

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 253 - Novembro/20 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

30 DE NOVEMBRO

## DIA DO SÍNDICO

A sua dedicação é essencial para a harmonia e a manutenção do bem comum.

Parabéns pelo seu dia!

Acesse esta edição através deste QR Code



**DIPROCON**  
FABRIL DE CALHAS E TELHAS

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

grupo  
**Ruggi**

Administradora de Condomínios



41 3524 1779

www.gruporuggi.com.br  
contato@gruporuggi.com.br



**EXPEDIENTE**  
**Jornal do Síndico**  
 A Informação da Fiel

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**

Novembro é um mês especial para todos os que vivem e trabalham neste universo condominial, isso porque no dia 30 é celebrado o Dia do Síndico! A data destaca a importância deste que é um referencial dentro dos condomínios, tanto pelas suas atribuições administrativas, quanto pela enorme responsabilidade de conduzir os interesses coletivos e zelar pelo patrimônio. Ser síndico é uma grande missão e nós reconhecemos isso.

O Jornal do Síndico aproveita, neste mês, para saudar e parabenizar todos os leitores que acompanham nosso veículo e exercem (ou já exerceram) a digna função de administrar o con-

**Nossa Mensagem**

domínio. Todo o nosso trabalho e esforço contínuo em produzir conteúdo de valor e mensagem de qualidade é com o intuito de promover gestões mais eficientes. Nosso jornal é dedicado a vocês, então parabéns a todos os síndicos do Brasil!

Nesta edição, em matéria alusiva ao Dia do Síndico, aproveitamos para destacar uma habilidade fundamental que todo síndico deve possuir, que é a de se comunicar bem com a comunidade condominial. Contudo, por vezes, estar sempre disponível não é a melhor estratégia, pois há sempre o risco de incorrer para um excesso de informalidade e também de sobrecarga de tra-

balho em cima do síndico.

Assim, observa-se que canais formais de diálogo com os condôminos devem ser estabelecidos. Isso é válido para prédios que contam com administradora ou não. O ideal é que o condomínio possua previamente um meio determinado com o qual moradores possam levar queixas e outras questões ao síndico, sem invadir sua privacidade ou transpor limites entre a "sindicância" e a vida pessoal. Confira na nossa matéria algumas sugestões de estratégias que podem ser adotadas.

Além disso, temas relacionados ao cotidiano sempre ganham atenção especial aqui, visto que esses são os "pepinos" do

dia a dia com que o síndico precisa lidar na sua rotina geral. O Jornal do Síndico busca abordar tais temas sempre trazendo uma perspectiva prática de implicações legais e como manejar situações dessas. Nesse sentido, a edição do mês traz matéria sobre arremessos de objetos jogados de andares superiores. Isso já ocorreu ou ocorre com frequência no seu prédio? Confira matéria de "cotidiano".

Reforçamos nossa parabenização a todos os síndicos leitores do Jornal do Síndico e revalidamos aqui nosso compromisso de seguir fornecendo informação de qualidade.

*Os editores*

**INDICADORES**

	Mai 20	Jun 20	Jul 20	Ago 20	Set 20	Out 20
IGP-M (FGV)	1,56	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23
INPC (IBGE)	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89
TR	0,00	0,05	0,06	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,37
CUB/Pr	0,08	0,24	0,29	0,43	1,21	1,94

**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

**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).

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%

**IMPOSTO DE RENDA**

Base Cálculo	Alíquota	A deduzir isento
Até R\$1.903,98		R\$142,80
De R\$1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R\$354,80
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%	R\$636,13
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$869,36
Acima de R\$4.664,68	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

Rabelo Condomínios

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



# Condomínio é responsabilizado por arremessos anônimos que causem prejuízos

Toda ação gera uma reação, diz uma das principais Leis da Física. Dentro do condomínio, assim como na sociedade, cada ação deve ser pensada antevendo juntamente suas consequências, pois – a depender das circunstâncias – essas podem ser muito danosas. Essa reflexão tem grande aplicabilidade ao discutirmos um problema que ocorre com alguma recorrência em edifícios verticais: os arremessos em direção ao solo.

Eles podem partir de janelas, parapeitos, sacadas, varandas, balcões. O que cai também varia: vasos de plantas, brinquedos, papéis, itens de higiene pessoal (principalmente das janelinhas de banheiro), bitucas de cigarro, lixos em geral ou até mesmo saliva. De forma intencio-

nal ou não, embora muito se culpem as crianças, elas não são as únicas a arremessarem objetos, com frequência os adultos e idosos são flagrados cometendo este feio delito.

