

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XX - Edição 231 - Janeiro/19 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

grupo
Ruggi

Administradora
de Condomínios



Maurilei Ruggi

41 99607 9618 | 41 3524 1779

maurilei@gruporuggi.com.br



Foto: PMC



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

Orçamento sem compromisso | Parcelamos em até 48x

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



CWB MULTI PORTE
soluções em construções

**REPARAMOS, REFORMAMOS E
CONSTRUÍMOS TELHADOS**

• Aço Galvanizado - este material é adequado para qualquer modelo de telhado e para todos os modelos de telhas. Com projeto estrutural e garantia do fabricante de 25 anos.

• Madeira de Lei - pode ser utilizado na construção de diversas estruturas de telhados e modelos de telhas. As vigas, cabris e ripas recebem tratamento para o controle de pragas.

• Aço Metálico - também utilizado na construção de diversas estruturas de telhados e modelos de telhas. Estruturas de metais unidas por solda ou conectores que podem ser adaptadas em vários ambientes.

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

PREDIAL



CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO
Especializada em calhas e telhados.

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

3098-6929 / 99633-7772

predial.calhas.telhados@hotmail.com

Exame Tecnologia

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

39 anos

(41) 3322-3020 | 99995-4577

www.exametecnologia.com.br

Curitiba, RM, Litoral e SC

Problemas com Impermeabilização?

GRUPO Ntec
Tecnologia em Infiltração

A única que fabrica,
aplica e garante!

TEL: (41) 3208.4522

www.grupontec.com.br

Crea - 53692
PLANNER
ENGENHARIA
& MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

3014.9002 / 99972.4411

Nossa Mensagem

EDITORIAL

2019 começou e com ele o ciclo de um novo ano recomeça. Para muitos, janeiro é um mês de férias, diversão, viagens e, enquanto uns estão saindo do condomínio para passear, outros estão chegando a ele com o mesmo objetivo. Os meses de verão são os que mais concentram os chamados alugueis de temporada, ou seja, aqueles com duração menor de 90 dias.

Com o avanço da economia compartilhada, os aplicativos de serviços ganham cada vez mais adeptos. Um exemplo é o Air Bnb, ferramenta que conecta proprietários de imóveis e indivíduos interessados em alugá-los. Por ser uma tendência relativamente recente, muitos síndicos desconhecem, mas precisam estar por dentro do que se trata, pois isso pode trazer impactos para a rotina do condomínio.

Esse é o tema da nossa matéria especial desse mês: os alu-

guéis por temporada. Como funciona, quais os transtornos gerados e o que diz a Lei a respeito. Como o síndico deve proceder junto aos condôminos que praticam esse tipo de aluguel? Nosso artigo aborda essa questão em alta para esse mês de janeiro.

Trazendo mais informações valiosas para os síndicos, fizemos uma explicação de duas das principais normas da ABNT que os gestores não podem deixar de conhecer, são elas a NBR 16280, que se refere à regulamentação das obras em condomínio, e a NBR 9050, que regulamenta os parâmetros de acessibilidade que toda edificação deve ter. Você já as conhece? Leia mais em nossa matéria de "Administração".

O Jornal do Síndico inicia mais um ano com as baterias recarregadas e muita energia para trabalhar pela melhor comunicação, com o intuito de

informar e instruir nossos leitores com responsabilidade. A primeira edição de 2019 vem recheada de matérias para ajudar a administrar o condomínio e tornar a convivência nele mais harmoniosa.

Desejamos a todos um excelente ano novo, de realização de metas, organização e sucesso! Tenha uma boa leitura!

Os Editores



INDICADORES

	Jul 18	Ago 18	Set 18	Out 18	Nov 18	Dez 18
IGP-M (FGV)	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-1,08
INPC (IBGE)	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,55	0,55	0,55	0,58	0,58	0,58
CUB/Pr	1,82	0,44	0,17	0,29	0,32	0,11

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

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**

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

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

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

RABELO PRESTADORA DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS LTDA - ME

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

PROBLEMAS EM SEU CONDOMÍNIO? CONTRATE SÍNDICO PROFISSIONAL

www.sindigital.com.br
Seu condomínio na Web

99162.3515

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

Rabelo Condomínios

Ha mais de 12 anos no mercado!

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

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

Publicação Mensal da:
MD Publicidade

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

Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:
Nizete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecilia Lima

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

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

FRANQUIAS:

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

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

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

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

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

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

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

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

João Pessoa/PB - 83 3931.1133
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.

Síndico deve conhecer regras da ABNT para condomínios

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é uma instituição com atuação bastante vasta, que dita desde as regras para confecção de um trabalho acadêmico, como uma monografia de graduação, até regras para a construção civil. Há algumas normas pertinentes aos condomínios que todo síndico precisa conhecer.

Tais normas técnicas existem com o objetivo de garantir a qualidade e a segurança das reformas e é uma obrigação do síndico estar por dentro do que elas determinam e principalmente envidar esforços para que elas sejam cumpridas, uma vez que as normas da ABNT têm força de lei e serão levadas em consideração caso haja algum problema relativo à construção, manutenção ou utilização da estrutura do condomínio.

Uma das principais normas é a NBR 16280, publicada pela ABNT em 2014 e atualizada no ano seguinte, 2015, a qual já foi amplamente ilustrada e discutida em matérias do Jornal do Síndico ao longo desses últimos anos. Ela se refere à regulamentação das obras em condomínio.

