

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXI - Edição 252 - Outubro/20 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Acesse esta edição através deste QR Code



Foto: Luiz Bocian

A solução em suas mãos!!



Anuncie!
LIGUE AGORA:

3029-9802

DIPROCON
Produtor & Instalador

Parcelamos em até 48x

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

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

Clean Bee

Higiênização e Desinfecção de Ambientes Sanitização é Prevenção!

Remoção de ABELHAS, vespas e marimbondos

Deixe sua Casa e Escritório Higienizados do Coronavírus

(41) 9.9972-7673 | (41) 9.9969-2900
@cleanbee.sanitiza - cleanbee.sanitiza@gmail.com

CWB MULTIPORTE
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 Fiação

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

Londrina/PR - 43 3367-1667
londrina@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

“Uma edificação é um organismo vivo”. Não é à toa que muitos engenheiros usam essa frase para comparar sua função, em certa medida, como a de “médicos” que avaliam, diagnosticam e tratam problemas dos prédios. Com os condomínios não é diferente, eles requerem uma série de cuidados rotineiros, manutenções, vistorias, check-ups, ajustes, para que tudo funcione adequadamente e os síndicos devem estar por dentro de tudo isso!

Tais processos se fazem necessários não apenas em nome da segurança de todos – moradores e funcionários que circulam no imóvel –, mas também por outros motivos. Embo-

Nossa Mensagem

ra o objetivo de preservar a integridade dos indivíduos seja primordial, há de se levar em conta também as responsabilidades jurídicas envolvidas, bem como os custos com consertos e substituições, que costumam ser muito superiores do que os custos com a manutenção. Por isso, aqui, é mais válido do que nunca o velho ditado de que “prevenir é melhor que remediar”!

Empenhado em apresentar dicas, informações úteis e opiniões embasadas aos leitores, o Jornal do Síndico sempre busca trazer um conteúdo que auxilie condôminos de todo o Brasil – e principalmente os síndicos – a encontrarem soluções para problemas

do dia a dia e o foco nas manutenções é uma de nossas prioridades, pois entendemos que este é um dos importantes desafios que o síndico de condomínio encontra em seu caminho.

Assim, nesta edição, trazemos uma entrevista com o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes sobre a norma da ABNT (NBR 16747) acerca das diretrizes para inspeção predial, em vigor desde maio, assunto imperdível para todos os gestores de condomínio!

Ainda no foco

das manutenções, temos duas reportagens importantes com especialistas que agregam informações valiosas para problemas do seu condomínio: confira na seção de “meio ambiente” nossa matéria sobre Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas e a importância dos para-raios e na seção de “manutenção” há dicas de como escolher e manter um bom portão eletrônico, item essencial em todos os prédios.

O Jornal do Síndico segue firme na missão de informar com qualidade. Desejamos uma ótima leitura e excelente mês de outubro! Desejamos a todos uma excelente leitura!

Os editores

INDICADORES

	Abr 20	Mai 20	Jun 20	Jul 20	Ago 20	Set 20
IGP-M (FGV)	0,80	1,56	1,56	2,23	2,74	4,34
INPC (IBGE)	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87
TR	0,00	0,00	0,05	0,06	0,00	0,00
TJLP (%)	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
CUB/Pr	0,13	0,08	0,24	0,29	0,43	1,21

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\$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	A deduzir isento
Até R\$1.903,98		
De R\$1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R\$142,80
De R\$2.826,66 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 1.045,00	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

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%



Há mais de
14 anos
no mercado!

- Administração Condominial
- Contabilidade
- Sistema Digital de Contas (Sindigital)
- Síndico Profissional
- Síndico Itinerante

Problemas em seu condomínio?
Contrate um **Síndico Profissional!**

sindigital.com.br | Seu condomínio na web.

(41) 99162 3515

(41) 3022 1900 | (41) 3024 1901

rabelocondominios.com.br
gerencia@rabelocondominios.com.br

f Rabelo Condomínios

Av. Presidente Getúlio Vargas, 2932 - Conj. 104

Água Verde, Curitiba, Paraná

4 passos para praticar uma comunicação não violenta no condomínio

A capacidade de se comunicar bem não é apenas um dom com o qual se nasce, ela pode ser também uma habilidade a ser aprendida e aperfeiçoada continuamente. Se, por um lado, saber dialogar e ouvir é muito benéfico para as relações sociais, por outro, dificuldades na comunicação podem ser a origem de grandes problemas. Isso se aplica à diversos âmbitos, do pessoal ao corporativo, e inclui também a vivência dentro dos condomínios.

O equilíbrio em espaços de convivência coletiva, a exemplo dos empreendimentos residenciais, se dá não apenas pela obediência ao que está explicitamente determinado na Convenção, por meio de leis e regras, mas também por normas gerais que existem na nossa sociedade que visam ao respeito ao próximo e ao bem-estar comum. Assim,

podemos concluir que, em grande parte, a harmonia do condomínio depende não exclusivamente do quão rígidas são suas leis, mas também do nível de bom senso de seus moradores e a habilidade de comunicação entre eles.

Nesse contexto, o síndico – exercendo seu cargo de líder – possui um papel fundamental de ser um membro conciliador dentro dessa comunidade, já que naturalmente haverá discordâncias. É preciso que ele esteja preparado para saber se comunicar adequadamente, ao mesmo tempo, expondo seus pontos de vista (e os interesses administrativos) e também recepcionando o ponto de vista dos condôminos. Para tanto, muito se fala a respeito da CNV (Comunicação Não Violenta) na rotina condominial.