Conduta potencialmente perigosa - O importante é ressaltar perante os condôminos que tal ato não constitui apenas “falta de educação”. Devido à altura – e aqui mais uma vez as Leis da Física operam de forma inabalável – esses arremessos são potencializados, causando transtornos, sujeira, prejuízos materiais e, a depender do que é jogado (dimensões, forma e peso), acarreta-se a possibilidade de machucar gravemente pessoas que passam pelo local no instante em que o objeto cadente chega ao solo.

Imagine, por exemplo, o impacto de uma gar-

rafa ou um copo caindo de uma varanda (de qualquer altura mínima) em um animal de estimação ou na cabeça de uma criança. Qual seria o resultado? Em uma situação hipotética menos trágica, se o objeto cai em cima de um carro. O que acontece? Quem paga pelos danos humanos ou materiais?

Identificando culpados - Independentemente de o fato ocorrer por acidente ou ser proposital, o proprietário da unidade condominial de onde partiu o arremesso é responsável pelo ato, podendo ser penalizado dentro das normas previstas na Convenção e também processado na Justiça comum. O arremesso do artefato poderá ser provado por imagens captadas por câmeras, perícia especializada ou testemunho oral ou escrito de pessoas que viram

o fato acontecendo. Se este é um problema recorrente na vivência do condomínio, é interessante manter um circuito de vigilância por câmeras funcionando na tentativa de captar essas ações.

Mas e os casos em que não é possível reunir provas para se chegar ao autor? Nessas situações, fala-se em responsabilidade solidária. O condomínio e todos os seus membros, consecutivamente, passam a compartilhar essa responsabilidade e arcar com os prejuízos coletivamente. De acordo com o Artigo 938 do Código Civil, na impossibilidade de se identificar o responsável pelo arremesso, caberá ao condomínio a indenização. Dispõe o artigo que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que

dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

Segundo o advogado Rodrigo Karpat, especialista em Direito imobiliário e condominial, na esfera criminal, quem responde pelo dano no caso de uma lesão corporal ou morte em função do arremesso é o próprio autor da ocorrência, não se transferindo a responsabilidade ao síndico do prédio, salvo se, de alguma forma, o síndico concorreu para o resultado ou poderia ter evitado o mesmo, já que tem por lei a obrigação de cuidado, proteção ou vigilância conforme artigo 1.348, V, do Código Civil e Art. 13 do Código Penal.

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

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

# Jornal do Síndico está entre as melhores franquias do Brasil

*Marca é laureada com selo 5 estrelas no prêmio da revista PEGN*

Mais uma vez o Jornal do Síndico está na lista das 100 Melhores Franquias 5 Estrelas do Brasil. A informação é da revista Pequenas Empresas & Grandes Negócios (PEGN) que, desde 2004, realiza o prêmio As Melhores Franquias do Brasil.

“Estamos muito orgulhosos por esse reconhecimento. A marca vem sendo premiada há 15 anos consecutivos como uma das franquias mais promissoras para se investir”, explica Maurilei Ruggi, gestor nacional e responsável pela expansão do Jornal do Síndico.

A conquista do selo 5 estrelas foi obtido com base em três critérios: qualidade da rede, desempenho da rede e satisfação do franqueado. O levantamento exclusivo que indicou os ganhadores foi realizado pela Serasa

Experian no primeiro semestre de 2020. As informações foram obtidas a partir de pesquisa realizada tanto com os franqueados quanto com os franqueadores.

O prêmio criado pela revista PEGN visa incentivar o empreendedorismo e orientar leitores interessados em investir em um negócio próprio no setor de franchising. As marcas destacadas refletem a credibilidade da rede, a relevância econômica do negócio e o reconhecimento no mercado.

## Origem e expansão

O Jornal do Síndico existe há 31 anos e começou as atividades em Salvador - BA. O veículo de comunicação foi pioneiro no Brasil ao compartilhar informações que interessam diretamente

aos síndicos de norte a sul. Já o intercâmbio entre leitores, anunciantes e administradores aconteceu naturalmente – uma vez que a tiragem mensal ininterrupta, com entrega garantida e repleto de conteúdos específicos atendem aos anseios de quem necessita ou presta os mais variados serviços condominiais.