De acordo com mesma, o síndico é responsável por monitorar todas as reformas dentro do condomínio, independentemente se elas estão sendo executadas em espaços de uso comum ou em unidades de uso privado. Para isso, o morador é obrigado a permitir o acesso do síndico ao projeto detalhado assinado por um engenheiro ou arquiteto e à obra em si. A aprovação ou reprovação da obra fica a critério do síndico, pois é dele a responsabilidade pelo monitoramento.

Outra importante norma da ABNT que deve ser conhecida pelos síndicos é a que diz respeito às regras de acessibilidade da edificação. A NBR 9050 regulamenta as condições necessárias para permitir a cadeirantes e demais pessoas com dificuldades de mobilidade a possibilidade de exercerem seu direito constitucional de ir e vir. É importante observar que as obras de mobilidade precisam estar de acordo com as leis municipais, estaduais e federal.

A lei federal 5296 de 2004 determina que no planejamento e na urbanização das vias, praças, dos logradouros, parques e demais espaços de uso público, devem ser cumpridas as exigências dispostas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, tais como a construção de calçadas para

circulação de pedestres ou a adaptação de situações consolidadas; o rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível; e a instalação de piso tátil direcional e de alerta.

Além de se adequar à legislação vigente e assim minimizar as chances de ter algum problema futuro com a Justiça, o síndico que conhece a fundo essas normas

está ciente de suas obrigações. Quem ganha com isso é sempre o condomínio, que terá uma gestão eficiente focada na segurança e garantia de sucesso dos processos.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



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

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

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

www.sertecengenharia.com.br

CREA PR 43.437

ACÃO
Engenharia e Arquitetura

CREA-PR
41831
ENG. CIVIL MARCO A. MURARI

REVITALIZAÇÃO DE FACHADA
REVITALIZAÇÃO DE GARAGENS
PINTURA - TEXTILINA - CRAFIATO
RECONSTRUÇÃO DE PISOS
IMPERMEABILIZAÇÃO
TELHADOS
LAUDOS TÉCNICOS

Financiamos sua obra em até 36X

13 ANOS REALIZANDO OBRAS QUALIDADE E GARANTIA

Especializada em Manutenção Predial

41 3272-3517 41 3272-3517

www.acaoengarq.com acao@acaoengarq.com

CREA PR 30

STE **TECHNIQUES**
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

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

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

Comunicação é fundamental!

Um condomínio é um patrimônio de domínio coletivo e, por esse motivo, é fundamental participar os seus integrantes no que diz respeito às deliberações, informe, normas e demais novidades de interesse geral. É importante que o síndico mantenha um canal aberto de comunicação com os condôminos, seja para enviar informações e também para manter-se disponível para receber sugestões, dúvidas ou críticas.

A internet facilitou bastante a dinâmica administrativa do condomínio. Isso porque atualmente é muito simples se comunicar através dela - e o melhor: sem custo algum! Muitos condomínios mantêm blogs ou até mesmo sites atualizados com informações práticas sobre a rotina condominial, desde as finanças até avisos sobre uso de áreas comuns.

No entanto, o bom e velho e-mail continua sendo o meio mais rápido, fácil e eficaz para estabelecer um diálogo com os condôminos. O ideal é que a administração possua um endereço próprio, que não seja o contato pessoal do síndico. Dessa forma, há uma melhor separação entre as atividades sindicais e privadas do gestor. Outro fator relevante é que os mandatos geralmente se alternam de dois em dois anos e ficar trocando de endereço sempre que se inicia um novo não é interessante.

Um segundo ponto a destacar é a atualização do cadastro. É essencial que o síndico mantenha uma lista válida, sempre alimentando com os contatos dos novos condôminos e excluindo os que se mudaram. Além dessas medidas, outras iniciativas práticas na hora de redigir o e-mail colaboram

para que a mensagem seja transmitida de forma eficaz:

1) **ASSUNTO:** o campo destinado ao “assunto” do e-mail muitas vezes é negligenciado, sendo preenchido de forma vaga ou mesmo deixado em branco. O ideal é escrever de forma resumida e objetiva de que

se trata a mensagem. Exemplo: “Orientações sobre uso do salão de festas” ou “Ata da assembleia nº 012 do dia 12/06/2015”. O uso de palavras-chave facilitará a busca e também chama mais a atenção do leitor para o conteúdo. A clareza também se aplica à escrita do corpo do texto, seja breve e sucinto.

2) **QUEM DEVE RECEBER:** Evite encher a caixa de entrada dos condôminos com informações que não lhes dizem respeito. Se um conteúdo é direcionado especificamente ao Conselho Fiscal ou a uma comissão de moradores, envie o e-mail apenas para quem de fato deve recebê-lo.

3) **SEJA PROFISIONAL:** A função do email do condomínio é estritamente formal, serve para transmitir aos condôminos informações relevantes de interesse coletivo. A coloquialidade deve ser evitada, e isso inclui desde a linguagem (que deve ser formal) ao conteúdo. Não é de bom tom ficar compartilhando virais, correntes, mensagens religiosas ou piadas neste canal de comunicação pública.