A CNV é um método criado pelo psicólogo americano Marshall Rosenberg,

segundo o qual 90% do sofrimento das pessoas ocorre por causa de interpretações pessoais equivocadas. Essa metodologia consiste em um processo que propõe o uso da empatia para evitar conflitos. Nos condomínios, a CNV pode ser utilizada por todos: moradores, funcionários, além do próprio síndico. Essa nova postura promete trazer maior efetividade nas interações e também mais paz na convivência.

A Comunicação Não Violenta deve ser praticada em quatro passos. Ilustramos com um exemplo: imagine que um condômino está colocando lixo em local inapropriado (no chão ao invés de pôr dentro do coletor) e você, como síndico, deve tomar providências. Observe a sequência lógica a ser adotada:

1) Observação: analise a situação de acordo com os fatos. Primeiramente, tente se desvencilhar de precon-

ceitos que tenha a respeito do morador. Por exemplo, se já houve uma outra situação conflitante com ele antes. Este caso atual deve ser analisado inicialmente de forma isolada, então não crie interpretações precipitadas com base em histórias pregressas.

2) Analisar sentimentos: é hora de ponderar qual será o efeito da sua fala junto ao interlocutor. De que forma você gostaria que falassem com você caso estivesse cometendo o mesmo delito e precisasse ser chamado a atenção?

3) Demanda: verifique o que é importante para as pessoas envolvidas, exercite a empatia. Muitos conflitos se dão pela simples inabilidade de falar, quando basta apenas fazer uma pergunta: “por quê?”. No exemplo citado o síndico pode descobrir, por exemplo, que o morador fez uma cirurgia que o impede de erguer o braço e

levantar a tampa da lixeira. 4) Estratégia e ação: O último passo é a resolução do impasse. Para isso, deve-se considerar algo que seja razoável para os lados envolvidos. A partir daí, um comando deve ser dado de forma clara e objetiva, sem indiretas, sem meias palavras. No exemplo mencionado: o síndico pode afirmar que compreende as razões do morador e não as considera banais, no entanto a falta não pode continuar ocorrendo, sob pena de multa, pois colocar lixo no chão arrisca a segurança sanitária do condomínio. Ambos devem encontrar juntos uma solução, ou o morador delega a função a outro coabitante ou o síndico permite que ele tenha a ajuda de um funcionário do prédio enquanto durar o período de sua recuperação.

A autora é colaboradora do *Journal 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

Desde 1996

Resp. Técnico
CREA-PR 153.69.

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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

Selantes para junta de Dilatação
Pastilhas e Rejuntes
Impermeabilização de Fachadas
Pinturas Internas
Funcionários Registrados e com Treinamento NR35
Pinturas Externas
Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Parcelamos sua obra em até 24x

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

CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA

100% GARANTIA

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

Desde 1974

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

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

@plannereng | contato@plannerengenharia.com

Reabertura de academias deve obedecer a protocolos de segurança

Aos poucos, milhares de brasileiros começam a retomar suas rotinas dentro do que se convencionou ser chamado de “novo normal”, isto é, um cotidiano diferente, impactado por novos hábitos que vieram em decorrência da pandemia de Covid-19, a qual obrigou o país a implantar medidas restritivas de isolamento. Nesta nova fase, os prédios residenciais se preparam para reabrir áreas de uso comum que estavam fechadas durante a quarentena, a exemplo das academias e salas de ginástica.

Contudo, considerando que esses ambientes constituem locais de aglomeração (o que não é recomendado por questões sanitárias), é importante salientar que tal reabertura não pode ser feita aleatoriamente, simplesmente permitindo o uso das instalações no exato molde do que era praticado antes da epidemia. Visando à proteção e segurança de moradores e funcionários do con-

domínio, protocolos devem ser estabelecidos pela administração e esclarecidos junto aos usuários para orientar a utilização a partir de agora.

Horários – O primeiro ponto em que o síndico precisa pensar é na divulgação de uma grade de horários específica para abertura e fechamento dos espaços destinados à atividade física, os quais não podem ficar abertos indeterminadamente. O educador físico Marcelo Martinelli – especialista em assessoria esportiva para condomínios – explica que duas estratégias podem ser viáveis: reduzir a faixa de horário disponível para limitar o uso (em caso de baixa procura) ou, fazer o oposto, dilatar o horário, aumentando essa faixa para que os usuários possam se distribuir de forma mais espaçada ao longo do dia, caso o condomínio realmente tenha muita busca pela academia.

Lotação – A questão da ocupação espacial é um ponto

crucial, portanto o síndico deve providenciar a medição da academia em m² e limitar a quantidade de moradores que adentrem ao espaço. “Deve-se respeitar [o limite] de 30% a 35% da lotação máxima da academia. Alguns locais recomendam 1 aluno a cada 6,25m²”, orienta Martinelli. Visando à rotatividade e melhor gerenciamento do tempo e do espaço disponível, o ideal é que se esclareça junto aos condôminos o uso individual em 1 hora para a totalidade do treino aeróbico ou anaeróbico. Por exemplo, em caso de uso da esteira, limitar o uso em 30 minutos seguindo o padrão estabelecido de higiene.

Recomenda-se abrir janelas para que haja maior ventilação dos ambientes, bem como reter os controles do ar-condicionado para que não haja manuseio. Apenas em casos de calor excessivo, sob autorização do responsável (síndico ou gerência predial), o uso do aparelho poderá

ser autorizado. O condomínio deve orientar o distanciamento por meio de marcações no chão, feitas com fita colorida visível, demarcando os espaços que cada morador deverá utilizar durante o exercício.