A franquia também se destaca pela simplicidade do negócio. Os interessados não precisam fazer nenhum investimento inicial para entrar na rede. Basta assinar e cumprir as exigências contratuais. A taxa de royalties é paga sobre o faturamento bruto mensal.

Atualmente o Jornal do Síndico circula em Curitiba e Região Metropolitana, São Paulo capital, Campinas, Baixada Santista, Ni-

terói, Rio de Janeiro capital, Belo Horizonte e Fortaleza. Até o próximo ano, a marca estará presente em pelo menos mais sete estados.

## Números

Cada cidade tem uma tiragem específica, de acordo com a realidade local. Somadas, são cerca de 100 mil exemplares ao mês.

O impacto das informações engloba pelo menos 300 mil pessoas - já que cada exemplar é lido repetidas vezes, utilizado durante todo mês para consultas de orçamentos com os anunciantes e das notícias veiculadas em diferentes colunas.

“Aproximamos todos os interessados do ramo condominial. O preço justo e a qualidade dos trabalhos fazem com que cerca de

3 mil empresas anunciem regularmente no periódico. Diversas empresas estão conosco há mais de dez anos seguidos, o que comprova a eficácia e eficiência do Jornal do Síndico”, finaliza Ruggi.

**O Jornal do Síndico** existe há 31 anos.

Circula em Curitiba e Região Metropolitana, São Paulo capital, Campinas, Baixada Santista, Niterói, Rio de Janeiro capital, Belo Horizonte e Fortaleza

Tem cerca de 3 mil anunciantes

Tiragem total de 100 mil exemplares

Que impactam pelo menos 300 mil pessoas

ℓbó

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



# Conduta abusiva – condomínio não pode suspender fornecimento de água a morador inadimplente

A inadimplência é um grande desafio enfrentado pelos síndicos e talvez seja até o maior deles, pois, sem recursos, toda a estrutura administrativa trava e a saúde financeira do condomínio fica prejudicada, levando a questões secundárias que vão se acumulando como uma bola de neve que só cresce.

Assim, por se tratar de um problema tão sério e por vezes desesperador, alguns gestores adotam medidas duras, na tentativa de coibir a inadimplência e também de coagir os devedores a quitarem seus débitos, quando na realidade deveriam buscar uma assessoria jurídica para tentar resolver a situação pelos meios legais cabíveis.

A iniciativa de tentar manter os pagamentos

em dia e cobrar quem está devendo é louvável, porém, é necessário que se analise como isso está sendo feito, pois algumas atitudes podem ser configuradas como condutas abusivas e, então, o jogo se inverte: o condomínio pode passar a dever ao morador inadimplente, caso ele consiga ganhar um processo requerendo indenização na Justiça.

Não são raros os casos envolvendo desde cobranças vexatórias (a exemplos de e-mails públicos com listas de inadimplentes ou exposição de nomes em elevadores e murais) até a restrição de espaços físicos, como a proibição de acesso do morador endividado a áreas de lazer, academia, etc. Tudo isso já foi alvo de ampla discussão judicial e há farto

material informativo ressaltando a ilegalidade de condutas desse tipo, abusivas.

Recentemente, neste ano, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal arbitrou sobre o caso de uma condômina que foi privada do abastecimento de água em seu condomínio por não ter recursos, tendo alegado também humilhações, o que a fez pedir indenização por danos morais.

A autora do processo narrou que é proprietária de unidade situada no condomínio em questão e foi indevidamente impedida de utilizar o serviço de abastecimento de água, pois foi contratada uma empresa para realizar a instalação dos hidrômetros individuais, sendo que em assembleia restou decidido que os condômi-

nos que não tivessem pagos os custos para a implantação da individualização, não teriam o equipamento ligado.

A moradora argumentou que teve dificuldades para quitar os valores cobrados, e embora tenha efetuado acordo com a empresa para parcelamento da dívida, em razão de estar desempregada, não conseguiu honrar a segunda parcela. Como a empresa não liberou o uso de seu registro, ficou sem o abastecimento de água em sua residência por mais de 1 ano, período em que vivia de doação de água dos vizinhos.

O magistrado que julgou o processo afirmou que, ainda que autônomo em sua área territorial, o condomínio não possui qualquer direito de restringir o uso de água pelos condômi-

nos e destacou que tal atitude não pode ser usada como artifício de “convenimento” para fazer com que moradores quitem dívidas com o condomínio, que são de outra natureza. “É vedada a suspensão de fornecimento de água visando coibir ao condômino a adimplir com as obrigações condominiais, notadamente despesas que não tem relação com o consumo de água, haja vista os meios legais disponíveis que permitem ao condomínio efetuar a cobrança do inadimplente”, declarou o magistrado, fixando indenização.