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

As boas e sempre válidas regras de convivência

Civilidade, respeito, responsabilidade e empatia são premissas básicas para que se possa desfrutar de uma convivência pacífica dentro do condomínio. A mistura de tantas pessoas com culturas, costumes, ideias e opiniões distintas às vezes pode ser uma fórmula explosiva quando se reúne tudo isso em um espaço comum a ser compartilhado. Por isso, algumas regrinhas devem ser sempre lembradas em nome do convívio equilibrado.

Pensando nisso, elencamos alguns itens que merecem ser observados, como um manual da boa convivência a ser seguido. É válido divulgar essas regras em espaços visíveis para que todos os moradores sejam sempre lembrados de que têm sua

parcela de responsabilidade na harmonia do coletivo.

Barulho – conversas em tom elevado, música mecânica ou ao vivo, televisão em volume alto, sapatos ruidosos no piso, arrastar móveis são exemplos de algumas atividades que produzem barulho. Essas e outras devem ser evitadas fora do horário permitido. Respeite as horas de silêncio do condomínio.

Lixo – cada condômino é responsável pelos resíduos que produz e deve lhes dar a destinação correta. Não jogue papéis, bitucas de cigarros ou quaisquer outros tipos de lixo pela janela. Todo material deve ser devidamente ensacado e descartado no local adequado.

Fundionários – Todos os co-

laboradores do condomínio devem ser tratados com cordialidade e respeito. Lembre-se que nenhum deles está lá ao seu serviço exclusivamente, portanto não devem ser solicitados para desempenhar tarefas particulares em horário de expediente.

Animais – Os Pets são permitidos desde que estejam em condições de saúde adequadas que não ofereçam riscos aos demais condôminos. Eles devem ser conduzidos com guia em todas as ocasiões, de preferência utilizando elevadores de serviço (se esses existem no prédio). Todos os excrementos ou demais sujeiras produzidas pelo animal devem ser limpas pelo dono.

Garagem – se a garagem tem vagas fixas para cada unidade, isso deve ser respei-

tado. É extremamente mal educado que um morador ocupe a vaga de outro, ainda que essa não esteja sendo usada. Caso a garagem do prédio seja em regime rotativo, a periodicidade das trocas deve ser obedecida. Ninguém pode ocupar permanentemente uma vaga que é coletiva. Estacionar respeitando os limites da vaga é outra dica importante para evitar conflitos.



Elevadores – trata-se de um equipamento de uso coletivo, portanto nenhum morador pode monopolizar, ficando reservando o elevador para uso exclusivo. As finalidades de cada elevador – se social ou de serviço – devem ser respeitadas. Além disso, gestos de cordialidade são sempre bem-vindos: cumprimentar, segurar a porta para o outro, priorizar idosos e pais com crianças de colo.

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

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 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 02/02/2017 Ementa: TAXAS DE CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA. 1. “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia” (Súmula 284/STF). 2. “Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida” (Súmula 83/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. Encontrado em: A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe

Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. T4 - QUARTA TURMA DJe 02/02/2017 - 2/2/2017 FED SUM: ANO: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000083 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ) Jurisprudência•Data de publicação: 27/02/2015 Ementa: CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. 1. NATUREZA JURÍDICA DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC). CONTRATUAL. 2. CRITÉRIO DE INDENIZAÇÃO. VALOR DE MERCADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. 3. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA

ESTADUAL. MODIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DOS ENTES PÚBLICOS (UNIÃO, ENTIDADE AUTÁRQUICA OU EMPRESA PÚBLICA) DIRETAMENTE. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A natureza contratual do Termo de Ajustamento de Conduta firmado pelo MPF, MPDFT, IBAMA e pela Associação do Condomínio Alto da Boa Vista não possui condão de afastar o direito de ação da ora agravada, por força do art. 5º, XXXV, da Constituição Federal. 2. As instâncias ordinárias entenderam cabível a indenização pelo valor de mercado, mediante apuração em liquidação por arbitramento, ante a impossibilidade de realocação do lote, que havia sido vendido em área de preservação ambiental. 3. Não se trata de questão envolvendo interesse dos entes públicos diretamente, mas sim de obrigações estabelecidas entre particulares, o que atrai a competência

da justiça comum estadual. 4. Agravo improvido. Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 27/02/2015 - 27/2/2015 FED CFB : ANO:1988 CF-1988 CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 ART : 00005 INC:00035 FED SUM: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000007 AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575474 DF 2014/0224935-8

(STJ) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE Jurisprudência•Data de publicação: 02/10/2017 Ementa: CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Inviável a extinção de condomínio quando o imóvel não está registrado em nome das partes envolvidas no processo. Necessária prévia individualização de cada quinhão hereditário. Sentença mantida. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. Não demonstrado o desaparecimento dos requisitos à concessão da AJG, impõe-se a manutenção do benefício. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70068011519, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 28/09/2017). Encontrado em: Décima Nona Câmara Cível Diário da Justiça do dia 02/10/2017 - 2/10/2017 Apelação Cível AC 70068011519 RS (TJ-RS) Marco Antonio Angelo



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



TERCEIRIZAÇÃO

Portaria
Controlador de Acesso
Vigia
Limpeza e Conservação

MONITORAMENTO

Instalação de Alarmes
Câmeras Digitais
Cerca Elétrica

MONITORAMENTO 24 HORAS



41.3057-3520 / 3501-4572

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

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



COMPROMISSO COM A QUALIDADE

- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- CONSTRUÇÕES E REFORMAS
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- CANCHAS POLIESPORTIVAS
- ELABORAÇÃO DE LAUDOS
- PROJETOS DIVERSOS
- RESERVATÓRIOS
- ESTRUTURAS DE CONCRETO

ATUAÇÃO 20 ANOS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PARCELAMOS OS PAGAMENTOS

(41)3015-4540 / (41)9 9182-3362

victor.mello@grupofix.com

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

Temporada de verão acende alerta para uso adequado das piscinas

Férias de verão, calor, sol e tempo livre para gastar com lazer: esse cenário combina com um banho de piscina. Por isso, as áreas de lazer dos condomínios costumam ficar lotadas nessa época do ano. Contudo, a atenção relacionada à segurança e uso adequado desses espaços - sobretudo as piscinas - é fundamental para garantir que os condôminos desfrutem do lazer sem riscos.

