

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXI - Edição 251 - Setembro/20 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Foto: Luiz Bocian

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Distribuição **GARANTIDA** e **GRATUITA**
em Curitiba e Região Metropolitana!

Anuncie!

3029-9802

Jornal do Síndico®
A informação dirigida



Parcelamos em até 48x

DIPROCON
Produtor & Instalador

- 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

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

INADIMPLENTES NO CONDOMÍNIO?

A G1 tem a solução!

Crédito parcelado aos condôminos com as melhores taxas do mercado.

Deixe seu carro em garantia e pague em até 60 meses.

Se preferir, dê seu imóvel em garantia (mesmo financiado) e conte com até 240 meses de prazo.

Com nossa política humanizada, te ajudamos em tempos de crise. Saia do atraso e coloque dinheiro no bolso. Conte com a G1 e durma tranquilo.

(41) 3434-4200

Fale conosco! (41) 9 9605-0509

(41) 9 9623-6421

www.g1garantidora.com.br
atendimento@g1garantidora.com.br



CWB MULTI PORTE
soluções em construções

EMPRESA ESPECIALIZADA EM TELHADOS

(41) 3071-0871 | 99942-4946
WWW.CWBMULTIPORTE.COM.BR
CWBMULTIPORTE@GMAIL.COM

GVTECK TELAS

TELAS PARA PROTEÇÃO DE FACHADAS E SINALIZAÇÃO

FORNECEMOS TELAS DE PROTEÇÃO DE FACHADA, COSTURADAS EM MÓDULOS, PERSONALIZADAS, NA MEDIDA DA SUA OBRA

www.gvteck.com.br 41. 3022 8100

EXPEDIENTE
Jornal do Síndico
 A Informação da Fésia

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:
 Nilzete Mem

Diagramação:
 Laura Ruggi

Redação:
 Cecília 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)

FRANQUEADOS:

Baixada Santista/SP - 13 4009.3971
 baixadasantista@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

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

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

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

EDITORIAL

Nossa Mensagem

Um dos desafios que o síndico pode enfrentar em sua administração é ter que lidar com regras ultrapassadas, que já não atendem à realidade atual do condomínio e com isso travam suas ações. Você está passando por uma situação assim durante o seu mandato ou teve de encarar um desafio desse tipo quando ocupou o cargo de gestor?

Ela representa a “lei” que rege o condomínio e tem um impacto direto na gestão do síndico e também na vida dos condôminos: a Convenção. Em alguns casos, sobretudo em se tratando de empreendimentos mais antigos,

esse documento possui incongruências, isto é, regras incompatíveis com a rotina de um prédio residencial atual ou, por outro lado, é omissivo em relação a aspectos que foram surgindo após sua criação.

Os dois cenários existem e geram uma dúvida frequente em síndicos: é possível alterar a Convenção do condomínio? Para responder essa e outras perguntas relativas ao tema, trazemos nesta edição do Jornal do Síndico uma entrevista com o advogado Marcos Barbosa Vasques militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ). Veja como o processo de alteração da

Convenção condominial é técnico e segue um passo a passo, devendo contar sempre com uma assessoria jurídica especializada.

Já pensou em agregar valor ao seu condomínio e ofertar maior praticidade aos condôminos com um fácil acesso a conveniências? Confira nesta edição nossa matéria especial sobre os minimercados de condomínio: o que o edifício precisa ter para abrigar um, como funcionam os pagamentos, que produtos estão à venda, quais as responsabilidades do condomínio em relação a um empreendimento desse tipo.

A necessidade de isolamento social im-

posta pela pandemia de Covid-19 impulsionou a instalação dos minimercados, que estão sendo muito bem avaliados Brasil afora. O que chegou em 2020 como uma tendência tem tudo para crescer forte e ganhar mais adeptos. Tire todas as suas dúvidas nesta edição do Jornal do Síndico.

Desejamos a todos os nossos leitores um mês de setembro produtivo e pleno de realizações em prol do condomínio. Tenham todos uma agradável leitura!

Desejamos a todos uma excelente leitura!

INDICADORES

	Mar 20	Abr 20	Mai 20	Jun 20	Jul 20	Ago 20
IGP-M (FGV)	1,24	0,80	1,56	1,56	2,23	2,74
INPC (IBGE)	0,18	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36
TR	0,00	0,00	0,00	0,05	0,06	0,00
TJLP (%)	0,42	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
CUB/Pr	0,29	0,13	0,08	0,24	0,29	0,43

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado	Alíquota (%)**
Até 1.045,00	7,5
De 1.045,01 até 2.089,60	9,0
De 2.089,61 até 3.134,40	12,00
De 3.134,41 até 6.101,06	14,00

OBRIGAÇÕES

Admissão/Dimissão – 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\$1.425,56 = 48,62 (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
Até R\$1.903,98	
De R\$1.903,99 até 2.826,65	7,5%
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%
Acima de R\$4.664,68	27,5%

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: 7,5%, 15%, 22,5%, 27,5%

Desde 1996

Resp. Técnico
 CREA-PR 153.69*

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

O percurso para alterar a Convenção do condomínio

A Convenção é o texto mais importante relacionado à dinâmica condominial, pois disciplina tudo o que diz respeito a normas e condutas relativas à convivência nesse tipo de habitação. Assim, o que está escrito nesse documento tem um direto impacto na gestão do síndico, bem como na vida dos moradores em geral.

Alterar toda a Convenção – reescrevendo-a – ou rerratificar (corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico) não é tarefa fácil, mas é possível. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico. Para tanto, contar com uma assessoria jurídica especializada em Direito Condominial é fundamental para não co-

meter deslizes e agilizar todo o processo de alteração.

Em entrevista concedida ao Jornal do Síndico, o advogado Marcos Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ) elucida algumas dúvidas sobre a questão da alteração das Convenções. Confira:

1) JORNAL DO SÍNDICO - É necessário contratar um advogado para se proceder com a alteração da Convenção condominial? Marcos Barbosa Vasques - É necessária a contratação de um advogado, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio

Edilício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964.

2) JORNAL DO SÍNDICO - Como é o processo para se fazer a alteração na Convenção? Marcos Barbosa Vasques - Em apertada síntese, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no Edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor.

3) JORNAL DO SÍNDICO - Qual é o quórum para aprovação da nova Convenção? É muito difícil obtê-lo?

Marcos Barbosa Vasques - O quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia. Nem sempre é fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse quórum.

