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

DO SUBSOLO A COBERTURA

(41) 3045-9597 / (41) 99959-2282
www.reconstrucoes.com.br / contato@reconstrucoes.com.br



CWB MULTIPORTE
soluções em construções

REPARAMOS, REFORMAMOS E CONSTRUÍMOS TELHADOS

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

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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



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

Chave Virtual Sua nova porta de entrada ao condomínio!



Controle e acesso de visitantes

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



Lista de convidados e liberação para festa

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



Mais segurança e tranquilidade nas entradas programadas

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



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

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

Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?

Gerir um condomínio, por menor que seja, implica em algumas questões burocráticas, as quais tendem a ser cada vez mais complexas quanto maiores forem as dimensões do universo administrado: número de condôminos, número de funcionários, fornecedores, receitas, despesas.

O fato é que, ao assumir a função de gestor disso tudo, o síndico assume o compromisso de manter o equilíbrio nas contas do condomínio, sempre prezando pela licitude e transparência. Diante desse contexto, uma grande dúvida paira sobre condôminos e síndicos? Quem deve se responsabilizar pela contabilidade do condomínio?

acompanhando essa pergunta, costuma vir outra? A figura do contador é obrigatória? A resposta é não. Mas, então o leitor pode se perguntar: a assessoria de um profissional da Contabilidade ajuda?

A resposta é sim, e muito. Não há determinação legal de que prestações de contas, relatórios de receitas e despesas do caixa, folha de pagamento de funcionários, dentre outros documentos necessários na dinâmica administrativa sejam preparados por um contador.

O próprio síndico pode fazer a contabilidade do condomínio e, se em um primeiro momento essa responsabilidade assusta por aparentar ser muito difícil, essa atividade pode ser resumida em uma necessidade elementar da função de síndico: explicitar as entradas e saídas do caixa do condomínio de forma integral e transparente, anexando os devidos documentos comprobatórios das transações.

Um síndico organizado e bem intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual, a qual é obrigatória. Ao término do ano de mandato, ela deverá ser apresentada preferencialmente por meio de uma planilha,

demonstrando mês a mês aquilo que entrou e saiu de dinheiro do condomínio.

Algumas dicas práticas ajudam a organizar os papéis que envolvem a administração de um condomínio. Tudo que for importante deve estar em local de fácil acesso, separado

por categorias. A saber, devem ser guardados os comprovantes de receitas (extratos bancários mensais, comprovantes de recebimentos) e os de despesas (recibos de prestadores de serviços, recibos de pagamentos de funcionários, recibos de compras).

Para isso, é interessante possuir duas pastas, uma para cada finalidade. Dentro dessas, os documentos podem ser separados por mês. Uma terceira pasta deve conter os contratos em que o condomínio é o contratante: empresas de manutenção e fornecimento de insumos (com o detalhamento de itens), contratos de funcionários em que se discrimina remuneração e encargos, dentre outros.

Para não deixar tudo para a última hora e assim correr o risco de cometer equívocos, é interessante que o síndico mantenha uma planilha virtual em que possa ir alimentando de dados a cada mês, se possível anexando versões digitais dos documentos comprobatórios. Dessa forma, tudo fica assegurado em um arquivo que pode ser resgatado caso perca-se algum documento em papel.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



Um síndico organizado e bem intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual

COBRANÇA CONDOMINIAL DO JEITO QUE VOCÊ PRECISA!

- ANTECIPAÇÃO INTEGRAL
- ANTECIPAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA
- PRESTAÇÃO DE CONTAS

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

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

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

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

Lâmpadas LED sem certificação são um risco à segurança

As vantagens das lâmpadas do tipo LED em detrimento dos tradicionais modelos de lâmpadas incandescentes ou fluorescentes já são de conhecimento geral e, por isso, têm conquistado cada vez mais adeptos em busca de uma solução eficaz, durável e econômica para a iluminação, características essas que os modelos mais modernos reúnem.

Essas lâmpadas denominadas com a sigla LED, que significa Light Emitting Diode (“diodo emissor de luz”) consistem em um dispositivo eletrônico que transforma energia elétrica em luz, o que diverge da transformação realizada pelas lâmpadas convencionais (incandescentes e fluorescentes), que utilizam filamentos metálicos e descargas de gases.