Um dos aspectos elementares a se tratar é em relação à limpeza da água. A manutenção deve ser seguida com rigor, caso contrário os banhistas podem adquirir doenças de pele frequentemente causada por fungos que também afetam as unhas, ficar com os cabelos danificados e até enfrentar casos de infecções intestinais, espe-

cialmente crianças, as quais facilmente ingerem água.

O verão é sabidamente a estação com maior demanda, porém a rotina de cuidados de uma piscina deve ser cumprida o ano inteiro, levando em conta a frequência do uso. Se a piscina recebe poucas pessoas por dia ou se fica movimentada o dia todo faz diferença na hora de planejar a manutenção, quantidade de produtos e a frequência da limpeza.

Em defesa da salubridade da piscina - que é um equipamento de uso coletivo do prédio - é válido fazer campanha pelo bom uso da mesma, seja por meio de cartazes ou informativos em cada apartamento. Deve-se atentar para algumas questões: jamais urinar na água (frisar isso

principalmente com as crianças), evitar uso de produtos cosméticos oleosos, usar a ducha antes de entrar na piscina para retirar excesso de suor e cremes e evitar entrar na água quando estiver com alguma doença de pele, a exemplo de micoses.

Além dos aspectos relacionados à limpeza, é necessário estar vigilante quanto à segurança da piscina. Causadora de inúmeros acidentes fatais, sobretudo envolvendo crianças, a bomba de sucção deve estar funcionando de maneira correta. Muitas vezes, um desajuste faz com que a bomba sugue com muita força, atraindo para o ralo parte do corpo e, eventualmente, cabelos humanos, o que é extremamente perigoso.

Bordas e revestimen-

tos devem ser vistoriados em busca de possíveis rachaduras e lascas que possam servir de superfície afiada, provocando cortes. As bordas devem ser recobertas preferencialmente com revestimentos antiderrapantes, a fim de evitar quedas e escorregamentos quando molhadas. O mesmo se aplica a brinquedos como tobogãs e outros.

Um levantamento divulgado pelo Núcleo de Trauma do Hospital Samaritano de São Paulo apontou um aumento de 25% no volume de acidentes domésticos registrados em hospitais no período de férias escolares. No tocante aos condomínios, o que mais está em foco em torno desse número é o uso da piscina. Portanto, é válido reforçar a atenção a ela, lembrando que, em caso de



acidentes, sendo comprovada que a causa foi por negligência na manutenção do equipamento, o síndico pode ser responsabilizado.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

ODM
Engenharia
CREA PR 152722/D

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

Atendimento Paraná e Santa Catarina

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

COBRANÇA CONDOMINIAL DO JEITO QUE VOCÊ PRECISA!

- ANTECIPAÇÃO INTEGRAL
- ANTECIPAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA
- PRESTAÇÃO DE CONTAS

MATRIZ - 41 3232 7137
contato@finocredito.com.br
FILIAL - 41 3225 1460
atendimento@finocredito.com.br

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

Locatário por temporada devem obedecer à Convenção do condomínio

Aplicativos de carona como o Bla Bla Car, de motorista particular como o Uber e de aluguel de imóveis como o Air BNB são exemplo do que se chama atualmente de economia compartilhada, uma nova tendência que surgiu com a evolução da internet e mídias sociais e tem se expandido e ganhado adeptos no Brasil e no mundo.

Desses citados, o que traz impacto na rotina de um condomínio – e tem seu pico de utilização em meses de férias como janeiro – é sem dúvidas o Air Bnb, que consiste em uma ferramenta que reúne proprietários que disponibilizam seus imóveis para visitantes e outros usuários que desejam alugar um imóvel por um tempo limitado, geralmente de poucos dias.

Funciona como um “empréstimo” informal, no qual o dono cede o local temporariamente.

A ideia em um primeiro momento parece inofensiva e uma boa alternativa para angariar renda em tempos de crise. Contudo, quando o imóvel em questão está situado dentro de um condomínio, o cenário muda um pouco e outras questões passam a ser levantadas, tais como o aumento de algumas despesas, a fragilidade na segurança e a grande rotatividade de pessoas, aspectos esses que podem incomodar não apenas o síndico como também os vizinhos.

No tocante ao aumento de despesas, a queixa da maioria dos síndicos diz respeito à água e energia elétrica em espaços de uso comum, visto que a maioria dos alu-

gueis por temporada são para grupos de pessoas. Caso os hidrômetros não sejam individualizados, o custo se eleva.