Higienização – A sanitização da academia será provavelmente a maior preocupação do gestor do condomínio após tomar a decisão de reabrir esse espaço, pois com um alto fluxo de pessoas passando pelo local, os cuidados com a limpeza devem ser extremamente cautelosos para evitar contaminação pelo novo coronavírus, caso algum usuário esteja infectado (ainda que assintomático). “O condomínio deve divulgar [aos usuários] que cada um limpa o seu equipamento e disponibilizar os kits para higiene. Também deve orientar à equipe de manutenção para fazer uma limpeza pesada de duas a três vezes ao dia, conforme demanda”, afirma Marcelo Martinelli.

Ele acrescenta que também é responsabilidade do condomínio disponibilizar kits de limpeza das máquinas e outros itens. O material deve conter, basicamente álcool gel 70% em displays, totens ou borrifadores, para higienização dos aparelhos/acessórios. Juntamente aos recipientes deverão conter toalhas de papel. Também é indicada a aquisição de dispositivos de limpeza de tênis e sapatos na entrada do ambiente. Para eles, é feita a aplicação de solução contendo Hipoclorito de sódio a 2% em um pano de chão / toalha em cima de um tapete, estilo capacho para higienização e desinfecção.

Em caso de condomínios com bebedouro, deve-se vetar o uso da opção de contato labial e apenas liberar a saída de água para encher as garrafas. Todas as regras devem ser amplamente divulgadas por meio de cartazes no local e avisos enviados aos moradores.

Elo

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

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.



FINOCRÉDITO
RESULTADO EM COBRANÇA CONDOMINIAL

Síndico não pode abusar de cargo para invadir privacidade alheia

O síndico é o gestor do condomínio e, imbuído das atribuições de tal cargo, ele possui direitos e deveres. Alguns desses direitos permite a ele acessar espaços físicos, consultar informações e praticar ações que não são permitidas aos demais moradores do prédio. Isso, contudo, não pode servir de desculpa para ultrapassar as prerrogativas de administrador de modo a cometer abusos contra os condôminos, a exemplo da invasão de privacidade.

Conforme previsto no artigo 1.348 do Código Civil (CC), é permitido ao síndico o ingresso ilimitado às áreas coletivas da edificação: “compete ao síndico: diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns”. É válido salientar,

entretanto, que as áreas privativas são de uso exclusivo e o ingresso no interior de qualquer unidade só é permitido com autorização do condômino ou por ordem judicial, sob pena de interferir no direito de propriedade.

Segundo o advogado especialista em Direito Condominial Rodrigo Karpat, se a situação for emergencial, como, por exemplo, um vazamento de água que implica na necessidade do fechamento imediato do registro, ou um fogão ligado com risco de incêndio, o síndico pode agir, e está amparado pelo artigo 861 do CC, na qualidade de gestor. Todavia, o acesso do síndico a áreas privadas em situações não emergenciais é limitado, já que a privacidade do condômino deve ser preservada.

Já se têm registros

de denúncia por parte de condôminos de “Crime de Violação de Domicílio” contra síndicos na seguinte situação: mesmo a convenção o condomínio afirmando que o síndico tinha direito de ingressar no interior de uma unidade em casos específicos, como, por exemplo, verificar uma obra, o condômino não autorizou o ingresso e prestou queixa na delegacia. O crime está previsto no artigo 150 do Código Penal: “entrar ou permanecer, clandestina ou astuciosamente, ou contra a vontade expressa ou tácita de quem de direito, em casa alheia ou em suas dependências: pena - detenção, de 1 a 3 meses, ou multa”.

Outro exemplo de invasão de privacidade se deu em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área

central de Brasília, o qual terá de indenizar um de seus condôminos por ter colocado uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento, sem que igual medida tenha sido adotada em outros andares ou com outros residentes. A decisão é do 7º Juizado Especial Cível de Brasília.

O autor conta que teve a câmera instalada pela moradora do apartamento vizinho, síndica à época dos fatos, e que o objeto fora direcionado para a entrada de sua casa, o que lhe causa constrangimentos. Em virtude disso, recorreu ao Judiciário para retirada do aparelho de filmagem, bem como para que fosse reparado moralmente pelos danos suportados. O juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito, por parte da



síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discriminada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos.

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

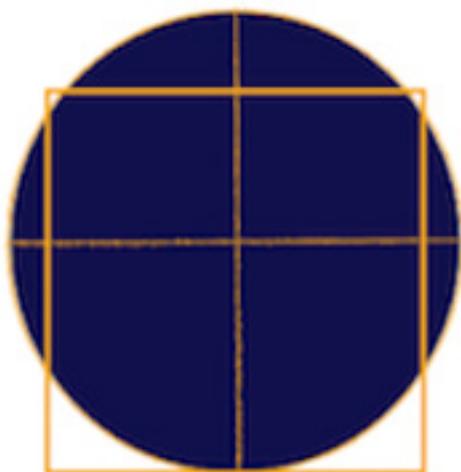
Serviços

- | | |
|---|---------------------------------|
| CORREÇÕES DE PATOLOGIAS EM FACHADAS | TRATAMENTO DE FERRAGENS |
| LAVAGEM DE FACHADAS | PARECER TÉCNICO DE ÁREAS COMUNS |
| PARECER TÉCNICO E VISTÓRIAS 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

📱 413035-6906 📱 419 9283-7668

Portões eletrônicos do condomínio demandam atenção constante

O portão eletrônico existe no condomínio para proporcionar mais conforto e segurança no acesso de veículos ao interior da edificação e, a depender das normas de cada regimento interno, ele também pode servir para prover maior autonomia a cada condômino, por meio da posse de controles individuais de acionamento. Devido à importância deste equipamento e ao seu uso constante, é essencial saber fazer a escolha certa do produto e também tomar os cuidados necessários para a sua manutenção.