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](http://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

## O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie!

**3029-9802**

Distribuição **GARANTIDA** e **GRATUITA**

em Curitiba e Região Metropolitana!

**Jornal do Síndico**  
 A informação dirigida

**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](http://www.emblmanutencaopredial.com.br)  
[comercial@emblmanutencaopredial.com.br](mailto: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](http://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



# Corrimãos devem se adequar às normas da ABNT

Além de colaborar para compor a estética de alguns ambientes, os corrimãos exercem funções essenciais que são a de promover mais segurança durante o ato de subir escadas ou rampas, bem como proporcionar maior acessibilidade a pessoas com alguma restrição de locomoção. Esses itens obrigatórios não podem ser instalados de forma aleatória, existem regras que norteiam seu adequado uso.

Conforme já dito, seja de qual material for (madeira, aço, ferro, pedra, outros), a função do corrimão é servir de apoio a todos que precisem de suporte: desde crianças a idosos, pessoas com deficiências, adultos de diferentes alturas. A correta instalação dos corrimãos, de acordo com normas preconizadas, é condição para que o prédio possa obter o Auto

de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente, o qual atesta que o condomínio está em dia com as obrigações relacionadas à segurança.

**Condições ideais** – Quais regras devem ser observadas? O ideal é contar sempre com a assessoria de um profissional especializado (arquiteto/engenheiro) para projetar e dimensionar adequadamente obras, neste caso, seguindo especificamente o que está previsto nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas): NBR 9050 – “Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos” (a qual foi atualizada recentemente em agosto de 2020) e a NBR 9077 – “Escadas e saídas de emergências em edifícios”.

A NBR 9050,

merece uma atenção especial por parte dos síndicos, já que é responsável por estabelecer critérios e parâmetros para o projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade.

**Distância ao chão** – Em relação ao piso, o corrimão não pode ser instalado mais baixo que 80 centímetros e não pode ultrapassar 92 centímetros. Caso a ele esteja servindo em uma rampa, a instalação deve ter duas alturas diferentes: 70 centímetros e a outra em relação ao piso não deve superar os 92 centímetros já citados. O apoio mais baixo é direcionado a crianças, com estatura menor, para que elas possam se deslocar em plano inclinado com segurança. Os corrimãos são obrigatórios em todas as escadas e ram-

pas integralmente (todo o trajeto) e em ambos os lados.

**Distância para anteparos e paredes** – No caso de o corrimão ser instalado em uma parede, deve-se observar um espaço mínimo para que o usuário possa encaixar a mão adequadamente, o equipamento não pode estar justaposto ao anteparo. Eles devem ser firmemente fixados às paredes ou barras suportes, a fim de proporcionar utilização segura. Segundo a NBR 9050, o corrimão deve ser instalado a uma distância de no mínimo 4 centímetros da parede ou outro obstáculo.

**Espessura** – Esse suporte deve ter seção circular com diâmetro entre 3 e 4,5 centímetros (espessura que seja contemplada pelo punho fechado) ou seção elíptica, desde que a dimensão maior seja de 4,5 centímetros e a menor de 3. Dessa forma,



assegura-se maior firmeza ao usuário na hora de se apoiar no corrimão, ao passo que se ele for excessivamente “grosso”, não há este apoio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

**CYMACO**  
ENGENHARIA

**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](http://WWW.CYMACO.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**

# 30 de novembro - Dia do Síndico

*Estratégias e habilidades de comunicação são um diferencial na gestão deste importante cargo*

No mês de novembro, condomínios do Brasil inteiro celebram uma importante data: no dia 30 é comemorado o Dia do Síndico, o qual serve para destacar a relevância desta figura essencial na administração condominial e liderança em prol dos interesses coletivos. Parabéns, gestor, pela sua data!

Independentemente de ser um morador ou não, o síndico é um elo entre as queixas dos condôminos e a gerência burocrática e operacional. Para prover uma gestão eficiente e que ao mesmo tempo esteja em sintonia com as demandas da comunidade condominial, ele deve ter forte habilidade comunicativa e traçar estratégias nesse sentido.