Já a fragilidade na segurança e a grande rotatividade de pessoas são elementos que se relacionam, uma vez que quanto mais pessoas diferentes tiverem acesso ao prédio, maior é a chance de alguma delas não ser bem intencionadas e poder praticar algo de errado nele. O entra e sai não é bem visto, além do que nem sempre esses visitantes estão cientes das regras do condomínio ou dispostos a segui-las, já que o período de permanência é curto.

Embora essas queixas comuns por parte de moradores e administradores tenham sua validade, é importante lembrar que o aluguel por temporada tem res-

paldo na Lei e esse serviço é de livre pactuação por parte de qualquer proprietário de imóvel. Conforme o artigo 48 da Lei nº 8.245/1991, a locação por temporada pode ser de até 90 dias, abrangendo também as locações de período mais curto, como fins de semana ou feriados.

Sabendo disso, não é possível impedir ou limitar esse tipo de locação, pois se estaria intervindo em um direito de propriedade garantido pela legislação brasileira. Então como proceder? O bom senso sempre deve prevalecer. A utilização da unidade condominial não pode prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais ocupantes do condomínio, conforme os termos do artigo 1336 do Código Civil.

É válido lembrar ao

proprietário do imóvel que para exercer o seu direito de alugar o local, ele deve também cumprir com outros deveres, dentre eles a obediência à Convenção condominial, à qual seus locatários também ficam sujeitos. Quaisquer infrações como barulho excessivo, danos ao patrimônio, negligência com a segurança recairão sobre o dono do imóvel que responde como condômino.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

INFILTRAÇÕES NUNCA MAIS!

AS CHUVAS ESTÃO DE VOLTA E COM ELA OS PROBLEMAS DE INFILTRAÇÃO. A AUSÊNCIA DE MANUTENÇÃO SEJA ELA PREVENTIVA OU REPARATIVA, PODE CAUSAR DANOS IRREVERSÍVEIS A ESTRUTURA DO SEU CONDOMÍNIO, RESIDÊNCIA OU EMPRESA.

Mas fique tranquilo, independente da complexidade da infiltração existente em seu condomínio, a **VEDAFACIL** vai até você... Com equipe especializada e **TECNOLOGIA DE PONTA**, você receberá o melhor e mais completo atendimento.

AGENDE UMA VISITA PARA UMA INSPEÇÃO MAIS DETALHADA E TENHA A CERTEZA DE UMA OBRA LIMPA, SEGURA E COM **GARANTIA DE ATÉ 15 ANOS!**

VEDAFACIL
TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

UNIDADE CURITIBA - PR
R. Arnaldo Thá, 1159 - Fazendinha

CURITIBA
(41) 3149-5898

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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

0800 591 3019
www.vedafacil.com.br

CONSULTE A LICENCIADA MAIS PROFISSIONAL, SEGURA, POR O SEU PROBLEMA COM INFILTRAÇÃO.

Impermeabilização é necessária para preservar estrutura predial

A aparição de goteiras, infiltrações e mofo nas paredes ou teto é sempre sinal de dor de cabeça no condomínio, seja para o morador, o qual se preocupa com os danos ao seu patrimônio e os prejuízos financeiros, ou mesmo para o síndico que, por sua vez, preocupa-se com a estrutura do prédio e, de quebra, frequentemente é chamado a resolver conflitos entre condôminos que não sabem de quem é a culpa para as avarias.

Essa “culpa”, muitas vezes, precede até mesmo a ocupação do prédio pelos moradores. Ela está na gênese do projeto e execução da construção, uma vez que - por negligência ou economia - as construtoras não realizam a impermeabilização ade-

quada de lajes, paredes e pisos. Isso acarreta problemas que chegam com o tempo e podem até mesmo comprometer a segurança do prédio, pois a água oxida estruturas de ferro fundamentais para manter o prédio de pé.

Rachaduras, vazamentos, goteiras e infiltrações se tornam mais perceptíveis no período das chuvas e devem servir de alerta para mostrar que algo está errado! A impermeabilização de lajes e coberturas é extremamente importante para proteger a alvenaria contra a umidade, é um erro pensar que azulejos ou cerâmicas protegem o piso conta a infiltração, pois a água continua a passar e a causar diversos problemas.

Somente o processo de impermeabilização é capaz de selar e vedar super-

fícies fabricadas com materiais porosos e suas falhas, geradas por movimentos na estrutura ou por erros na execução da obra. Infelizmente, algumas construtoras não realizam esse processo corretamente e os ocupantes do prédio só vão perceber os prejuízos tempos depois. E as despesas não são baratas: recuperar os danos causados por falta de impermeabilização pode sair muito mais caro do que fazê-la no tempo correto. De acordo com especialistas, o custo do processo durante a construção pode ser de 1% a 3% do valor da obra, mas a execução depois da obra concluída pode corresponder a 25%. Existem dois sistemas de impermeabilização: rígidos e flexíveis. No primeiro, aditivos químicos são adi-



cionados aos materiais de construção, reduzindo a porosidade dos mesmos. Este tipo é indicado para locais que não exista possibilidade de trincas ou fissuras como subsolos, piscinas internas e galerias de barragens. A outra opção é aplicável em áreas sujeitas a fissuras e possui duas subcategorias: moldados no local (membranas) e

os pré-fabricados (mantas). Estas são ideais para telhados, terraços, reservatórios de água, entre outros.