4) JORNAL DO SÍNDICO - Alteração e rerratificação são as mesmas coisas (em relação à Convenção condominial)? Marcos Barbosa Vasques - Alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quórum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito.



5) JORNAL DO SÍNDICO - Em qual cartório deve-se registrar a Convenção? Marcos Barbosa Vasques - A Convenção deve ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis, junto à matrícula dos imóveis.

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
comercial@sertecengenharia.com.br
CREA PR 43.487

TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS

Não arrisque com empresas sem estrutura.
Escolha qualidade e principalmente segurança.

- ✓ Funcionários Certificados em NR-35
- ✓ Análise de riscos realizada por engenheiro de segurança
- ✓ Equipamentos certificados;
- ✓ Seguro de vida;
- ✓ ART dos engenheiros responsáveis;

(41) 3082-5898
9 9155-5010

www.techniques.com.br
fatima@techniques.com.br

CREA - 53692/D
PLANNER
ENGENHARIA

- Lavagem Predial
- Recuperação de Pastilhas
- Pinturas e Retrofit
- Recuperação de Estruturas
- Impermeabilizações em geral
- Telhados e Coberturas
- Laudos e Perícias
- A.R.T.

Agredando Valores!!
(41) 3014-9002 / 99972-4411

Eng. Civil Leonardo Pupo - 124372/D Especialista em Perícias de Engenharia. Perito Judicial

@plannereng | contato@plannerengenharia.com

Visitantes devem respeitar regulamentos

Os condômnios devem ser os primeiros a contribuir para que seus visitantes respeitem as regras da comunidade. Eles devem ser alertados, com antecedência, sobre o regulamento interno.

A presença de pessoas estranhas ao condomínio, nem sempre é sinônimo de satisfação para os moradores e funcionários. Alegando que não residem no local, muitos visitantes trazem problemas, porque se sentem livres para burlar regras. Que limites devem ser impostos?

Quem deve se submeter às regras do regulamento interno e a convenção condominial: somente os condômnios e os funcionários, ou os visitantes e prestadores de serviço também devem levar em consideração os limites impostos a cada pessoa que resida ou transite na área do condomínio? Pode um visitante entrar no prédio em traje de banho pela entrada principal e utilizar o elevador social, quando o regulamento proíbe

o uso destes locais nestas situações? Estas perguntas, aparentemente simples, ainda causam transtornos e problemas tanto para os funcionários que trabalham na portaria e administradores. O bom senso mostra que o fato de a pessoa ser um visitante não lhe dá respaldo para burlar as regras da comunidade.

Os argumentos dos que defendem esta tese afirmam que se cada visitante infringe regras, os próprios condômnios se sentiram no direito de fazer o mesmo, já que o cumprimento de uma lei na pode permitir o uso de dois pesos e duas medidas. Além disso, em qualquer outro local – seja público ou privado – as pessoas são quase que intimadas a respeitar as regras de uso e acesso. Dificilmente, um cliente de um banco tem acesso ao

seu interior após o término do horário destinado ao público. Por que uma pessoa que não é moradora de um condomínio pode fazer o que bem entende simplesmente por não residir no local?

Lei é Lei

Este tipo de comportamento, de infração de regras – por mais rígidas que sejam – faz parte da cultura brasileira, que precisa ser revista. Muitas pessoas, por exemplo, insistem em entrar no condomínio sem a necessária identificação, mesmo quando solicitada pelo funcionário, agredindo, muitas vezes, pessoas que apenas estão cumprindo ordens. Mesmo assim, o porteiro deve ser orientado a não permitir que essas pessoas entrem sem que seja feito o

procedimento exigido pelo regulamento. Há casos também que parentes e amigos alugam o salão de festas e não levam em consideração o horário do silêncio, invadem vagas de garagem, fazem mau uso de equipamentos. Por essas e outras coisas, muitos condomínios não permitem que o salão de festas e outras áreas de lazer não sejam utilizados por estranhos.

A própria Justiça já foi questionada a respeito desses incidentes. O jurista Caio Mario Pereira publicou o seguinte pensamento: “sentindo o imperativo de estatuir regras de comportamento convenientes à tranqüilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento,

aplicável aos seus membros como a qualquer estranho que penetre no seu recinto.

Com este agrupamento jurídico, os condômnios devem ser os primeiros a contribuir para que seus visitantes respeitem as regras da comunidade. Se há pessoas que costumam frequentar o local, elas devem ser alertadas, com antecedência, sobre o regulamento interno e os limites impostos pelos demais moradores. Alguns síndicos instalaram placas de sinalização na portaria, na área de lazer e nos elevadores, chamando a atenção de todos – moradores e visitantes – que algumas regras devem ser cumpridas à risca. Que podem impedir situações constrangedoras para todos.

A autor é colaborador do Jornal do Síndico

Síndico, pra
quê sofrer? Com
a Finocrédito o seu
condomínio tem sempre

dinheiro em caixa.

Ser síndico não precisa ser sinônimo de dor de cabeça. Com a Finocrédito, você tem a sua tranquilidade garantida.

ANTECIPAÇÃO INTEGRAL

A Finocrédito assume a cobrança de todas as unidades e o melhor: assegura ao condomínio 100% da receita mensal, mesmo que os moradores não paguem o boleto em dia.



Quem tem Finocrédito,
não tem com o que se
preocupar. Solicite
uma proposta.



Matriz —

41 99597 1413

41 3232 7137

Filial —

41 99525 7602

41 3225 1460



FINOCRÉDITO
RESULTADO EM COBRANÇA CONDOMINIAL

Unidades maiores podem pagar condomínio mais caro?

Não é incomum existirem edifícios com plantas irregulares que acomodam unidades de diferentes tamanhos, por exemplo, apartamentos com mais ou menos quartos, com ou sem sacada. Essas peculiaridades implicam também modificações na metragem de cada um e é aí que reside a dúvida de muitos moradores e síndicos de condomínio: a cobrança da taxa de rateio deve ser a mesma para todo mundo?

Para iniciar essa explicação é preciso antes compreender o conceito de fração ideal, o qual vem a ser o quanto a unidade privativa do morador corresponde dentro do empreendimento, isto é, o seu percentual correspondente em relação ao todo. De modo geral, isso demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no

prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse.

Em condomínios sem variações nos formatos das plantas dos imóveis, o cálculo da taxa condominial é bastante simples, pois considera-se que todos são donos do mesmo percentual do condomínio. Contudo, para prédios com imóveis de diferentes dimensões, conveniona-se o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. Desse modo, o rateio dos gastos é baseado pela proporção do quanto a fração ideal da unidade corresponde no total das despesas mensais condomínio: quem tem um imóvel maior, paga mais. Essa regra, entretanto, precisa estar registrada na Convenção do condomínio.