**Limites** – Primeiramente, é preciso estabelecer regras.

Nesse contexto, é válido lembrar que ser síndico não é sinônimo de estar sempre disponível. Talvez por inexperiência ou até por um excesso de boa vontade, é comum ver síndicos misturando horários e espaços da vida pessoal com as atividades do condomínio: recebendo ligações em horas inconvenientes, visitas de moradores em casa para ouvir queixas, mensagens no celular particular para agendamentos de salão de festa ou outros espaços, mensagens do fotos de equipamentos quebrados, etc.

Toda essa desorganização termina por gerar dois grandes problemas: o primeiro é um baixo índice de resolutividade, pois se as demandas não chegam por uma via adequada, não são devidamente registradas e processadas e, portanto, a

chance de resolução diminui. O outro grande problema é a elevação do estresse e a carga mental à qual muitos síndicos estão hoje submetidos, por não saberem separar adequadamente ambiente doméstico e ambiente de trabalho.

**Canais de comunicação** – Ter um diálogo aberto com os condôminos é muito importante, afinal o síndico foi escolhido por eles e é à comunidade condominial que ele serve. Porém, é necessário antes estabelecer por quais canais essa comunicação se dará. O morador, por sua vez, deve ser informado de como deve proceder caso deseje se reportar ao síndico: por que meio deve enviar sua mensagem.

O tipo de canal é variável e vai depender muito do perfil de cada condomínio, levando em consideração

seu porte (se possui muitas unidades), sua população (se são moradores jovens, que têm intimidade com tecnologias, ou mais idosos, atrelados aos meios tradicionais de comunicação), entre outras características. Não existem regras: o meio de comunicação adequado será aquele em que síndico e condôminos melhor puderem se comunicar sobre demandas diversas: queixas sobre barulho, equipamentos quebrados, sugestões de melhorias, denúncias, avisos, reservas, etc.

## Algumas estratégias possíveis são:

- mural de informações em área de alto fluxo (como próximo ao elevador);
- livro de ocorrências (o qual deve ficar na portaria, preferencialmente);



- caixa do síndico (criar uma caixa postal com chave para os moradores depositarem mensagem em papel);
- e-mail (fazer um endereço específico para o condomínio);
- página na internet (há condomínios que possuem sites, blogs ou perfis em rede social como instagram ou facebook e usam esses meios para comunicação interna);
- aplicativos (há essa possibilidade no mercado, requerendo um certo investimento).

*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



## 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



# Atribuições de zelador precisam estar bem definidas em contrato

Em muitos condomínios o zelador é considerado o “braço direito” do síndico, em outros a sua função se confunde com a de porteiro, há ainda aqueles prédios em que é considerado o “quebra galho” oficial, fazendo de tudo um pouco... Mas quais são, de fato, as atribuições desse profissional no contexto do condomínio? Muitos síndicos ainda desconhecem as competências deste colaborador e, portanto, devem buscar saber os limites legais para não impor desvios de função.

A mistura de atividades é enorme, vai desde serviços de limpeza e higienização, manutenção de piscinas e outras áreas, alternar horários com porteiro, não esquecendo também as eventuais brechas em que o zelador serve de “corretor de imóveis” para moradores

ou para o próprio síndico (o que é ainda pior), apresentando e demonstrando apartamentos a interessados em anúncios. Não raramente também se veem em alguns prédios relatos do zelador fazendo algum reparo particular para um morador em horário do expediente.

Mais formalidade - Na opinião do advogado, Marcelo Diniz, atuante na área trabalhista, os condomínios devem extinguir a figura do “faz tudo” e adotar um nível maior de formalidade nas relações de trabalho. “A pessoa que faz tudo com certeza está fazendo além das suas atribuições. Não existe um cargo cuja descrição seja o funcionário estar disponível para qualquer necessidade aleatória”, argumenta Marcelo, alertando para os riscos de processos trabalhistas nesses casos.

De fato, segundo a Classificação Brasileira de Ocupações, documento federal que descreve as mais diversas atividades econômicas e profissionais, apresenta o seguinte conceito sobre trabalhadores em edifícios, incluindo o zelador: “zelam pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, igrejas e outros. Atendem e controlam a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; recebem objetos, mercadorias, materiais, equipamentos; conduzem o elevador, realizam pequenos reparos”.