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

A calçada também é responsabilidade do condomínio

Segundo o senso comum, acredita-se que a propriedade privada começa da porta para dentro. Contudo, em se tratando de um imóvel, não é bem assim. Muitos esquecem, mas a calçada é parte dele e isso acarreta junto a responsabilidade pela manutenção da mesma, assegurando ao passeio perfeitas condições de trânsito. A legislação acerca desse tema é variável, mas o que prevalece na maioria dos municípios é esse entendimento.

De acordo com o artigo 5º, inciso XV, da Constituição Federal, a caminhada é um meio de locomoção muito comum e importante para a população, o qual se caracteriza por estímulo ao meio ambiente sustentável, à saúde e à autonomia de mobilidade, alicerçada no direito fundamental de ir e vir. A integridade das

vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) traz a definição de calçada como “parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”. E passeio como “parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas”.

Conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as especificidades do passeio são definidas, via de regra, pelas leis municí-

pais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio, caso contrário, qualquer infração pode ser cometida inadvertidamente, trazendo penalidades.

A boa estruturação e conservação das calçadas beneficia não apenas os moradores do imóvel, como também os transeuntes, sendo indispensável, sobretudo, àqueles que possuem alguma dificuldade de locomoção, como idosos e cadeirantes, por exemplo. Calçadas danificadas podem oferecer riscos sérios à integridade daqueles que nela transitam e o condomínio pode pagar pela responsabilidade disso.

É o que nos ilustra um fato ocorrido no esta-

do do Mato Grosso do Sul (MS): sentença proferida na 4ª Vara de Fazenda Pública e de Registros Públicos da Capital condenou o Município de Campo Grande e um condomínio a indenizar pedestre que sofreu fratura em razão de queda em buraco existente na calçada defronte ao condomínio.

A vítima relatou que, ao caminhar pela calçada defronte ao condomínio réu, caiu em um buraco existente no passeio e precisou de atendimento do SAMU para ser resgatada. Ela acrescentou que a iluminação pública no local era precária e que, em razão da queda, sofreu fraturas no tornozelo e pé esquerdos, tendo que passar por cirurgias. Os réus foram condenados solidariamente ao pagamento de R\$ 314,00 ao mês a título de lucros cessantes, referente ao período em que autora



ficou sem trabalhar (março a dezembro de 2011), além do pagamento de R\$ 490,00 de danos materiais e R\$ 8.000,00 de danos morais.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



RECEBIMENTOS:

- Cobrança Bancária

PAGAMENTOS:

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

CRÉDITO:

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

INVESTIMENTOS:

- Seguro
- Consórcio

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

41 3223-6162

www.credcrea.coop.br

atendimento.pa09@credcrea.coop.br

LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA 30 LEDs

NÃO DEIXAMOS VOCÊ NO ESCURO!



LuxFort
do Brasil

SOLICITE UM ORÇAMENTO

(41) 3131-2060

vendas@luxfortdobrasil.com.br

WWW.LUXFORTDOBASIL.COM.BR

Desafio 2019: reduzir taxa de condomínio

Com um cenário econômico pouco favorável, todos querem encontrar uma maneira de diminuir despesas para poder continuar fazendo com que elas caibam no orçamento do mês. Dentre elas está o custo com a taxa do condomínio, um valor da manutenção do prédio que é compartilhada entre os condôminos. Em tempos de crise, fica o desafio: como reduzir essa taxa?

A equação, em teoria é simples: devemos elevar a receita e diminuir as despesas ordinárias (aquelas que vêm todo mês e não podem deixar de ser pagas). A prática, entretanto, é complicada: como fazer isso acontecer? Algumas dicas podem ajudar a encontrar meios que ajudem a diminuir os gastos do condomínio

e aumentar a arrecadação.

O primeiro passo é enxugar o que for possível. Deve-se fazer uma avaliação criteriosa de tudo que é pago pelo condomínio. Cada contrato de serviço terceirizado, como manutenções, deve ser revisado antes de renovar. Não se deve ter vergonha de barganhar descontos e ir ao mercado em busca de profissionais que façam o mesmo serviço cobrando menos, sem esquecer a qualidade, é claro.

Depois, é necessário estabelecer escolhas racionais analisando custos que demandam água e luz. Procure saber em quais atividades do condomínio elas são necessárias e se é possível reduzir a frequência dessas atividades sem comprometer a sua qualidade.

Por exemplo, reflita: É possível deixar de lavar a calçada e passar apenas a varrê-la? É possível trocar a iluminação das áreas comuns por uma mais econômica com sensor de presença? A individualização de hidrômetros trará mais benefícios que malefícios? Podemos trocar o porteiro presencial por uma portaria remota em todos os turnos ou pelo menos um turno?

Outro ponto a ser observado é a questão dos inadimplentes. Quando há pessoas que usufruem do condomínio sem pagar por ele temos um problema, pois esse débito termina entrando na conta de alguém. É fundamental fazer uma cobrança ativa das dívidas e, caso necessário, levar

os inadimplentes à Justiça para receber o valor devido. Há hoje dispositivos legais que aceleram a cobrança.

Por fim, além de buscar diminuir as saídas do caixa do condomínio, é importante pensar formas diferentes de aumentar as entradas. Sim, é possível gerar renda no condomínio” E mesmo sendo baixa ela poderá contribuir para reduzir a taxa de rateio entre todos os condôminos.