Se acordo com Ricardo Oliveira, gestor de segurança eletrônica da Evolusat Security, empresa especializada com sede em Campinas (SP), há maus hábitos dos usuários, bem como do administrador do condomínio, que podem

danificar o portão, diminuindo sua vida útil, e que, portanto, devem ser observados.

“Hoje em dia com as tecnologias disponíveis conseguimos ter um uma vida útil mais longa, tendo menos problemas em questão ao funcionamento, mas devemos evitar principalmente colisões, sendo instalados sensores infravermelhos ou detectores de massa metálica para que o portão não colida com os veículos”, recomenda Ricardo. “Um mau hábito é a falta de manutenção preventiva no equipamento, já que [com a manutenção] conseguimos evitar que o mesmo quebre e venha danificar outras peças”, acrescenta.

Como em toda manutenção preventiva, o especialista explica que os portões eletrônicos precisam passar por uma inspeção regularmente, não basta

apenas instalar e ir usando. “A manutenção periódica é essencial para uma vida útil prolongada e sem surpresas. O tempo é avaliado por quantidades de ciclos de aberturas e fechamentos diários. Para condomínios pequenos, de até 60 unidades, é recomendada uma manutenção a cada 3 meses”, orienta Ricardo Oliveira.

O número de ciclos – que inclui o processo de abrir, aguardar, fechar – aumenta consideravelmente de acordo com a quantidade de unidades que o condomínio possui. Seguindo essa linha de raciocínio: quanto mais pessoas vivendo no prédio, maior é o trânsito de entradas e saídas, podendo chegar a mais de mil ciclos/dia em alguns empreendimentos. Isso justifica o porquê de cada condomínio precisar de um planeja-

mento de manutenções individualizado, de acordo com suas próprias necessidades.

Outro fator que também interfere na rotina de cuidados é o tipo de equipamento instalado. Isso porque nem todo portão eletrônico é igual! Existe uma diversidade de produtos no mercado para diferentes demandas, o que influenciará na manutenção, conforme explica o gestor técnico da Evolusat: “o melhor modelo para o condomínio seria o deslizante em que se tem uma baixa manutenção, comparado ao motor pivotante e basculante”.

Ricardo esclarece que é necessária uma avaliação técnica de um especialista para determinar a melhor opção de portão eletrônico, considerando, para tal escolha, fatores como: o espaço disponível, potência do motor, peso do portão. “Hoje



em dia temos a tecnologia Jetflex da PPA, Hi-speed da Peccinn entre outros modelos e essa tecnologia possui uma alta performance de abertura e fechamento, podendo ter seu ciclo de abertura em 4 segundos. Lembro que para saber o modelo correto é necessária uma avaliação antes, com a qual são avaliados espaço, tamanho e peso do portão”, conclui.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



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



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

DO
SUBSOLO
A
COBERTURA

Videoproteiros wi-fi prometem maior conectividade e praticidade ao usuário

Com o avanço da tecnologia, novas soluções surgem a cada dia para ajudar a resolver problemas cotidianos. Nos condomínios, muito já se evoluiu no que se refere à portaria: atualmente há edifícios que possuem sistemas completamente automatizados, outros, mais tradicionais, não abrem mão de seus funcionários presenciais. O fato é que, em ambas as situações, possuir equipamentos de comunicação e monitoramento de qualidade é um atributo fundamental um eficiente cuidado no acesso de moradores e visitantes.

Nesse contexto, além dos já conhecidos interfonos, um outro produto tem ganhado espaço em condomínios na última década: os videoproteiros, os quais agregam a funcionalidade

de um interfone à possibilidade de transmitir a imagem do visitante. A maioria funciona com a instalação de um módulo externo que se comunica com um módulo interno, que fica na guarita e repassa as imagens, bem como o som para um monitor com o qual o porteiro ou recepcionista pode dialogar.

Contudo, hoje em dia isso não é tudo! A evolução tecnológica promete agregar ainda mais praticidade, conectividade e segurança. Já existe no mercado versões de videoproteiros com tecnologia Wi-fi. É o exemplo dos produtos da linha Allo da Intelbras, que permitem o controle do acesso por meio de um aplicativo para celular.

A empresa, que já atua há alguns anos com videoproteiros analógicos,

insere agora a novidade wi-fi, simplificando a instalação e trazendo mais facilidades ao usuário. Não há a necessidade de passagem de fios, evitando assim quebra-quebra nos locais em que o aparelho esteja sendo usado.

O sistema de videoproteira wi-fi moderniza a versão analógica e disponibiliza a transmissão da imagem captada no módulo externo para qualquer celular em que esteja instalado o aplicativo, o qual é compatível com sistema Android e IOS.

Além disso, contam com visão noturna, são resistentes à chuva e sol, tiram fotos e gravam vídeos que podem ser armazenados automaticamente num cartão de memória ou manualmente através do próprio app para que o usuário



possa verificar posteriormente quem esteve no local.