A fim de garantir que os produtos disponibiliza-

dos no mercado estejam em conformidade com padrões específicos de segurança, desempenho e qualidade estipulados por um órgão certificador renomado, desde o dia 17 de janeiro de 2018 está proibida a comercialização no País de lâmpadas LED, do tipo com dispositivo de controle integrado à base, sem certificação do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia).

O consumidor deve estar atento aos modelos oferecidos, pois ainda há no mercado itens em discordância com as normas estabelecidas e sem a devida certificação. Muitas pessoas caem nessa armadilha atraídas pelos preços mais baixos, no entanto, é preciso estar ciente de quem optar por um produto de qualidade inferior – ainda que seja o mais barato – pode trazer prejuízos graves, colocando a segurança

do usuário em risco, inclusive.

Com o objetivo de conscientizar o consumidor sobre os riscos de adquirir esse tipo de produto, a Abilumi (Associação Brasileira dos Fabricantes e/ou Importadores de Produtos de Iluminação) desenvolveu a campanha “Riscos de Utilizar Lâmpada LED Irregular”.

Você sabe de que riscos estamos falando? O choque elétrico é o primeiro deles, pois as lâmpadas piratas não possuem o devido isolamento do dispositivo. Acidentes domésticos, superaquecimento, curto circuitos são alguns dos problemas que podem levar até à ocorrência de um incêndio com consequências imprevisíveis.

Outro ponto deve ser avaliado, se a economia é o que faz o comprador optar por adquirir um produto mais barato, mesmo que ele não

seja o mais seguro: as lâmpadas LED piratas não possuem as mesmas qualidades que as oficiais, podendo apresentar baixa eficiência, baixa luminosidade, baixo desempenho e durabilidade encurtada, podem queimar facilmente, pois elas não passaram pelo crivo do Inmetro e, portanto, não tiveram esses parâmetros verificados, de modo que é impossível quantificar a relação custo-benefício.

Sem contar que elas também não possuem garantia, visto que ferem o Código de Defesa do Consumidor, pois não trazem nas embalagens informações em português e outras essenciais, como nome e CNPJ do fabricante e telefone do SAC.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



GRUPO Ntec
Tecnologia em infiltração

A única que fabrica,
aplica e garante!

Problemas com Impermeabilização?



Fabricação própria
de nossos produtos

Agende uma reunião para conhecer nossos serviços e produtos.

AGENDE UMA VISTORIA
(41) 3208-4522

www.grupontec.com.br
f /grupontec



Telas protetoras de janela: permitidas ou proibidas?

A resposta para a pergunta que intitula este texto é: depende. Não existe na legislação brasileira um consenso sobre a permissão ou proibição das telas de proteção colocadas em aberturas como janelas e varandas. O que norteia essa discussão é, portanto, a Convenção do condomínio e cada um possui a sua, logo, as regras são variáveis e devem ser consultadas antes de uma possível instalação.

O que se sabe é que muitos regimentos internos vetam a instalação de telas com a justificativa de que esses equipamentos alteram a fachada dos prédios, o que vem a ser um ato ilegal. Outros, mais flexíveis, permitem a existência delas, desde que sigam um padrão de cor, formato e instalação já estabelecidos de modo a causar a menor alte-

ração possível. Por fim, há os condomínios que são omissos quanto a essa questão e seus moradores ficam livres para optar pelo que lhes convier.

No mês passado, uma decisão judicial proferida no Distrito Federal levou esse tema aos noticiários: uma moradora de Brasília foi obrigada a retirar as telas de proteção instaladas nas janelas do apartamento dela, na Asa Sul. É fundamental conhecer os argumentos das partes para se ter uma ideia do contexto geral do caso.

De um lado está a moradora Mairá Campos, que comprou o apartamento há um ano, e justifica a colocação de redes de proteção para evitar a queda de três crianças e três cachorros do terceiro andar. A mesma já havia sido informada que só era permi-

tida a colocação de grades maiores, o que ela recusou afirmando que esse tipo de trama só protege de invasões, mas não de quedas. A ação, em desacordo com as normas do condomínio, provocou a aplicação de multas mensais no valor de R\$ 400,00.