Limites contratuais - Para Diniz, o primeiro passo é “estabelecer as regras do jogo”. “O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas, bem como

horários a serem seguidos, evitando sobrecarregar o empregado com funções que não são de sua alçada. Termos genéricos como ‘serviços gerais’ devem ser evitados, por isso é importante contar com uma assessoria jurídica para formulação de um bom contrato”, orienta o advogado. “Ressalto ainda o óbvio, o zelador é um funcionário do condomínio e não de particulares, portanto qualquer serviço individual é vedado”, conclui.

O que é legal constar como atribuição contratual dos zeladores de condomínio? Transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalizar o cumprimento dessas; supervisionar o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecionar áreas internas e externas a fim de detectar necessidade



de manutenções; checar condições funcionamento de elevadores, sistema elétrico, hidráulico; comunicar ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio; zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



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.

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

# ATOSS

## ELEVADORES

**ASSISTÊNCIA 24 HORAS**

**MODERNIZAÇÃO**

**MANUTENÇÃO**

**AGENDE UMA VISTORIA**

☎ (41) 3324-0273

📞 (41) 99685-4393

RUA 24 DE MAIO, 1165, REBOUÇAS, CURITIBA-PR

# Educação para pets e donos: áreas comuns não são “banheiros”

A permissão para quem mora em condomínio possuir um bichinho de estimação não é mais um ponto de discussão, haja vista que sucessivas decisões judiciais já consolidaram um amplo lastro jurídico em favor positivo dos pets. Contudo, assim como tudo o que diz respeito à vida em prédios residenciais, a convivência entre animais e condôminos segue normas. Se essas são quebradas, aí sim a permanência dos pets pode ser colocada em questão.

Muitos especialistas falam na “regra dos 3 S”, os quais consistem em três pilares que devem ser considerados para se manter uma coexistência harmoniosa entre moradores e animais, são eles: sossego (ou silêncio), segurança e saúde (ou sanitização). Esse último

item merece uma especial atenção, pois depende – em grande parte – da educação e bom senso dos próprios donos ou tutores de pets.

O termo “saúde” inclui, significa minimizar os riscos sanitários envolvidos e isso inclui ter cuidados com a higiene. Alguma vez no seu condomínio ou mesmo nas calçadas da área externa você já teve a desagradável surpresa de se deparar com fezes de animais? Isso acontece porque muitas vezes o dono sai para passear com um cão, por exemplo, e não se preocupa em levar nada com que possa recolher os excrementos ou então porque têm o costume de soltar os animais para passearem livremente sem guia, o que é uma prática ainda mais errada.

A estudante universitária Mônica Paula Trelles, 24 anos, moradora de um

condomínio residencial na cidade de Rio Grande (RS) relata inconveniências devido à constante presença de cocô de cachorro espalhado por áreas comuns. “Próximo ao meu bloco há um varal de uso coletivo para os moradores estenderem roupas e é bastante utilizado, sendo que este mesmo local possui uma área gramada e muitos condôminos que possuem cães aproveitam para passear ali, mas com frequência deixam de recolher as fezes dos animais”, relata. “É o cenário de um banheiro a céu aberto, muito desagradável”, completa.

A estudante conta que levou a queixa à síndica e sugeriu a colocação de placas no local, mas não chegou a ser atendida, então decidiu colocar avisos por conta própria. “A síndica até achou uma boa ideia, mas não to-

mu providências. Como o problema estava me incomodando há muito tempo, pela recorrência, decidi eu mesma fazer algo. De forma caseira, produzi algumas placas bem-humoradas e espalhei pela área onde mais se concentram as fezes dos pets”, afirma Mônica. Ela constatou que, após essa atitude, as ocorrências diminuíram.

Para a síndica profissional Nilze Lima, a primeira conduta para lidar com a questão deve ser exatamente a que a estudante tomou, caso não se resolva vêm as penalidades. “O condomínio deve buscar ações pedagógicas para apelar para a educação dos moradores, inicialmente, orientando práticas que visem o bom senso e geralmente a conscientização já ajuda bastante. Porém, na persistência das mesmas faltas, coloca-se



em risco a convivência harmoniosa entre condôminos e pets e as condições sanitárias do condomínio. Assim, o condômino faltoso deve ser identificado e penalizado com advertência e multa, de acordo com o que prevê a Convenção”, afirma.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