A conexão Wi-Fi permite, também, que a pessoa se comunique com seus visitantes mesmo quando estiver fora e, alguns modelos, abrem fechaduras pelo próprio aplicativo, facilitando assim o dia a dia dos usuários, o que pode ser uma alternativa interessante para

condomínios com poucas unidades e que não contam com portaria presencial, bem como no acesso interno a blocos dentro do condomínio ou áreas internas de acesso restrito que precisam de autorização para a entrada.

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 MULTIORTE
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.CWBMULTIORTE.COM.BR
CWBMULTIORTE@GMAIL.COM

NACIONAL
sistemas de segurança

LOJA FÍSICA INTELBRAS EM CURITIBA

Controle de Acesso | Câmeras e Gravadores
Alarmes e Proteção Perimetral | Energia Solar
Comunicações | Redes | Iluminação
Prevenção e Detecção de Incêndio

Por que comprar conosco?

- Chancela Intelbras: mais segurança na hora de fechar negócio;
- Acordo com o fabricante para oferecer os melhores preços;
- Consultoria, venda, instalação e manutenção.

Condomínio Autônomo:
Prediotech - APP que integra controles de acesso e câmeras para uma gestão condominial eficiente.

Tel/Whats: 41 3013-1126
bit.ly/intelbrascuritiba
comercial@nacionalmaisverde.com.br
R. 24 de Maio, 540 - Rebouças

Assembleias virtuais oferecem facilidades aos condomínios

Há males que vêm para um bem. Sim, o dito popular é muito antigo e traz consigo um certo teor de verdade! Um exemplo prático da aplicabilidade dele é o sucesso que muitos condomínios têm obtido com a realização de assembleias virtuais. Em decorrência da pandemia de Covid-19, muitos prédios foram obrigados a adotar esse método como alternativa às reuniões presenciais, mas hoje já percebem mais benefícios na versão digital.

A adaptação precisou ser muito rápida e até um pouco “improvisada” para a maioria. Esse foi o caso da síndica Camila Leão, professora universitária que gerencia um flat no bairro de Parnamirim em Recife (PE). “Apesar de ter sido de uma hora para outra, os condôminos aderiram rapidamente, porque hoje em

dia a maioria das pessoas têm familiaridade com internet, celular, computador e isso ajuda”, relata. Ela acrescenta que o interesse pelas reuniões também aumentou durante a pandemia.

“Nesse período, eu pude perceber duas coisas: a primeira é que os moradores passaram a se interessar mais por assuntos do próprio condomínio como controle de acesso, higienização. A outra é que mesmo os proprietários que não moram no prédio e que nunca vinham às assembleias começaram a querer participar”, comenta. Camila confirma que pelo fato de ser uma reunião remota, isso ajudou a atrair mais presentes, pois até os condôminos que moram em outras cidades participavam.

Se antes o quórum para votações ficava comprometido por justificativas

como “falta de tempo” para ir às reuniões ou porque o proprietário do imóvel não reside no prédio, as reuniões virtuais ajudaram a sanar de certo modo alguns desses entraves. O aumento no quórum participativo tem sido observado em vários condomínios que aderiram a essa modalidade de assembleia.

Exemplo disso, o Grupo Graiche – empresa que administra quase 800 empreendimentos em São Paulo com 90 mil unidades de apartamentos – contabilizou, nos últimos dois meses mais de 200 assembleias, nas quais foram convocadas mais de 25 mil unidades. Em 98% dos casos, o número de inscritos para participação foi maior do que nas ocasiões de assembleia física, antes da pandemia. A média geral de público é maior que 40% do total de

unidades do condomínio.

Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos, tais como gerenciamento do espaço e do tempo. Enquanto a reunião presencial demanda um espaço real do condomínio, a exemplo de um salão de festas, a virtual dispensa uma logística mais complexa. Também se ressalta a organização das discussões, já que é mais difícil haver bate-boca e confusão virtualmente, é possível ordenar as falas com ferramentas de fala, de modo que cada condômino use a palavra na sua vez.

Contudo, nem tudo é perfeito. É preciso ter muita atenção em relação à validação da reunião: para garantir mais segurança à assembleia

virtual, a vice-presidente do Grupo Graiche, Luciana Graiche, lista alguns pressupostos que precisam ser seguidos. “É fundamental contar com uma plataforma segura e à prova de fraudes para que cada condômino tenha uma assinatura e um registro eletrônico ou forma de comprovação segura do participante. É preciso também contar com um sistema seguro e confiável que audite os votos; e a manutenção e coleta antecipada de documentos de representação, tudo feito com antecedência para possibilitar a participação de todos; além de treinamento, capacitação e adesão de todos os envolvidos, já que uma nova modalidade exige adaptação de todos os participantes”, pontua.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Um novo conceito em manutenção para seu condomínio

Mantenha sua área comum sempre assistida!

Temos mais de 50 serviços



(41) 3051-8400

helpresidencial
helpresidencial.com.br

TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

19 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Iلسon 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.