O caso foi parar na Justiça, com a moradora requerendo a anulação das multas expedidas, bem como que o condomínio ficasse impedido de expedir novas multas. O condomínio, por sua vez, alegou que as telas de segurança não são proibidas, mas por convenção dos moradores, o padrão de segurança definido para o prédio é a colocação de telas e grades internas.

A decisão em juízo foi favorável ao condomínio, determinando a remoção das telas instaladas pela mora-

dora. Segundo a juíza Margaret Becker, as redes desrespeitam as regras internas do condomínio definidas em assembleia de que ninguém pode alterar o desenho da fachada sozinho. Por isso, precisariam ser removidas.

O desfecho foi motivo de polêmicas na mídia e nas redes sociais, sendo inclusive tema de posicionamento da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que por meio do presidente da Comissão

de Defesa da Criança, Herbert Cunha, manifestou discordância, afirmando que a criança precisa ter a segurança garantida de forma integral e que, segundo ele, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) se sobrepõe às regras do condomínio.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



RECEBIMENTOS:

- Cobrança Bancária

PAGAMENTOS:

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

CRÉDITO:

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

INVESTIMENTOS:

- Seguro
- Consórcio

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

41 3223-6162

www.credcrea.coop.br

atendimento.pa09@credcrea.coop.br

LUMINÁRIAS

Unilumin



A melhor eficiência do mercado, com base NEMA 7 PINOS para fotocélula, padrão ANSI C136.41.

LEDOPHIN



SOLICITE UM ORÇAMENTO

(41) 3131-2060

vendas@luxfortdobrasil.com.br

WWW.LUXFORTDOBRASIL.COM.BR

NANO

Condomínio deve arcar com danos causados por infiltrações

As infiltrações constituem um item frequente na lista de elementos que geram conflito dentro do condomínio, seja entre moradores ou mesmo entre um deles e o próprio condomínio. A grande pergunta que motiva as discussões, e que às vezes é estruturalmente difícil de responder, é: de quem é a culpa pela infiltração? A resposta dessa indagação já nos diz quem será o responsável por arcar com os prejuízos.

Em que situações o condomínio deve assumir essa responsabilidade? Quando os danos decorrentes forem localizados em espaços comuns – salão de festas, corredores, hall de entrada, banheiros sociais, etc – ou quando dentro de uma unidade privada a infiltração for comprovadamente resultado de algum problema

na estrutura do prédio, sendo esse muitas vezes causado por alguma negligência na manutenção predial.

Em outubro deste ano foi proferida sentença na 4ª Vara Cível de Campo Grande julgando como procedente ação movida pela moradora D.S.B. em face de condomínio residencial por danos causados em apartamentos, em decorrência de chuvas. O condomínio réu foi condenado a realizar a reparação/manutenção nos imóveis pertencentes à autora, sob pena de multa cominatória fixa, no valor de R\$ 3.000,00, em caso de descumprimento.

A autora, que é proprietária dos apartamentos 31 e 32 do condomínio, alegou que desde dezembro de 2011, em razão das fortes chuvas, os dois apartamentos estão com vários vazamentos no teto e infiltrações nas pare-

des e nas janelas. A mesma assegura que os problemas ocorreram porque a cobertura da edificação do bloco em que reside está danificada, com telhas quebradas e calhas sem funcionamento.

Ela argumenta que os reparos são indispensáveis e de responsabilidade do condomínio, conforme notificação endereçada à síndica na data de 26 de março de 2012. Perante à falta de manutenção, tornaram-se frequentes as goteiras, infiltrações, mofos e os alagamentos nos apartamentos, fatos esses que estão gerando graves prejuízos, danificando móveis e prejudicando qualquer reforma interna, destruindo, inclusive, um serviço recentemente realizado.

D.S.B. relatou que toda vez que chove, por conta das infiltrações e alagamentos, tem de empilhar

seus móveis para que esses não sejam mais danificados, e por isso a maioria deles já se deteriorou. Ela relatou que já tentou resolver o impasse, procurando a síndica do condomínio, sem obter êxito. Assim, requereu determinação ao condomínio para que imediatamente adote as providências necessárias para que os apartamentos sejam reparados, com adoção das precauções necessárias para que não ocorra novamente, sob pena de multa.