O aluguel de espaços é uma alternativa para rentabilizar. Podem ser desde locações de espaços não utilizados no condomínio para algum morador, ou locar academia e estacionamentos, por exemplo, para empresas terceiras, até o aluguel do terraço do condomínio para instalação de



antenas de telefonia e internet. Há também a possibilidade de locar espaços para publicidade, como outdoors e painéis digitais. Em todos estes casos, é necessária a aprovação dos moradores em reunião de assembleia do condomínio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

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

DO SUBSOLO A COBERTURA

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

Tech Prime Engenharia

- » Limpeza de fachadas com jato de alta pressão
- » Pintura predial e industrial
- » Aplicação de textura, projetada e grafiato
- » Construção e reforma de telhados
- » Impermeabilização
- » Reparos e construção de redes de incêndio
- » Recuperação de fachadas e pastilhas
- » Recuperação estrutural

(41) 3359-0476 techprimeeng@gmail.com

PET's

Criar bichinhos de estimação em condomínio é um direito do morador assegurado pela Constituição. Essa posse, contudo, deve ser responsável. Além de cuidar da saúde do animal para que não ofereça riscos às demais pessoas, o tutor também deve zelar para que seu pet não cause prejuízos ao condomínio nem aos vizinhos. Perdas materiais deverão ser ressarcidas.

O artigo 936 do Código Civil nos indica que o dono ou detentor do animal que cause danos a um terceiro está obrigado a indenizá-lo pelos prejuízos patrimoniais e morais sofridos, contudo, para que haja a obrigação de reparar ou indenizar é necessário que os danos causados pelo animal tenham sido consequência da conduta de seu dono. Ou seja, o prejuízo deverá ser ressarcido desde que não se prove a culpa da vítima ou um motivo de força maior.

Demissão por acordo

A legislação trabalhista passa atualmente por diversas revisões e a maioria delas flexibiliza regras pré-existentes. Uma dessas mudanças diz respeito à possibilidade de o empregado e o patrão fecharem um acordo para demissão, o que diminui a burocracia e pode trazer benefícios a ambos.

Em caso de se realizar um acordo para fi-

nalização de relação de trabalho, o empregado terá direito a: a) sacar 80% do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); b) receber indenização de 20% sobre o saldo do FGTS; 3) 50% do aviso prévio, se indenizado; 4) receber demais verbas trabalhistas (saldo de férias, 13º proporcional, etc). O empregado demitido por acordo, entretanto, não terá direito a seguro-desemprego.

Cortinas

Elas são capazes de mudar a cara de um ambiente em poucos passos, conferindo personalidade e conforto. As cortinas são elementos-chave na decoração e elas devem ser escolhidas levando em consideração alguns critérios, tais como: a decoração local, a incidência de sol, a dimensão das janelas e do cômodo e a finalidade do espaço a que se destina.

Existem várias modalidades que servem a diversos interesses. As de verão são leves, práticas e econômicas, com uma grande variedade de modelos e tecidos; as persianas são práticas e fáceis de limpar e têm a vantagem de bloquear total ou parcialmente a luz; as cortinas de painel, que possuem caráter minimalista; há as clássicas cortinas romanas que dão um ar mais sofisticado. Por fim, as cortinas de trilho são as mais comuns e versáteis, uma vez que podem ser montadas com tecidos e outros materiais de diferentes texturas, acabamentos e cores.



Anuncie! **LIGUE AGORA:**

3029-9802



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

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



ANUNCIE:

3029-9802

Churrasqueira de alvenaria deve ser construída seguindo critérios

O mês de janeiro reúne o período de férias no calor do verão, dois elementos que combinam perfeitamente com diversão e pedem momentos de lazer e descontração. Nada mais brasileiro que aproveitar tudo isso curtindo um churrasco com os amigos e a área de lazer do condomínio pode oferecer isso.

Montar um ambiente para essa finalidade não chega a ser complicado, mas especificamente a montagem da churrasqueira requer alguns cuidados. O modelo de alvenaria é muito comum em condomínios pela durabilidade e eficiência, além de ter uma capacidade de comportar grandes quantidades de alimento de uma só vez, o

que é interessante quando se vai servir a muitas pessoas.

De acordo com o engenheiro Luiz Fernando Borges – proprietário da construtora Santa Rosa com experiência no serviço – alguns critérios devem ser observados na hora de projetar esse tipo de churrasqueira. “O primeiro cuidado diz respeito à escolha do tijolo, que deve ser o refratário, por causa da resistência, alta condutividade térmica e condutividade elétrica. A grelha também é um ponto de atenção. Deve-se estar atento às medidas corretas”, orienta Borges.

Uma churrasqueira mal projetada por trazer transtornos aos convidados que estão próximos a ela, expostos à fumaça excessiva que

não está sendo devidamente canalizada. Segundo Borges, para que isso não ocorra, é importante destinar atenção em relação ao ducto condutor de fumaça. “A função básica do duto é ‘retirar’ a fumaça da churrasqueira, mas isso pode se tornar um transtorno caso a execução do mesmo não tenha seguido critérios básicos. Nesse caso, a fumaça pode voltar diretamente nos convidados. Isso nenhum churrasqueiro quer”, alerta.

O serviço de construção de uma churrasqueira pode parecer simples, mas ele requer o trabalho de um especialista que garanta o bom desempenho do equipamento – cuja finalidade é assar carnes e outros alimentos – aliado à segurança, pois

fogo e fumaça são elementos que, quando não devidamente controlados, podem acarretar prejuízos, inclusive o risco de morte ao usuário e a quem está por perto.