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

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

(41) 3024-5240 / 9 9956-6246

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

TJ-RJ - Inteiro Teor. AGRAVO DE INSTRUMENTO: AI 71893420178190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 27 VARA CIVEL Data de publicação: 06/04/2017 Decisão: do condomínio, a uma, porque o condomínio edilício é tão somente pessoa formal e, a duas, porque ainda que não...-34.2017.8.19.0000 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TECNOCIBRA AGRAVADO: ELEVADORES IDEAL LTDA RELATOR: DES... contra os condôminos, vez que frustrada a execução contra o condomínio. Alegou o Demandado que a decisão... TJ-SP - Inteiro Teor. : 10303626120158260577 SP 1030362-61.2015.8.26.0577 Data de publicação: 02/08/2017 Decisão: advinda da habitação em condomínio edilício não impõe ao condomínio a obrigação e a responsabili-

dade...-61.2015.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SEVILHA, são... José dos Campos - 1ª Vara Cível Apelante: Condomínio Residencial Sevilha Apelados: Cintia Akemi... TJ-SP - Inteiro Teor. Agravo de Instrumento: AI 21755721420158260000 SP 2175572-14.2015.8.26.0000 Data de publicação: 12/12/2017 Decisão: relativas a condomínio edilício, consoante o disposto no artigo 5º, inciso III.I da Resolução nº 623... Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO TORRES DE GENOVA, são apelados FREUA ADMINISTRAÇÃO DE BENS...: Condomínio Torres de Genova Apelado: Freua Administração de Bens e Participações e Outro Comarca... TJ-SP - Inteiro Teor. Agravo de Instrumento: AI

21108599320168260000 SP 2110859-93.2016.8.26.0000 Data de publicação: 16/08/2016 D e c i s ã o : -93.2016.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A, é agravado CONDOMÍNIO...A. AGRAVADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TREZE DE MAIO INTERESSADOS: CLAUDIO HENRIQUE LOPES E OUTROS VOTO... Nº 31.483 COBRANÇA Despesas de condomínio Cumprimento da sentença Substituição do devedor TJ-RJ - Inteiro Teor. APELAÇÃO: APL 2803691420088190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 20 VARA CIVEL Data de publicação: 14/05/2013 Decisão: DE EXIBIÇÃO DE

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LIVRO DE OCORRÊNCIAS. Negativa da Síndica em fornecer... CIVEL Nº 0280369-14.2008.8.19.0001 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDITH AGRAVADO: CELSO ALÓ... e vias de fato. Sentença procedente. Apelo ofertado pelo condomínio réu. Decisão do Relator que negou... TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 10086271720168260001 SP 1008627-17.2016.8.26.0001 Data de publicação: 29/11/2016 Decisão: de Carvalho Queiroz VOTO Nº 34.206 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA... CONDOMÍNIO AGORA JAÇANA. ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo... Privado

Apelação nº 1008627-17.2016.8.26.0001 Apelante : JACIRA APARECIDA BERNAL Apelado: CONDOMÍNIO... TJ-SP - Apelação : APL 9091247652007826 Data de publicação: 28/01/2011 Decisão: da discriminação do débito, se não incluída no corpo da petição.” (in Condomínio Edifício - aspectos... apelante REMILDO DE SOUZA sendo apelado CONDOMÍNIO CENTRAL PARK FLAT SERVICE. ACORDAM, em 32ª Câmara...151.695-0/2) COMARCA : RIO CLARO - 3 VARA CIVEL APELANTE : REMILDO DE SOUZA APELADO : CONDOMÍNIO CENTRAL PARK FLAT... TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 393493720118260224 SP 0039349-37.2011.8.26.0224



GRUPOCP

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



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

5 benefícios da individualização de água no seu condomínio

Nos últimos meses, o isolamento social acelerou a tendência ao trabalho home office. Com mais gente em casa durante o dia, os condomínios registraram um aumento no consumo de água. Um método rápido e eficaz de reduzir os gastos e evitar desperdícios é a medição individualizada. Saiba como ela contribui com a sua casa:

1. Economia no seu bolso: com a individualização você só paga pelo que consome.
2. Monitoramento de vazamentos: os relatórios mensais de consumo facilitam a detecção de vazamentos ou de ligações clandestinas.
3. Colabora com o meio ambiente: as mudanças de hábitos de consumo combatem o desperdício de recursos hídricos.
4. Valorização do patrimônio: esse investimento agrega valor ao seu imóvel.
5. Segurança para o seu condomínio: os dados de consumo são enviados para uma central de monitoramento, sem a necessidade do acesso presencial.

A **IouTility** utiliza os sistemas e equipamentos mais modernos para trazer conforto, economia e segurança para sua casa. Com soluções inteligentes, a empresa desenvolve projetos personalizados de acordo com as necessidades do seu condomínio, atendendo os regulamentos técnicos de empresas de saneamento ou implementando a autogestão do consumo de água e gás. A **IouTility** é uma das poucas empresas homologadas no maior programa de individualização do Brasil, o ProAcqua. Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br e individualiza@ioutility.com.br, ou através do site www.ioutility.com.br.

Sanitização

Na luta contra a pandemia de Covid-19, a busca por empresas de sanitização de ambientes aumentou consideravelmente. E isso tem uma justificativa plausível: o procedimento reduz em até 99,9% o risco de contaminação pelo novo coronavírus, ou seja, significa que sendo mantidas todas as recomendações, essa ameaça é praticamente zerada. Tal efeito ocorre porque o processo destrói microrganismos patogênicos na forma vegetativa presentes no ambiente, em objetos inanimados e superfícies, sendo eficaz também para evitar outras doenças. Dessa forma, ao investir nesse procedimento, tem-se uma proteção maior na prevenção de outros males e obtenção de locais mais higiênicos.