A juíza Vânia de Paula Arantes julgou procedente a condenação do réu. “Notadamente pelo conjunto probatório dos autos, vindo somente acontecer os reparos após o ajuizamento da ação, com realização de constatação pelo juízo, conforme mandado de constatação, sendo que a ré somente procedeu aos reparos durante a



tramitação do feito, conforme demonstram os documentos, é de se impor a procedência do pedido, com a condenação da parte requerida na obrigação de fazer, consistente em consertar os defeitos nos apartamentos de propriedade da autora”, afirmou a juíza.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Jornal do Síndico
A informação dirigida

A solução em suas mãos!!

**Anuncie!
LIGUE AGORA:**

3029-9802

TERCEIRIZAÇÃO

Portaria
Controlador de Acesso
Vigia
Limpeza e Conservação

MONITORAMENTO
Instalação de Alarmes
Câmeras Digitais
Cerca Elétrica

MONITORAMENTO 24 HORAS

41.3057-3520 / 3501-4572

vendas@grupointerpol.com.br | www.grupointerpol.com.br

R. Cel. Baeta de Farias, 289 - Jardim das Américas - Curitiba/PR

100% de segurança financeira para o seu condomínio.

tesserve
GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS

Repasse da receita integral

Cobrança de taxas vencidas, anteriores à assinatura do contrato

Caso haja uma despesa de urgência para o condomínio é possível o repasse do montante necessário

Emissão e entrega de boletos bancários

www.tesserve.com.br

TESSERVE ATIVITÁ
Av. República Argentina, 1228 - CJ 1602
41 3402-8919 | 3402-6330
tesserve@tesserveativita.com.br

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

Ponto eletrônico

Controlar a entrada e a saída dos funcionários é uma tarefa bastante difícil para o síndico que não está o tempo todo no condomínio. Uma solução prática e eficaz é a adoção do ponto eletrônico em substituição ao tradicional, para evitar problemas com a legislação trabalhista. O ponto assinado em livros ou batido em cartões é uma opção certamente muito mais barata, contudo peca pela imprecisão, podendo ser facilmente fraudado. Já o ponto eletrônico apresenta uma dificuldade muito maior para ser manipulado, principalmente quando vinculado ao recurso da biometria.

O relógio biométrico é o mais seguro dos métodos e elimina as chances de fraude, pois utiliza características únicas do funcionário para liberar acesso, como por exemplo a impressão digital ou medida do pulso. Com ele é registrada a hora exata em que o funcionário se apresentou à máquina. A desvantagem desse método é que o que requer mais investimento financeiro e, geralmente, não é vantajoso quando há poucos empregados.

Algicidas

Trazidas pela água das chuvas, vento ou mesmo impregnadas nas roupas de banho, as algas são inimigas das piscinas. Esses organismos deixam a água com odor e aspecto ruins (a coloração da água pode tender ao verde ou ao vermelho, dependendo da espécie de alga), fazendo também com que as paredes fiquem escorregadias, o que aumenta risco de acidentes. O mercado especializado em manutenção de piscinas oferece produtos ideais para a eliminação de algas indesejáveis: as substâncias algicidas.

Existem duas modalidades: o algicida de manutenção (com dosagem menos concentrada, ideal para a prevenção de algas e controle para que a quantidade não cresça) e o algicida de choque (com ação mais intensa é usado para recuperar água com forte presença de águas). Para obter-se o resultado esperado e não prejudicar a saúde dos banhistas, é fundamental que sejam seguidas ao pé da letra as instruções do fabricante. Também é válido ressaltar que se deve dar preferência ao acompanhamento de profissionais capacitados e experientes.

Adubos caseiros

A utilização de adubos caseiros é uma alternativa econômica e sustentável para deixar as plantas mais bonitas e saudáveis. Produzindo adubo com recursos próprios podemos dar uma destinação útil àquilo que iria para o lixo, além de poupar dinheiro com um produto industrializado. Algumas receitas são fáceis e podem ser feitas com restos de alimentos comuns. Veja a seguir dicas do que pode ser aproveitado.