A convenção con-

dominial pode instituir, para apartamentos maiores, o pagamento de taxa de condomínio mais alta, vinculada à fração ideal da unidade. Esse tem sido o entendimento da Justiça. É o que ilustra decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) o qual negou em julho provimento ao recurso dos proprietários de uma cobertura que questionavam a obrigação de pagar a taxa de condomínio e as despesas extras em dobro. Com base no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil, foi reafirmada a jurisprudência segundo a qual é legal a cobrança pela fração ideal do imóvel, caso seja esta a decisão dos condôminos.

Os proprietários em questão ajuizaram ação para rever o valor da taxa, apontando a impossibilidade de pagar em dobro pelo simples

fato de a unidade estar localizada na cobertura do edifício. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a cobrança se justifica porque a fração ideal do terreno e das partes comuns correspondente à cobertura (com área total de 519,12m², incluindo três vagas de garagem) é de 20%, enquanto a das demais unidades (269,56m², com duas vagas) é de 10%.

No recurso especial, os proprietários alegaram enriquecimento sem causa dos outros condôminos, afirmando que “as despesas decorrentes da conservação ou utilização das partes e coisas comuns não possuem qualquer relação com o tamanho ou mesmo com a fração ideal dos apartamentos, devendo todas as unidades arcarem com os custos na mesma proporção”. Eles dis-

seram ainda que seu imóvel tem área interna similar à dos demais, diferindo apenas pela existência de um lavabo.

O ministro Vilas Bôas Cueva, relator, entretanto, lembrou que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição diferente na convenção. Segundo ele, se a Convenção estipula o rateio das despesas com base na fração ideal – exatamente o caso analisado –, não há violação de lei federal. Por fim, o ministro observou que, segundo consta do processo, uma assembleia realizada em 2015 pelos condôminos rejeitou a proposta de rateio das despesas de forma igualitária.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

TUDO O QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA!

Empresa registrada no Conselho de Engenharia. **Engenheira responsável com mais de 11 anos de experiência no mercado de manutenção predial.**

Acesse nosso instagram e confira!

 [alme_engenharia](https://www.instagram.com/alme_engenharia)

NOSSOS DIFERENCIAIS

- Orçamentos customizados e detalhados
- Garantia dos serviços prestados
- Materiais de primeira linha
- Serviços prestados mediante contrato
- Seguro dos serviços prestados
- Condições especiais de pagamento

Serviços



**CORREÇÕES DE
PATOLOGIAS EM
FACHADAS**



**TRATAMENTO
DE FERRAGENS**



**LAVAGEM DE
FACHADAS**



**PARECER TÉCNICO
DE ÁREAS COMUNS**



**PARECER TÉCNICO
E VISTORIAS DE
FACHADAS**



PINTURAS



REVESTIMENTOS



REJUNTAMENTO



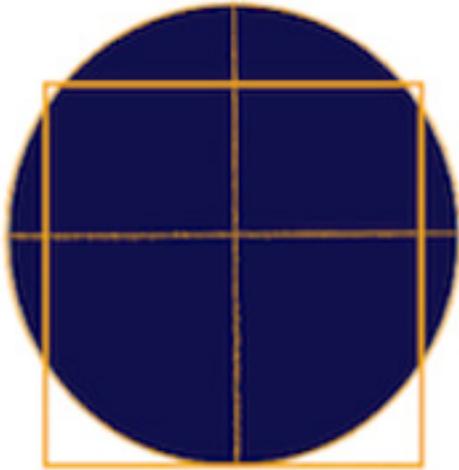
IMPERMEABILIZAÇÕES



+55 41 **99274-1001**

+55 41 **99238-3259**

CREA-PR - 58496
 Conselho Regional de Engenheiros,
 Arquitetos e Agrônomos do
 Estado do Paraná.



DA VINCI
 engenharia

www.davinciec.com.br

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS REVITALIZAÇÃO DE FACHADA

- PINTURAS;
- LAVAGEM PREDIAL;
- RECUPERAÇÃO DE PASTILHA;
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL.

CONTRATE PROFISSIONAIS COM MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA INCLUINDO ENG. CIVIL E ENG. DE SEGURANÇA DO TRABALHO!

FACILITAMOS A FORMA DE PAGAMENTO, SOLICITE UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!



41-4042-6070 /



41-99169-3344



www.jornaldosindico.com.br/curitiba



**SEU CONDOMÍNIO MERECE O
 MELHOR PRESTADOR DE SERVIÇOS!**

EMBL
 Manutenção Predial



- Revestimento de fachadas
- Impermeabilização
- Pinturas em geral
- Recuperação Estrutural
- Texturas e Grafato
- Pisos e revestimentos
- Reformas em telhados
- Rest. Hidráulica/Elétrica
- Quadras Poliesportivas
- Laudos Técnicos/Projetos

Orçamentos com retorno imediato!

www.emblmanutencaopredial.com.br
comercial@emblmanutencaopredial.com.br

CREA-MS 18066

41 3085-8969 99228-6565

VEDAFACIL
 TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

INFILTRAÇÕES NA MANTA ASFÁLTICA?

Temos a solução ideal para eliminar infiltrações com tecnologia sem quebrar o piso!

INJEÇÃO é a MELHOR e mais EFICAZ SOLUÇÃO REPARATIVA para ELIMINAR INFILTRAÇÕES!



(41)3149-5898

0800 591 3019

www.vedafacil.com.br



SEGURO DE VIDA DOS FUNCIONÁRIOS

SEGURO OBRA

CREA PR 70112



EQUIPE CAPACITADA E TREINADA

NR18 - NR35

NR20

MANUTENÇÃO PREDIAL
 VALORIZA SEU IMÓVEL

MR CIVIL TEM A SOLUÇÃO
 PARA SEU CONDOMÍNIO

Confie em quem já é especialista! FAÇA COM MR CIVIL

ATUAMOS COM SOLUÇÕES EM SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL, PINTURAS PREDIAIS E INDUSTRIAIS. CRIAMOS AMBIENTES SEGUROS, FUNCIONAIS E AGRADÁVEIS, PARA SE VIVER E TRABALHAR



SOLICITE ORÇAMENTO



41 3035-6906



419 9283-7668

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 (STJ) Data de publicação: 02/09/2013 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931 /2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA.

DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para liberar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza es-

tatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931 /2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591 /1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido....

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRA-

VO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575855 MG 2014/0225753-7 (STJ) Data de publicação: 04/11/2014 Ementa: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DISPOSITIVO LEGAL NÃO PREQUESTIONADO. SÚMULA 282/STF. DEVER DE CONTRIBUIR COM AS DESPESAS DE CONDOMÍNIO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Inviável o recurso especial, à mingua de prequestionamento, se a questão controvertida não foi enfrentada no Tribunal de origem sob o enfoque do dispositivo legal indicado violado (Súmula n. 282/STF). 2. “O proprietário de lote integrante de lotea-

mento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das melhorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes. (AgRg no REsp 490.419/SP, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJ 30.6.2003)” (AgRg no AREsp 178.311/RJ, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe de 6/12/2012) 3. Agravo regimental improvido. Encontrado em: (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 04/11/2014 - 4/11/2014 C O N D O M Í N I O



TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR



19 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ison Terniski

- * Empresa especializada em construção e reforma de telhados.
- * Pintura lisa, textura, grafiato e massa projetada.
- * Reposição e revestimentos de pastilhas e cerâmicas.
- * Impermeabilização com manta asfáltica e véu de vidro.
- * Calafetação de esquadrias de janelas e junta de dilatação.
- * Manutenção e limpeza de pele de vidro.



Orçamento sem compromisso.
Parcelamos sua obra.
Consulte-nos!

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9 9956-6246 

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



RECONSTRUÇÕES
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS • REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO • PINTURA LISA E TEXTURIZADA
- MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL



**DO
SUBSOLO
A
COBERTURA**

5 Golpes que podem furar a segurança do seu condomínio

Uma das principais motivações que levam mais e mais pessoas a irem morar em edifícios residenciais é, além de outras conveniências, o quesito segurança. Em nome disso, muita gente aceita pagar uma taxa de condomínio mais cara para obter maiores investimentos em equipamentos e recursos que ofereçam maior proteção ao prédio e a todos que nele habitam.

Embora hoje exista no mercado de segurança patrimonial uma vasta gama de dispositivos que prometem blindar o condomínio da ação nociva de bandidos (travas, câmeras, alarmes, fechaduras, etc.), uma consideração deve ser feita: se não existir uma orientação assertiva e um treinamento junto às pessoas, é possível que todo o investimento em recursos de segurança não seja suficiente

para proteger os moradores da criminalidade externa.

Falha humana - É importante lembrar que muitas vezes o acesso de criminosos aos edifícios se dá pela negligência (ou até má fé, em alguns casos) por parte de moradores ou funcionários. Portanto, é fundamental que todas as pessoas que fazem parte do condomínio sejam orientadas quanto ao correto uso dos equipamentos de proteção, bem como em relação aos protocolos de segurança, a fim de evitar possíveis golpes.

A regra máxima é jamais permitir o acesso de alguém no condomínio sem obter uma autorização prévia. Muitos condomínios adotam protocolos mais rígidos e coletam nome, sobrenome e número do documento do visitante. O importante é estabelecer um protocolo

de acesso e informar todos os condôminos sobre o procedimento e não abrir exceções.

- **Golpes:** Quando se fala em não permitir a entrada de ninguém sem autorização é “ninguém” mesmo. O porteiro deve estar ser orientado quanto a essa proibição expressa, ainda que o “visitante” seja um profissional. Acontece que atualmente vários golpes são aplicados em condomínios por pessoas que se passam por representantes de empresas ou companhias públicas para entrar no condomínio e praticar furtos e “arrastões”. Confira 5 exemplos de golpes:

- **Falso agente de saúde:** este golpe tem se tornado mais frequente durante a pandemia, a pretexto de “vistorias” ou “campanhas” da Covid-19. Pessoas chegam com jalecos

e crachás se identificando como agentes comunitários da rede municipal de saúde.

- **Funcionário uniformizado:** o indivíduo chega com a roupa idêntica ao dos Correios, ou concessionária de energia, empresa de internet, etc. A entrada dele só deve ser permitida após checar se ele foi convocado e seus dados precisam ser coletados.

- **Falso corretor de imóveis:** também chegam portando alguma identificação profissional, relatando que desejam subir para ver algum imóvel. Como forma de convencimento, chegam a oferecer alguma quantia de comissão ao porteiro caso faça a venda do apartamento. Tudo mentira para entrar no prédio e praticar crimes.

- **Falsa grávida sozinha:**

mulher que se apresenta sozinha e gestante pedindo alguma ajuda, geralmente para ir ao banheiro. A tentativa para ajudar é grande, porém isso pode ser a chance que ela precisa para render o porteiro e permitir a entrada dos cúmplices.

- **“Carteirada”:** o porteiro deve desconfiar imediatamente de qualquer visitante que se imponha por meio da arrogância, afirmando exercer alguma profissão (advogado, promotor, policial, etc.) ou “conhecer alguém”. O acesso não deve ser permitido sem autorização a ninguém.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



ACQUATEC
Soluções em Calhas e Telhados

Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Aceitamos cartões! Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070
acquateccalhas@gmail.com



CWB MULTIPORTE
soluções em construções

ESPECIALIZADA EM TELHADOS

- * Manutenção e reforma de fachadas.
- * Hidrojateamento com máquina Lava Jato.
- * Pintura lisa, textura e grafiato.
- * Aplicação de revestimento cerâmico e pastilhas.
- * Impermeabilização de lajes e terraços.
- * Vedação de esquadrias de janelas.
- * Calafetação de junta de dilatação.

PARCELAMOS SUA OBRA

(41) 3071-0871 | 99942-4946

WWW.CWBMULTIPORTE.COM.BR
CWBMULTIPORTE@GMAIL.COM



intelbras solar

O SOL COM SELO DE QUALIDADE

A melhor solução em energia solar para empresas e residências

FATURAMENTO DIRETO DE FÁBRICA

INACIONAL
sistemas de segurança
intelbras

Tel/Whats: 41 3013-1126

Manutenção preventiva: ação planejada e obrigatória

Embora um imóvel seja planejado e construído para resistir a muitos anos servindo aos seus usuários, é fato que condutas preventivas devem ser adotadas no sentido de preservar a vida útil e integridade das estruturas. Alguns gestores imprudentes, contudo, preferem relaxar a manutenção dessas sob a justificativa da falsa “redução de despesas” e tal comportamento negligente pode ter consequências danosas ao condomínio.