Condomínios residenciais estão entre os imóveis com indicações para incorporar protocolos de segurança e serem “sanitizados”, bem como prédios empresariais, comerciais, ambientes corporativos, academias de ginástica, estabelecimentos de estética, clínicas de serviços de saúde e outros que apresentem grande fluxo de pessoas. Nesse sentido, as áreas de uso comum são prioritárias. A sanitização pode ser executada por meio de diferentes equipamentos e técnicas, como pulverização e nebulização, a depender da orientação da empresa contratada, e consiste na aplicação de agentes germicidas que irão desinfetar os ambientes, desestabilizando e evitando a proliferação de fungos, bactérias e vírus, a exemplo do causador da Covid-19.

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



IouTility
Internet of Things Solutions

Especialista em soluções tecnológicas para o seu condomínio

- » Individualização de Água
- » Individualização de Gás
- » Instalação de Painéis Solares
- » Gestão integrada e inteligente do condomínio
- » Monitoramento do consumo das áreas comuns

(11) 2309-7887

comercial@ioutility.com.br
individualiza@ioutility.com.br

Atendimento em todo estado do Paraná



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

Para-raios: saiba como e por que ter essa proteção no condomínio

Você sabia que o Brasil é o país em que mais caem raios no mundo? De acordo com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe), o número chega a impressionantes 77,8 milhões de descargas no solo a cada ano. Em razão disso, é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação como um todo, promovendo a instalação de para-raios por profissionais habilitados. Saiba como!

O primeiro passo para lidar com a questão é conhecer a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual orienta a instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA) que é projetado para receber e redirecionar ao solo as descargas atmosféricas.

Além disso, também é importante estar bem informado quanto a eventuais leis estaduais ou municipais, visto que algumas regiões do Brasil possuem exigências que vão além da NBR 5419, que é a “regra padrão” de abrangência nacional.

Assessoria profissional – A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço, já que sem a avaliação de um profissional habilitado não é possível que o condomínio obtenha laudo técnico. É o que explica o engenheiro eletricista Cleiton de Oliveira, responsável técnico e sócio da Sun Experts Engenharia.

“O laudo de conformidade é emitido exclusivamente por engenheiros eletricistas de empresas es-

pecializadas em SPDA e é composto pela ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas. Tal lista constitui base para a adequação do sistema”, afirma Cleiton. Ele acrescenta que “costuma-se incluir na lista de verificações a luz-piloto, item obrigatório em edifícios, conforme Lei Federal 13133/2015”.

Periodicidade – De acordo com a norma da ABNT, a inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses. Assim, é recomendável que o síndico se planeje financeiramente para encaixar no calendário anual de manutenções do condomínio duas visitas

técnicas com finalidade de checagem dos para-raios. Contudo, conforme dito, é possível que alguns prédios estejam sujeitos a legislações próprias das cidades ou estados em que estão localizados.

A capital paranaense é um exemplo: “em Curitiba, conforme Lei municipal 12557/07, nas edificações com mais de 2 pavimentos é obrigatória a instalação de para-raios normatizados. A não observância implica multa, aplicada até a regularização. Já a lei municipal 11.095/2.004 estabelece a obrigatoriedade de manutenção anual e apresentação de laudo técnico por profissional ou empresa legalmente habilitados”, esclarece o engenheiro Cleiton de Oliveira. Riscos envolvidos – Os raios são descargas elétricas de forte intensidade, podendo chegar a mais de 30 mil Amperes, o que constitui um

alto potencial destrutivo para estruturas das edificações, além de poder também danificar aparelhos eletrônicos e causar incêndios. Situações menos comuns, mas que também podem ocorrer são raios atingirem pessoas e isso é quase sempre fatal. Assim, há grandes riscos envolvidos quando tratamos desse tipo de descarga atmosférica, ainda mais em um país como o Brasil: líder mundial em ocorrência delas. É válido ressaltar, portanto, a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo possuindo seguro, estando a manutenção do SPDA desatualizada, o condomínio estará sem lastro jurídico para reivindicar o direito a ressarcimento.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Rupp
Soluções em Segurança





Parceiro credenciado
intelbras



- 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



Pró-Vetor
Desenhos Técnicos
26 anos de experiência

- 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 📞

Portarias remotas

Uma tendência que ganha força em 2020 é a implantação dos sistemas remotos de porteiro virtual. Impulsionadas pela pandemia, as “portarias remotas” têm como vantagens dois principais apelos que podem seduzir uma parcela de síndicos dispostos a fazer essa transição: custo e distanciamento social. O primeiro atrativo geralmente é o principal a fazer com que condomínios migrem para essa modalidade, pois o sistema à distância reduz consideravelmente as despesas com porteiros presenciais, carga trabalhista, burocracias contábeis, além de diminuir também um certo desgaste na lida com funcionários. Assim, os custos operacionais reduzidos são um chamariz para migrar para essa tendência.

Por outro lado, um outro aspecto ganhou força neste ano: a crise sanitária instalada em todo o Brasil – e no resto do mundo – devido à pandemia da Covid-19. Até que se tenha uma solução eficaz na prevenção ou combate à doença viral, a medida mais segura para se controlar a contaminação é manter um distanciamento entre as pessoas, evitando o contato próximo. Dessa forma, instalar uma portaria remota, além de mais barato para as finanças do condomínio, termina sendo também uma solução relativamente mais prudente para preservar a segurança dos condôminos e visitantes, já que por esse meio o contato com o porteiro é virtual.