Casca de banana é rica em elementos como o fósforo e o potássio, fundamentais no solo fértil. Basta cortar algumas delas em cubinhos e colocá-las junto às plantas. As cascas de vegetais como abóbora, cenoura, batata e chuchu que frequentemente são descartadas também podem ser usadas na adubação, basta cortar esse material em cubos e misturá-lo à terra do canteiro, do vaso ou adicioná-lo ao xaxim. A casca de ovo também serve de adubo por ser rica em cálcio e potássio. Deve-se lavar e triturar as cascas com a ajuda de um pilão até formar uma espécie de "farofa" para aplicar na terra em volta da planta. As borras de café também são excelentes adubos naturais. Você pode colocá-las na compostagem ou diluí-las em água.



grupo Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br





CREA 41704

Gestão Engenharia e Construções

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



Obras acompanhadas
por engenheiros



Mão de obra
qualificada



Garantia para os
serviços realizados

41 98456-7070 | 41 98823-8716

www.gestaoengenharia.com.br



Conintra
ENGENHARIA LTDA.

21 anos de atuação

OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES

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

41 - 3264-1498 / 9 9198-5882

www.conintra.com.br - conintra@conintra.com.br



FIX

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



Resp. Técnico
CREA-PR 153.697

Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS



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

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

Parcelamos sua obra em até 24x

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



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

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

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

 www.jornaldosindico.com.br/curitiba

A INFINITY É A MELHOR OPÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO!

-  **Adiantamento das taxas condominiais em atraso**
-  **Garantia de Recebimento na data do vencimento**
-  **Adiantamento para benfeitorias**
-  **Cobrança sem custo**
-  **Suporte ao síndico**
-  **Central Jurídica**



3016-6308
www.infinitycobrancas.com

-  **Qualidade & excelência no atendimento**
-  **Fluxo de caixa & saúde financeira**
-  **Emissão & remessa de Boletos bancários**
-  **Prestação de contas de repasse mensal**
-  **Suporte ao síndico & ao condomínio**



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

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

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




Uso de produtos ecologicamente corretos!

Classíndico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Compasso Administradora de Condomínios
Uma questão de confiança

contato@compassocondominio.com.br

(41) 3095-8010

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



JOBTECH

Mão de obra terceirizada
Assessoria e serviços

Qualidade em primeiro lugar!

Zeladoria • Limpeza • Jardinagem
Recepcionista • Controle de acesso
Limpeza de fachadas • Limpeza de caixa d'água
Ajudante Geral

41. 98876-6507

job@techctba.com.br - www.jobtechctba.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL



MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

Farid A. Gebrim Neto
CREA 95.549/D

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

Orçamento sem Compromisso

3023-3999

f@afgcuritiba
www.afgconstrutora.com.br

AJARDINAMENTO

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

**Jardineiro
Profissional**

Manutenção de Jardins

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

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

expertise.eng.br
(41)3014-9002

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

MANUTENÇÃO E PREVENÇÃO DE INCÊNDIO

EngelFIRE

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

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

(41) 3040-0098

engelfire@engelfire.com.br - www.engelfire.com.br

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



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

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

Fone: 3298-6633

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

GANCHOS E BALANÇOS

Nossos balanços são totalmente seguros e silenciosos

bombalanco
PRODUTOS E SOLUÇÕES INOVADORAS PARA BALANÇO

+ Segurança - Acidentes
+ Qualidade - Manutenções
+ Durabilidade



A melhor relação
custo x benefício

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

3156-4050
99685-3037 / 99645-8072

GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS



www.tesserive.com.br

Repasso da
receita
integral

Cobrança de
taxas vencidas,
anteriores à
assinatura do
contrato

www.tesserive.com.br

100% de segurança
financeira para o
seu condomínio.

Caso haja uma
despesa de urgência
para o condomínio
é possível o repasse
do montante
necessário

Emissão e entrega
de boletos bancários

TESSERVE ATIVIDADE: 41 3402-8919 | 3402-8936
Av. República Argentina, 1228 - Cj 1002
tesserive@tesseriveativida.com.br

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



Carlos A. Z. Leitões
CREA 173103/D

98711-3120 | 99615-8165

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



CAMPO GRANDE

Engenharia e Manutenções Prediais

CREA-PR 53953
Resp. Técnico Valdecir

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

3265-6878 / 9.9923-0365 / 9.9129-5499

campograndepinturas@gmail.com
www.campograndereformas.com.br

CREA 80434

Pinturas Dias
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS
TEXTURA - GRAFIATO

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

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

Parcelamos sua obra em até
36 vezes sem juros.