Um dos principais erros que as pessoas cometem ao construir uma churrasqueira de alvenaria é acreditar que não é preciso uma empresa especializada e que é possível fazer o serviço por conta própria. “A inexperiência de quem está executando acarreta em erros básicos que comprometem o funcionamento da churrasqueira”, destaca o engenheiro e proprietário da construtora Santa Rosa.

Deve-se buscar profissionais com experiência no ramo para executar



o serviço. Durante a construção, é essencial cobrar do construtor a nota fiscal, bem como o certificado dos tijolos, além de relatórios fotográficos das etapas da obra, atestando que todas as premissas foram atendidas.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Resp. Técnico
CREA-PR 153.697

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

Desde 1996

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

EFFECT
COBRANÇAS

ANTECIPAÇÃO INTEGRAL DA RECEITA

COBRANÇA SEM CUSTO PARA O CONDOMÍNIO

ANTECIPAÇÃO PARA REFORMAS

ANTECIPAÇÃO PARA INADIMPLÊNCIA

effectcobrancas.com.br

41 9227 2634

41 3018 5900

Classíndico

AJARDINAMENTO

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

Jardineiro Profissional

Manutenção de Jardins

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

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

GTS GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

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

Eng.º Agr.º Glauco S. Bucciari
Cel.: 9917-7190

Fone: 3298-6633

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

EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL

Indústria Paranaense de Máquinas Ltda.

www.indm.com.br | atendimento@indm.com.br
Rua América, 250 - Maringá - Paraná (Cidade das Máquinas) - CEP: 81130-000
CNPJ: 06.910.107/0001-00 Fone: 3411-8998-8794

EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL

SERVIÇOS DE MONTAGEM

LOCAÇÃO E VENDA (41) 99337-3422 / 99190-2823



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
vendas@bombalanco.com.br

3156-4050

99685-3037 / 99645-8072

GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS

tesserve
GARANTIDORA DE CONDOMÍNIOS

100% de segurança financeira para o seu condomínio.

Repasso 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 ATIVIDADE: 41 3402-8919 | 3402-6330
Av. República Argentina, 1228 - Cj 1602
tesserve@tesserveatividade.com.br

TESSERVE: 41 3345-9796 | 3345-0954
Av. República Argentina, 2402 - Cj 101
tesserve@tesserve.com.br

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS

expertise
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

MANUTENÇÃO PREDIAL

RE ENGENHARIA

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

AFG
CONSTRUTORA

MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

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

Orçamento sem Compromisso

3023-3999

www.afgconstrutora.com.br

Farid A. Gebrim Neto
CREA 95.549/D

CREA 60434

Pinturas Dias
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS
TEXTURA - GRAFIATO

Construção, Reformas, Telhados
Aplicação de Manta Asfáltica
Pavimentação

3209-7740 / 9 8838-5172

9 9929-9216

www.pinturasdias.com.br

Parcelamos sua obra em até
36 vezes sem juros.

GF

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

www.jornaldosindico.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

Ant
PINTURAS
15 anos de mercado

EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Pintura antichama com ART e laudo CMAR
Lavagem e Pintura de Fachadas
Especializada em Pinturas de Piso
Pintura epóxi - Recuperação Estrutural
Manutenção e Reforma Predial

(41)3557-3399 | 9 9788-0700

www.antpinturas.com.br

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

PLANNER
ENGENHARIA
Excelência em Atendimento

MANUTENÇÃO PREDIAL

CONSTRUÇÃO IMPERMEABILIZAÇÃO FACHADAS PINTURAS PISOS TELHADOS LAUDOS TÉCNICOS

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

FL Prime
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

ESPECIALIZADA EM PINTURAS

MGBRASIL
ESPECIALIZADA EM PINTURAS

3557-5658 | 98523-4153

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

Condições especiais de pagamento para condomínios

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

www.jornaldosindico.com.br

PINTURAS

Evidência
Pinturas

41 - 99841-7778

evidenciaengenharia@gmail.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

3229-3359 / 3345-0946
9 9157-4177

www.testil.com.br
contato@testil.com.br

Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

desde 1987

BLOCO
LAVAGEM E PINTURA DE PRÉDIOS LTDA.

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

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

Quer vender seus serviços e produtos para os condomínio?

Ligue agora:
(41)3029-9802

Jornal do Síndico
Informação Realizada

PORTA CORTA FOGO

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

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

Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

SISTEMA DE ADMINISTRAÇÃO

Nunca foi tão simples administrar condomínios.

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

CONDPRIME
41 99660-6683 - 3385-3557

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

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

ANUNCIE:
3029-9802



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
9.9513-1843 www.capitalsistemas.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

Assessoria ao Síndico e ao Conselho



Fornecer toda assessoria necessária tanto para o Síndico quanto ao Conselho e conseguir intermediar essas duas peças tão importantes, é um trabalho que o Grupo Ruggi faz com extrema habilidade.



grupo
Ruggi

Administradora de Condomínios



Assessoria ao
Síndico e ao Conselho



Gestão financeira e
Prestação de Contas



Síndico
Profissional



Manutenção
do Patrimônio



Gestão de Pessoas
e Conflitos



Planejamento
Administrativo

41 99607 9618

41 3524 1779

contato@gruporuggi.com.br