**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](http://www.grupocpservicos.com.br)

41 3153 - 3731

**Grupo Loyal:**  
soluções eficientes  
e personalizadas para  
o seu condomínio.

Vigilância | Limpeza e Conservação | Portaria

41 3328.8972  
41 9188.8985

**Grupo Loyal**  
Segurança e Facilities  
[www.grupoloyal.com.br](http://www.grupoloyal.com.br)

50 ANOS

[comercial.pr@grupoloyal.com.br](mailto:comercial.pr@grupoloyal.com.br)  
Rua Nestor Victor, 982 - Água Verde - Curitiba - PR



## Como transformar todos os dias em Dia do Síndico

Todo condomínio precisa de um bom gestor, responsável pelo bem-estar e por cuidar do patrimônio coletivo. Essa missão desafiadora exige paciência e habilidades de liderança e comunicação.

Para ajudar a aprimorar a gestão do síndico e facilitar seu relacionamento com os condôminos, a **IouTility** oferece as mais modernas tecnologias do conceito Internet das Coisas (IoT).

Após um estudo do local, a empresa desenvolve um projeto personalizado para a implantação do condomínio inteligente, com a instalação de um painel de controle (dashboard). Por meio dessa ferramenta de gestão, o síndico consegue administrar os mais diversos setores do condomínio a partir de smartphones, tablets e computadores com acesso à internet.

Entre as facilidades da gestão inteligente estão o acompanhamento do consumo de água e de gás nas áreas comuns, e o monitoramento de sensores de presença e de movimento, da qualidade da água dos reservatórios e das câmeras de segurança. O investimento nessas tecnologias possibilita práticas de eficiência energética e hídrica, permitindo uma maior economia nos gastos com energia elétrica, água e gás.

A **IouTility** parabeniza todos os gestores de condomínio pelo Dia do Síndico e os convida a transformar a administração condominial por meio da Internet das Coisas.

Para saber mais sobre projetos de condomínios inteligentes ou solicitar um orçamento, entre em contato pelo e-mail comercial@ioutility.com.br ou pelos telefones (41) 99277-7706 e (11) 2309-7887. A **IouTility** é referência entre as empresas de individualização de água, com homologação pelo ProAcqua, da Sabesp.

Solicite um orçamento pelo  
comercial@ioutility.com.br e  
individualiza@ioutility.com.br, ou através do site  
www.ioutility.com.br.

## Esquadrias

Elas são quase uma unanimidade, estando presentes projetos arquitetônicos diversos: as esquadrias são elementos usados para os fechamentos de vãos, tais como portas ou janelas. Apesar de bastante comuns, nem todas são iguais, variam de acordo com a forma, tamanho e material. Cada tipo possui suas especificidades, as quais devem ser observadas, principalmente para assegurar o máximo de durabilidade e também segurança, sobretudo quando a esquadria guarda uma abertura para o meio exterior.

Um aspecto relevante a ser destacado a respeito da instalação de esquadrias que intercomunicam o meio interno com o externo de um prédio é a observância à NBR 6123, que versa sobre procedimentos que consideram a força do vento sobre edificações. Além desta, as esquadrias possuem norma própria da ABNT, é a NBR 10.821, a qual estabelece as condições exigíveis de desempenho para caixilhos em edificações de uso residencial ou comercial. Critérios de resistência, vedação, durabilidade e acabamento devem ser considerados na hora da escolha.

### Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato  
(41)3029-9802

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida



### 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

(41) 9 9277-7706 | (11) 2309-7887

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

Atendimento em todo estado do Paraná



**SEGMAX**  
SEGURANÇA MÁXIMA SERVIÇOS

### 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

# Prevenção e diagnóstico: como cuidar do imóvel com a inspeção predial

A inspeção predial é uma ferramenta que propicia a avaliação sistêmica da edificação e indica orientações visando à melhoria das condições técnicas e aumentando a vida útil da edificação. Isso é o que explica 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 acerca das diretrizes para inspeção predial. Confira!