O.G.F.
PINTURAS LTDA.

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

Orçamento sem compromisso
Curitiba, Região e Litoral

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



PLANNER ENGENHARIA
Evidência em Atendimento

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

contato@plannerengenharia.com

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

MANUTENÇÃO PREDIAL



FL Prime
Construções Cívicas

3675-8121
9 9973-3362
CREA 33.868-D

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

PINTURAS



Evidência Pinturas

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.com

PORTA CORTA FOGO



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

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

Orçamento sem compromisso

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br **(41) 3327-1291**

Ant
PINTURAS
15 anos de mercado



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

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

PINTURAS



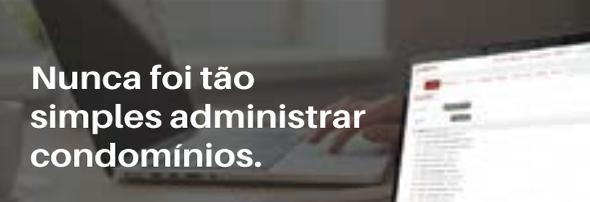
TESTIL

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba
Troca de telhados - Lavagens de fachadas
Impermeabilização - Reformas e Pinturas
Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

3229-3359 / 3345-0946
9 9157-4177

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

SISTEMA DE ADMINISTRAÇÃO



Nunca foi tão simples administrar condomínios.

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

CONDPRIME 41 99660-6683 - 3385-3557

ESPECIALIZADA EM:



CONDO+
Manutenção predial

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

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

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

ESPECIALIZADA EM PINTURAS



MGBRASIL
ESPECIALIZADA EM PINTURAS

3557-5658 | 98523-4153

UNIFORMES PROFISSIONAIS



Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais

ESPECIALIZADA EM UNIFORMES PARA CONDOMÍNIO

(41) 3342 9750
Rua Teixeira Coelho 320A
Bairro Batel - Curitiba
www.lojadoguardapo.com.br



MG CONSTRUTORA

Obras especiais, para clientes especiais!

Construção * Reforma
Modernização * Manutenção

33 anos de experiência no mercado!

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

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



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

Condições especiais de pagamento para condomínios

mgbrasil@mgbrasilpinturas.com.br
WWW.MGBRASILPINTURAS.COM.BR



desde 1987
BLOCO
LAVAGEM E PINTURA DE PREDIOS LTDA.

- Lavagem de fachadas;
- Pintura predial;
- Impermeabilização de fachadas;
- Rejunte de pastilhas e azulejos;
- Reparos.

(41) 99973-2270 (41) 99922-8342 - Isabela
(41) 3246-8063 (41) 98888-2201 - Diego
blocoptinturas@hotmail.com

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato
(41) 3029-9802

Jornal do Síndico



Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato
(41) 3029-9802

Jornal do Síndico





O seu Condomínio está seguro?
Nós temos a solução!

CAPITAL SISTEMAS

equipamentos de segurança



INTERFONES - CÂMERAS DE SEGURANÇA

CONTROLE DE ACESSO - CERCAS

MONITORAMENTO E PORTARIA

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

(41) 3675-1640 comercial@capitalsistemas.com.br
9.9513-1843 www.capitalsistemas.com.br



ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada - Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral - Reformas

3015-7300 / 9 9195-1173

www.wcaengenharia.com.br
atendimento2@wcaconstrucoes.com.br

Impermeabilização
sem gerar entulhos!



VEDAFACIL

TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

15 ANOS de
GARANTIA

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



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

Ligue e solicite um orçamento sem compromisso!

(41)3149-5898

www.vedafacil.com.br
curitiba@vedafacil.com.br



grupo
Ruggi

Administradora de Condomínios

Traga o seu
Condomínio
para quem sabe
Administrar



ATENDIMENTO
DIFERENCIADO



PREÇO
JUSTO



POSTURA
ÉTICA



Assessoria ao
Síndico e ao Conselho



Síndico
Profissional



Gestão financeira e
Prestação de Contas



Planejamento
Administrativo



Manutenção
do Patrimônio



Gestão de Pessoas
e Conflitos

Maurilei Ruggi

41 99607 9618

41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br

maurilei@gruporuggi.com.br