A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. É o que explica o engenheiro civil Leonardo Pupo, especialista em avaliações e perí-

cias da Planner Engenharia. “As manutenções devem ser planejadas com antecedência e estas ações poderão ser auxiliadas através de um laudo de vistoria e acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU”, complementa.

Pupo explica que as manutenções são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e

urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

“Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo”, alerta Leonardo Pupo. O engenheiro afirma que a manutenção deve ser iniciada tão logo se inicie o uso da edificação e, no caso de unidades privativas, mesmo que estejam desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

Relaxar as medidas preventivas pode ter consequências, inclusive jurídicas, uma vez que é obrigação legal do síndico diligenciar a conservação do edifício,

como expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil. O advogado e também engenheiro civil Evandro Lucas Diniz orienta que dentre outras providências, é necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

“A realidade prática, contudo, é que muitos dos condomínios são mais antigos e já não possuem mais um manual do usuário ou, quando possuem, eles já se mostram desatualizados frente às reformas e substituições de equipamentos ocorridas ao longo do tempo”, relata Evandro. Nesses casos, ele indica que é possível contornar o problema com a elaboração de um Laudo de

Inspeção Predial Total por uma equipe de engenharia “Esse laudo dará ao condomínio um novo manual de manutenções e ainda, se necessário, um planejamento de obras de reformas definindo uma ordem de prioridades a partir de uma análise técnica sistêmica”, acrescenta. “O síndico deverá aprovar esse novo manual de manutenção produzido e o planejamento de obras de reformas em assembleia, de modo a também vincular os próximos síndicos ao seu cumprimento”, orienta o advogado. Seguido o manual ao longo do tempo, os condôminos ficam mais seguros e o síndico adimplente com suas obrigações, sem riscos de sofrer sanções e punições legais.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico




grupo Ruggi
Administradora de Condomínios

Resp. Técnica
CRA/PR 20.30917



Assessoria ao
Síndico e ao Conselho



Gestão financeira e
Prestação de Contas



Gestão de Pessoas
e Conflitos



Planejamento
Administrativo



Manutenção
do Patrimônio

41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br

 @gruporuggi
  @gruporuggi



38 ANOS DE EXPERIÊNCIA
em manutenção predial

RETROFIT DE FACHADAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
PINTURA PREDIAL
REFORMAS EM GERAL

ENTRE EM CONTATO:

41 98753 1051
41 99653 1755
41 3206 8601

WWW.CYMACO.COM.BR

Terceirização de Serviços

A terceirização de limpeza é uma estratégia fundamental para garantir que seu condomínio permaneça sempre limpo e bem conservado, o que resulta diretamente no bem estar dos condôminos.

Ao contratar uma empresa para estes serviços, o síndico direciona a maior concentração de seus esforços em outros desafios da gestão, o que vem facilitar a organização e gerenciamento do controle de custos, resultando também em uma otimização do investimento.

Já para escolher esta empresa, é uma tarefa que exige bastante cautela. Por isso separamos alguns pontos importantes para ajudar nesta difícil tarefa.

TREINAMENTO

Não é sua responsabilidade selecionar ou

treinar, os profissionais terceirizados, portanto verifique se a empresa treina os colaboradores para utilizar seus produtos e equipamentos. Quanto mais treinado for o colaborador, maior será a harmonia entre tomador, prestadora e colaborador.

SUPERVISÃO

Quem deve supervisionar os serviços contratados, é a empresa Fornecedora dos serviços. O supervisor deve visitar regularmente o condomínio, e em caso de problemas de serviços ou descontentamento com o colaborador contratado, o supervisor deverá estar alinhado com o Síndico, para tomada das providências necessárias.

REDUÇÃO DOS CUSTOS

Ao terceirizar os

serviços de limpeza e ou portaria, transfere-se toda a responsabilidade trabalhista desta mão de obra, bem como seus custos diretos e indiretos para a empresa prestadora de serviços.

Custos diretos: cobertura de férias, faltas, afastamentos ou licença maternidades, pagamento de benefícios e encargos sociais, uniformes, seguro de vida, etc.

Custos Diretos Operacionais; produtos e equipamentos de limpeza, reposição de equipamentos, fornecimento de EPIs, entre outros.

Custos Indiretos: serviços de contadores e advogados.

RESPONSABILIDADE TRABALHISTA

A transferência de

esta responsabilidade para a empresa prestadora, retira do condomínio, qualquer responsabilidade direta com relação ao colaborador contratado. Por isto é tão importante escolher uma empresa que seja comprometida com seus colaboradores e que possua experiência, além disto o síndico deve exigir mensalmente todos os comprovantes de pagamentos feitos para o colaborador e deverá manter estes documentos arquivados.

Caso a empresa não lhe forneça a documentação solicitado, faça constar no contrato, que a omissão de entrega destes documentos mensais, dentro do prazo, o tomador poderá bloquear o pagamento da nota fiscal.

Cobertura de FALTAS e FÉRIAS e outros - Em havendo necessidade de substituição de colaborador ausente, verifique com



a Prestadora de Serviços, qual É o prazo máximo para cobertura ou substituição deste posto. Cada empresa trabalha de uma forma, escolha a que melhor te atenderá.

Quando se contrata uma empresa de terceirização de serviços, é preciso levar em conta que, além de oferecer os profissionais capacitados para a execução de suas tarefas, a empresa contratada deve ter a expertise necessária para o bom desempenho desses profissionais e executar a gestão dos serviços dentro do Condomínio.

Um novo conceito em manutenção para seu condomínio



Mantenha sua área comum sempre assistida! Temos mais de 50 serviços

PLANO CONDOMINIAL

A PARTIR DE

49,90

MENSAL

TENHA ATÉ 4 CHAMADOS COM 12 SERVIÇOS POR MÊS

PLANO RESIDENCIAL

A PARTIR DE

29,90

MENSAL

TENHA ATÉ 4 CHAMADOS COM 3 SERVIÇOS POR CHAMADO POR MÊS



(41) 3051-8400




helpresidencial.com.br





Excelência em limpeza e facilities.

Limpeza de Sacada;

Prestações de serviços de portaria e limpeza;

Limpeza de piso com máquina tripulada.

www.grupocpservicos.com.br

41 3153 - 3731

Manual de limpeza

Em agosto, a Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (Abra-imp) lançou um “Manual de Procedimentos de Limpeza durante a pandemia de Covid-19 para condomínios e suas áreas comuns”, ao qual pode-se ter acesso sem custos na página da organização na internet (abralimp.org.br). A iniciativa visa a auxiliar e padronizar os protocolos em condomínios - residenciais e comerciais - que possuem mão de obra própria na limpeza, colaborando na diminuição do risco de disseminação do novo coronavírus.