Classíndico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



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

FUJITECH SOLUÇÕES HIDRÁULICAS E CAÇA VAZAMENTOS

- Detecção de vazamento com geofone eletrônico
- Detecção de infiltração por termografia
- Desentupimento de tubulações
- Esgoto por hidro-jateamento e roto-rooter
- Mapeamento de ramais de água e esgoto

99145-3366
99185-4701

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



DESENTUPIDORA MARTE

ESGOTOS * PIAS * SANITÁRIOS

TANQUES * LAVATÓRIOS * RALOS

DESENTUPIDORA * LIMPA FOSSA * ENCANADOR * HIDRO JATO
(41) 3348-7106 www.desentupidoramarte.com.br

GERADOR DE ENERGIA



GERADOR DE ENERGIA
PARA SEU CONDOMÍNIO.

(41) 3408-0877 | 9.8801-0877

Atendimento 24hrs

www.lcwgeradores.com.br

JARDINAGEM



(41) 3254-6858
99725-8471

Agricultura urbana, Farmácia & Pet Shop

Problemas com pragas urbanas?

Problemas com jardim?

Temos produtos e orientação técnica!

Pragas: ratos, baratas, formigas, pulgas, cupins, carrapatos, traças, aranhas.

Jardim: fertilizantes, terras, adubos, mata-mato, ferramentas, pulverizadores, telas, sementes, fungicidas, herbicidas.

Repelentes: pombos, morcegos, vespas.

Fazemos entrega, consulte área de abrangência.

agropecuaria@agrotiba.com.br Pagamento: dinheiro,
Av. Munhoz da Rocha, 1049 - Cabral cartão, boleto bancário

LÂMPADAS

NL DISTRIBUIDORA ME LÂMPADA LED BULBO
9W BRANCA BIVOLT

PESQUISA
SHOP R\$6,49

www.pesquisashop.com.br 41 9.9863-5719

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



expertise.eng.br
(41)3014-9002

LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA

99993-0069 | 99972-4411



www.jornaldosindico.com.br/curitiba

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

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

TECNOARTE

MANUTENÇÕES

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

O.G.F.
PINTURAS LTDA.

Especializada em Manutenção Predial

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

Orçamento sem compromisso
Curitiba, Região e Litoral

3537-4625 / 99692-2840

ogfpinturas@gmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL



(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 PREDIAL

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

contato@plannerengenharia.com

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



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



Construções - Reformas
Impermeabilização - Elétrica - Hidráulica

9.8838-5172 | 9.9659-3118

www.ferreiradias.com.br

contato@ferreiradias.com.br

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**.



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

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

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.


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

Assessora
condomínio

(41) 9.9602-3337



Assessoria na elaboração
e alteração de Convenção
e Regimento Interno.

condominioassessora@gmail.com

PINTURAS

ESPECIALIZADA EM PINTURAS

MGBRASIL
ESPECIALIZADA EM PINTURAS

☎ 41 - 3557-5658 | 📞 41 - 98523-4153

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

Condições especiais de pagamento para condomínios

MGBRASIL@MGBRASILPINTURAS.COM.BR
WWW.MGBRASILPINTURAS.COM.BR

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

PORTA CORTA FOGO

CERTA BRASIL

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

Orçamento sem compromisso

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

(41)3327-1291

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

PORTARIA E SISTEMAS DE SEGURANÇA

GOCEG

A sua segurança é nossa prioridade!!
Especializada em: Monitoramento de
alarme e câmeras, Rondas programadas,
Portaria presencial e virtual.
Venda e Instalação de equipamentos.
9.9137-8742 | 3117-0886
www.goceg.com.br

PORTÕES

RZAUTOMAÇÃO

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

9.9616-4009 Roselio

PRODUTOS DE LIMPEZA

Ecoville

O supermercado da limpeza

@ecovilleav
ecovilleav@gmail.com

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

PRODUTOS DE SANITIZAÇÃO

TAPETE SANITIZANTE COM BANDEJA
PERSONALIZADO PARA CONDOMÍNIOS

TOTEM COM PEDAL ALCOOL EM GEL
PERSONALIZADO COM INFORMAÇÕES DE PREVENÇÃO

RS320,00

RS280,00

SOLUÇÃO SANITIZANTE CONTRA O COVID-19

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

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

TECNOLOGIA PARA CONDOMÍNIOS

IouTility

Internet of Things Solutions

**ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES
TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS**

(11) 2309-7887

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

ANUNCIE:
3029-9802

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

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.com.br - 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

BRASIL FACILITY

www.brasilfacilityclean.com.br

- Manutenção Predial - Limpeza de Fachadas
- Limpeza de áreas comuns - Zeladoria
- Limpeza e higienização de ambientes
- Tratamento de Pisos - Jardinagem - Portaria
- Manutenção de áreas verdes - Recepção
- Telefonista - Impermeabilização de lajes
- Manutenções preventivas e corretivas elétrica e hidráulica
- Manutenções preventivas em SPDA
- Limpeza de reservatório de água
- Manutenção em sistemas de refrigeração
- Obras e reformas - Serviços de engenharia
- Laudos técnicos - Investigação patológicas
- Elaboração de projetos

(41) 9.8874-5550
(24) 3022-1008

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

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 

WCA
ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Restaurações de fachada - Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral - Reformas

3015-7300 / 9 9195-1173

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


grupo
Ruggi
Administradora de Condomínios

Traga o seu
Condomínio
para quem sabe
Administrar



Resp. Técnica
CRA/PR 20.30917

41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br

✉ atendimento@gruporuggi.com.br



Assessoria ao
Síndico e ao Conselho



Gestão financeira e
Prestação de Contas



Manutenção
do Patrimônio



Gestão de Pessoas
e Conflitos



Planejamento
Administrativo



@gruporuggi



@gruporuggi