Em 20 páginas de linguagem simples e objetiva, várias recomendações práticas são transmitidas. O manual, específico para condomínios, apresenta 7 capítulos com informações sobre: higienização das mãos, treinamento da equipe de limpeza, Equipamentos de Proteção Individual (EPI), produtos químicos, materiais, procedimentos e gestão de resíduos. As orientações da Abralimp estão alinhadas com as diretrizes do Ministério da Saúde, da Organização Mundial da Saúde (OMS), Associação Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e dos demais órgãos de saúde. Leitura gratuita e imperdível para o síndico de condomínio!

Secadores de mãos

Provavelmente o tema “higienização” permanecerá em alta por um bom tempo, devido à situação de pandemia de Covid-19. Assim, diversas soluções estão constantemente sendo disponibilizadas com foco na facilitação da rotina de novos hábitos agora necessários para se prevenir o contágio pelo novo coronavírus. Nesse contexto, uma ideia que vem ganhando os condomínios – especialmente áreas molhadas como lavados – são os secadores de mãos.

Trata-se de máquinas já bastante difundidas em estabelecimentos comerciais que emitem um jato de ar quente em alta velocidade com o qual é possível secar as mãos após a lavagem. Isso dispensa o uso de toalhas de papel ou tecido e também o toque em qualquer estrutura, já que os equipamentos funcionam acionados por sensores de presença. Essas características conferem, portanto, aos secadores de mãos (“hand dryers”) uma maior segurança contra o coronavírus.

Água quente ou fria

Você sabia que há diferentes tipos de tubos e conexões hidráulicas a depender da temperatura da água que corre por dentro desse encanamento? Saiba que esse critério de escolha é fundamental para garantir a segurança e eficiência do encanamento, bem como prolongar a vida útil dos materiais, adiando possíveis reparos e trocas.

O PVC é material que integra o tipo mais comum de tubo e também conexões, sendo facilmente encontrado, de fácil manuseio e

suporta até 25°C, por isso, é o mais indicado para água fria. Já o CPVC (Policloreto de Vinila Clorado, um derivado do PVC) é o tipo indicado para água aquecida por ser mais flexível. Já para a água muito quente, a opção definitiva é o cobre (até 1.100°C). Por fim há o PEX, um tipo de tubulação semelhante a uma mangueira que suporta uma faixa mais flexível de temperaturas, servindo à condução, portanto, de água quente e também água fria.

Grupo Loyal:
soluções
otimizadas e
eficazes para
seu condomínio.



www.grupoloyal.com.br

Vigilância | Limpeza e Conservação | Portaria

41 3328.8972
41 99188.8985

Grupo Loyal
Segurança e Facilities

50
ANOS

comercial.sc@grupoloyal.com.br

Rua Nestor Victor, 982 - Água Verde - Curitiba-PR



**SEGURANÇA MÁXIMA EM SERVIÇOS
DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO,
PORTARIA E MÃO DE OBRA GERAL
PARA SUA EMPRESA E CONDOMÍNIO**

Previsibilidade e redução de custo
Acesso a mão de obra qualificada
Cronograma personalizado
Facilidade no processo de mudança
Diminuição do passivo trabalhista

☎ (41) 3328-3036

☎ (41)99219-4679

🌐 www.segmaxcuritiba.com.br ✉ contato@segmaxcuritiba.com.br

📍 Av. Winston Churchill, 1824 - Sala 1204 | Capão Raso

Manejo de pombos: o que é permitido?

Os pombos fazem parte da fauna brasileira, mas a proliferação excessiva deles pode trazer grande dor de cabeça para o gestor do condomínio não apenas por prejuízos estéticos, mas também devido aos riscos sanitários, uma vez que esses animais podem ser vetores de doenças. Para contornar essa situação, saiba que medidas podem ser adotadas dentro da lei e de forma segura.

Quando aglomerados, os pombos são ruidosos, fazem sujeira em sacadas, paredes e calçadas, montam ninhos em locais inconvenientes como caixas de ar-condicionado e chaminés. Além disso tudo, são propagadores de doenças fúngicas como Histoplasmose e Criptococose que podem levar a complicações

em indivíduos imunossuprimidos, Toxoplasmose e Salmonella. Essas características desses bichinhos serem moradores indesejáveis na maioria dos edifícios.

A primeira informação para se ter ao se falar em manejo de pombos em condomínio é a de que eles não podem ser tratados como quaisquer pragas urbanas, as quais podem ser exterminadas. Esses animais são protegidos Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal n. 9605/1999). Assim, maltratar ou abater pombos pode ser uma ação com implicações jurídicas.

Segundo Eloísa Marchetto, bióloga da Unicontrol, empresa controladora de pragas sediada no Rio Grande do Sul, configuram práticas vedadas por lei matar, perseguir, caçar,

apanhar, modificar, danificar ou destruir ninho. “Nada disso é possível fazer sem autorização dos órgãos de meio ambiente de cada estado. Antes da eliminação, é preciso tentar várias alternativas.”, afirma a profissional. Tal explicação vem ao encontro da Instrução Normativa do IBAMA n.141/2006 de que caso sejam esgotadas todas as alternativas de manejo, o controle de pombos pode ser autorizado pelo órgão competente.

Dessa forma, o que é possível fazer para controlar os incômodos provocados pelos pombos no condomínio? O manejo dos pombos não consiste no abate, pois, conforme dito, isso é uma prática ilegal, põe-se em prática uma estratégia de impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo.

“Em relação aos pombos, trabalhamos com dois tipos de manejo. Um deles é a eliminação dos locais de pouso através de fios de náilon, espículas, vedação dos locais de entrada, para que o pombo precise procurar outro lugar pra pousar e nidificar”, exemplifica Eloísa Marchetto.

A bióloga acrescenta que há outra técnica a qual utiliza ondas eletromagnéticas como “repelente” contra os pombos. “É um sistema definitivo de repelência eletrônica, através de campo eletromagnético de baixa frequência (12Hz). Essas ondas agem diretamente no sistema de orientação espacial dos pombos, causando desorientação e impede o pouso das aves onde o aparelho está instalado.” A especialista assegura que não



causa danos às aves, outros animais domésticos ou seres humanos, nem causa interferência em equipamentos eletrônicos, sendo assim uma alternativa ecologicamente correta, sem ruído e de baixo custo de energia para se lidar com o incômodo dos pombos em condomínios.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Soluções em Segurança





Parceiro credenciado



- Interfonia Condominial
- Controle de Acesso
- Portões Eletrônicos
- Portas Automáticas
- Sistemas de CFTV
- Sistemas de Alarme
- Detecção de incêndio

Loja 1

☎ 41 3565 1273 | ✉ comercial@ruppseg.com.br

📍 Av. Sete de Setembro, 3656 | Centro - Curitiba

Loja 2

☎ 41 3121 1036 | ✉ rsegvendas@gmail.com

📍 Rua 24 de Maio, 277 - Loja 03 | Centro - Curitiba




Higiênização e Desinfecção de Ambientes
Sanitização é Prevenção!

Deixe sua Casa e Escritório Higienizados do Coronavírus

Locais que podem ser aplicado:

- Residência - Condomínios
- Academia de Ginástica
- Creches e Escolas - Indústria de alimentos
- Restaurantes - Supermercados
- Cozinhas Industriais - Shoppings - Igrejas
- Cinemas e Teatros
- Transporte de Pessoas e alimentos
- Veículos em geral - Agências Bancárias

(41) 9.9972-7673 | (41) 9.9969-2900

www.cleanbee.com.br - cleanbee.sanitiza@gmail.com

 @cleanbee.sanitiza
  @cleanbee.sanitiza

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



ANUNCIE:
3029-9802

Classsínclico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

ENTRE
COMPETÊNCIA, EXPERIÊNCIA E PROFISSIONALISMO
FIQUE COM OS TRÊS.



Assessorias:
Administrativa
Trabalhista
Financeira
em Cobranças
em Assembleias
Condomínio
Online

Cuidamos de patrimônios, zelamos por você

041 3528-2898

041 98777-7480

@manacondominios

www.manacondominios.com.br

contato@manacondominios.com.br



Vamos administrar seu condomínio com mais tecnologia e segurança?

Com a BRCondos é fácil acompanhar as finanças via sistema, receber um atendimento ágil e usufruir de um portfólio de serviços completo.

BRCondos Champagnat 9.9195-0503
champagnat@brcondos.com.br 9.9151-0503

ANTIDERRAPANTE FIXO PARA PISOS

Antiderrapante fixo



Aplicação na cor do piso - Tecnologia moderna
Cozinhas - Banheiros - Rampas - Escadas
Assessoria técnica

www.tecnofixantiderrapante.com.br 9.97063472 | 9.9992-1506
contato@tecnofixantiderrapante.com.br

CAÇA VAZAMENTOS



Manutenções hidráulicas
Caça vazamento com Geofone
Desentupidora

3532-2515 | 98466-6163

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D' ÁGUA



Desde 2006

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

SANITIZAÇÃO CONTRA O COVID-19

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

Fone: 3298-6633

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA BOA VISTA
24 HORAS

EVALDO: 9.9970-8045

EDUARDO: 9.9899-3974

FONE: 3699-7164



LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



expertise.eng.br
(41)3014-9002

LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA

99993-0069 | 99972-4411

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



TERCEIRIZE COM QUALIDADE

- PORTARIA
- ZELADORIA
- JARDINAGEM
- LIMPEZA
- CONSERVAÇÃO

OFERECEMOS:

- SUPERVISÃO CONSTANTE
- PLANTÃO 24H
- MELHOR CUSTO X BENEFÍCIO
- REPOSIÇÃO EM 2 HORAS
- SERVIÇOS PERSONALIZADOS

SOLICITE UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(41) 4141-4979 | WWW.EFICAZFACILITY.COM.BR
COMERCIAL@EFICAZFACILITY.COM.BR

MANUTENÇÃO PREDIAL



(41)9.9533-4864

Google: santos.express

- Substituição de prumada;
- Inspeção de vazamentos com aparelho gelfone;
- Impermeabilização de caixa d'água;
- Troca e reparo de válvulas hidras;
- Hidráulica em geral.



MANUTENÇÃO PREVENTIVA
E CORRETIVA

ATENDIMENTOS EMERGÊNCIAIS

Elétrica - Hidráulica - Pequenos Reparos
Localização de vazamentos ocultos
Especializada em tubulação de incêndio
Recalques e Prumadas

3528-2064 / 9.9954-4312 / 9.9727-4027



MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

Desde 2006 Parcelamento em até 24x



MANUTENÇÃO PREDIAL INTEGRADA
Condomínios | Empresas
Curitiba e Litoral

PINTURA | REFORMA | REVITALIZAÇÃO
Lavagem e Pintura Predial - Reformas
Pintura Interna e Externa
Textura e Grafiato - Tratamento de Pisos
Impermeabilização e Infiltração
Tratamento de Superfícies
Gradil, Portão e Corrimão
Revitalização de Decks - Pergolados - Playground
Quadras de Esportes - Garagens - Fachadas
Colaboradores com Certificado NR 35

(41) 9.9711-3291 www.mpipinturas.com.br
(41) 3328-1587 mpicuritiba@hotmail.com



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

Landas Testil Projeta e constrói - Engº Civil César Troccoli de Freitas

3229-3359 / 3345-0946 www.testil.com.br
9 9157-4177 contato@testil.com.br
Delvício Fernandes testil-pinturas@hotmail.com



FERREIRADIAS
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Construções - Reformas
Impermeabilização - Elétrica - Hidráulica

9.8838-5172 | 9.9659-3118 

www.ferreiradias.com.br
contato@ferreiradias.com.br

O resultado que sua empresa
precisa está aqui!

Anuncie!
3029-9802



MANUTENÇÃO PREDIAL



Carlos A. Z. Leitões
CREA 173103/D

Projetos - Execuções - Reformas
Recuperação Estrutural
Manutenção Elétrica e Hidráulica
Saneamento - Lavagem - Pintura

rbengenhariactba@gmail.com
98711-3120 | 3286-0314



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

CREA 60434



Pinturas Dias
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS
TEXTURA - GRAFIATO**

Construção, Reformas, Telhados
Aplicação de Manta Asfáltica

3209-7740 / 9 8838-5172
 9 9929-9216
www.pinturasdias.com.br
Parcelamos sua obra em até
24 vezes sem juros.

PÁRA RAIOS

SUN EXPERTS ENGENHARIA



✓ Inspeção periódica obrigatória (NBR-5419) e laudo técnico de conformidade de **para-raios** (SPDA - Sistema de proteção contra descargas atmosféricas) com emissão de ART/CREA. Adequação de **para-raios**.

✓ Projeto e montagem de geradores solares para redução da conta de luz do condomínio.

O BRAISL É O PAÍS
COM MAIOR
INCIDÊNCIA DE RAIOS
NO MUNDO!

 (41)99283-7775 WWW.SUNEXPERTS.COM.BR

PINTURAS



Promaster
SOLUÇÕES TÉCNICAS EM PINTURAS

9.9798-7639
(41) 9.9534-7053
3236-8781

QUADRAS POLIESPORTIVAS
CONDOMÍNIOS - PISO EPÓXI - COMERCIAL

www.promasterpinturas.com.br
comercial@promasterpinturas.com.br



Pinturas 9.9557-2980 

Ney & A.C

Pintura - Textura - Grafiato - Massa corrida
Textura projetada - Cimento queimado
Cimento cristalizado
Pinturas em corredores, hall
de entrada e muros




DICOR

Tintas para todas as aplicações
Faturamos direto para o condomínio

(41) 3252-4202
contato.dicor@gmail.com
www.dicor.com.br
(41) 9 9994-8474



PINTURAS DE QUADRA POLIESPORTIVA



**Pinturas
DE QUADRAS**

(41) 9.9711-3291 www.pinturadequadras.com.br

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

Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato (41)3029-9802



PORTÕES

RZAUTOMAÇÃO

Instalação e Manutenção
Portões - Câmeras - Interfone - Alarmes
Controle de Acesso - Elétrica em geral

9.9616-4009 Roselio

PRODUTOS DE LIMPEZA

Ecoville

@ecovilleav
ecovilleav@gmail.com



R. Brasílio Itiberê, 3017 - Água Verde (41)3206 9264 / (41)98824 4002

MGBRASIL

DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA | HIGIENE

LIMPADOR GERAL MULTIUSO | HIGIENE
LIMPADORES DE PISO | PAPÉIS INSTITUCIONAIS
PANOS | EQUIPAMENTOS DE LIMPEZA
UTENSÍLIOS | LAVA ROUPAS | SACOS DE LIXO
DESCARTÁVEIS | LIXEIRAS | DISPENSERS



Solicite seu orçamento

Televendas 41 - 3557-5658 WhatsApp: 41 98523-4156
comercial@grupomgbrasil.com
Entregas em Curitiba e Região Metropolitana

PRODUTOS DE SANITIZAÇÃO

TAPETE
SANITIZANTE
COM BANDEJA
PERSONALIZADO
PARA CONDOMÍNIOS

TOTEM COM PEDAL PARA
ALCOOL EM GEL
PERSONALIZADO
COM INFORMAÇÕES
DE PREVENÇÃO

R\$220,00

R\$240,00

SOLUÇÃO SANITIZANTE CONTRA O COVID-19

E-MAIL: COMERCIAL@PERVERTS.COM.BR
CONTATOS: (041) 3027-5757 | (041) 99891 - 2609

PROJETOS DE ENGENHARIA

- Projetos Elétricos de adequação de
entradas de energia - Copel.

- Projetos para retirada de
transformadores antigos em entradas
de energia e implantação
de seccionadoras.

- Projetos de SPDA (Para-raio).

- Inspeções e Relatórios Técnicos no SPDA (Para-raio).

- Consultoria Técnica. Ricardo Thomaz 41.98510-1380

- Projetos de Prevenção Contra Incêndios.

- Memorial simplificado de prevenção contra incêndios;

- Projeto Hidrosanitário.

- Inspeções no sistema de Prevenção Contra Incêndios.

- Consultoria Técnica. Mauricio Camargo 41. 98809-2299

Pró-Vetor
Desenhos Técnicos



26 anos de
experiência

obrativa

Reg Crea 61.900

**Projetos - Reformas
Construções - Manutenção**

Eng Fábio Xavier - Crea/PR: 30.707 D
(41) 99599 2630



(41) 3042-0501

www.obrativa.eng.br

obrativa@yahoo.com.br

SERRALHERIA

Serralheria Metal Forte
SERRALHERIA MÓVEL

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



ATENDIMENTO 24hrs

9 9970-8045 / 3699-7164



serralheriametalforte16@gmail.com.br

TELHADOS E CALHAS



PREDIAL

ESPECIALIZADA EM:

CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO

3209.8525/ 9.9633-7772

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS



SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA
SEGURANÇA PATRIMONIAL

☎ 3047-5390 ☎ 99853-4807

GRUPO INTERSEG
Segurança, Portaria, Limpeza

**PRECISANDO de
SEGURANÇA,
PORTARIA e
LIMPEZA?**

Conte com uma empresa referência
no mercado há mais de 20 anos.

Solicite seu orçamento!

(41)3346-4423 | 3122-2034 | 99290-5045
comercial@interseg.servicos.com - www.grupointerseg.com

VALSEG
SERVIÇOS TERCEIRIZADOS
VALSEG.com.br

RECEPÇÃO
CONTROLE DE ACESSO
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
SERVIÇOS GERAIS
SERVIÇOS DE VIGIA
SEGURANÇA PRIVADA
PORTARIA
(41) 3039-8771

**MEGA
Security**



Terceirização de Serviços



Portaria



Limpeza



Conservação



Segurança



Zeladoria

3029-1250

contato@megasecurityservicos.com.br

Av. Winston Churchill, 2262 - Capão Raso - Curitiba

UNIFORMES PROFISSIONAIS



Loja do
Guarda Pó
Uniformes Profissionais

Especializada em uniformes
para condomínio.

Temos uniformes a
pronta entrega.

📍 /lojadoguardapo

(41) 3342.9750- Batel/Curitiba

www.lojadoguardapo.com.br

A SOLUÇÃO EM SUAS MÃOS, ANUNCIE!!

Jornal do Síndico

(41) 3029-9802

www.jornaldosindico.com.br/curitiba

**Assessora
condomínio**

(41) 9.9602-3337



Assessoria na elaboração
e alteração de Convenção
e Regimento Interno.

condominioassessora@gmail.com

DIRETRIZ
AUTOMAÇÃO

(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 

Aludax

Luminária Pública LED
AL30LM
240W

Ângulo
-90° / +90°

Substitui as luminárias tradicionais.
Gerando uma economia de energia entre **55%** até **90%**.

Sugestões de uso:

- Condomínio
- Pública
- Hotéis e Hospitais
- Indústrias

www.aludax.com +55 (41) 9 9817.9832

WCA
ENGENHARIA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

3015-7300 / 9 9195-1173

Restaurações de fachada
Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral
Reformas