**Jornal do Síndico – Desde maio está em vigor a NBR 16747 da ABNT, intitulada “Inspeção Predial – diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento”. O que devemos saber a respeito? Leonardo Pupo** - Esta norma veio para contribuir com a redução de acidentes fatais como vimos nas tragédias da Boate Kiss em Santa Maria (RS), 2013, e do Edifício Andrea em Fortaleza, 2019, nas quais

os engenheiros responsáveis pela manutenção irão a júri popular. Isso resume um dos principais problemas encontrados nas edificações: negligência e omissão. [Os laudos] São documentos que avaliam o imóvel, fazendo um “checklist” desde sua concepção até os dias atuais, baseados também nas realizações das manutenções periódicas, preventivas e corretivas. Há um conjunto de documentos que, quando analisados por profissionais capacitados, gera o chamado “laudo de inspeção predial”. Podemos citar como exemplos, o Auto de Conclusão (Habite-se), manuais de uso e operação, alvarás de funcionamento, projetos legais e aprovados, vistorias do Corpo de Bombeiros, entre outros. Para a realização do laudo, o profissional deve ser habilitado em engenharia ou arquitetura e urbanismo com registro nos respectivos conselhos (CREA ou CAU), mas nem todos estão capacitados para tal função. É recomendado que o profissional conheça a

doutrina da engenharia diagnóstica.

**JS - Quais são as etapas que o profissional realiza durante uma inspeção predial?**

**LP** - Cada empreendimento tem suas particularidades. Portanto, as etapas até a emissão do laudo pericial dependerão das características construtivas, idade da construção, instalações e equipamentos e qualidade da documentação entregue. Segundo o item 5.2 da norma, o processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas: i) Levantamento de dados e documentação, (ii) – Análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados, (iii) – Identificação de características construtivas da edificação e históricos de manutenção e reformas, (iv) – Vistoria da edificação de forma sistêmica para constatação das anomalias e falhas, (v) – Classificação das irregularidades constatadas, (vi) – Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho

dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos a edificação. (vii) – Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, (viii) – Avaliação da manutenção e uso e, (ix) – Redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

**JS – Quais sistemas, elementos e equipamentos do condomínio são inspecionados durante o processo?**

**LP** – O inspetor predial deverá inspecionar a edificação como um todo, a princípio, mas dependerá da abrangência da contratação e da especificação do imóvel avaliado. Deve-se considerar no mínimo os requisitos essenciais, definidos pela NBR 15575 (Norma de Desempenho), que contemplam questões quanto à segurança (estrutural, contra incêndio e de uso e operação), habitabilidade (estanqueidade, saúde, higiene, funcionalidade e acessibilidade) e sustentabilidade (durabilidade e manutenibilidade). A inspeção do siste-



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



**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



ma que resume a maior parte funcional do edifício, engloba um conjunto de elementos e componentes destinados a atender uma macrofunção que o define. Basicamente cada sistema é composto de subsistemas distribuídos na edificação. Exemplo: podemos citar como parâmetros do sistema de revestimento, os subsistemas piso, parede, forro e fachada, os quais deverão ser analisados em separado e diagnosticados quando detectada alguma anomalia, dentro do grau de risco, recomendando as

orientações técnicas de reparo e conservação. Outros elementos do sistema são as instalações (elétricas, hidráulicas, gás, etc.) e os equipamentos prediais (elevadores, bomba, ar condicionado, etc.). Lembrando sempre que a inspeção possui característica multidisciplinar, consoante a complexidade dos sistemas, subsistemas construtivos a serem inspecionados.

**JS – Sendo detectada a necessidade de algum reparo, o que acontece?**

**LP – Como principal vantagem, o laudo pericial demonstra uma planilha de prioridades em ordem decrescente quanto ao grau de risco e intensidade das anomalias e falhas, ou seja, o resultado desta planilha será clareado após a realização total de todos os sistemas e subsistemas da edificação, salvo, situações em que a demanda da contratação da visita técnica for pontual.**

**JS – O que diz a legislação sobre a inspeção predial?**  
**LP – No âmbito federal, ain-**

da não existem leis que regulamentem a inspeção predial como sendo obrigatória, cabendo aos estados esta exigência. A lei federal ainda está em fase de projeto, desde 2013, sob número 6014 em tramitação na Câmara dos Deputados. Algumas capitais já se anteciparam e homologaram a lei de inspeção obrigatória (autovistoria) como em Bauru (SP), Balneário Camboriú (SC), Fortaleza (CE), Porto Alegre (RS), Ribeirão Preto (SP), Jundiá (SP), Salvador (BA), Santos (SP) e



Curitiba (PR). Fazer uma inspeção predial, uma vez por ano, é questão de segurança. É um investimento e não uma despesa ordinária.

# Classsínclico

## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



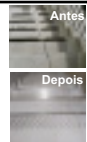
Vamos administrar seu condomínio com mais tecnologia e segurança?

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 Fone: 3298-6633  
Cel.: 9917-7190

## DESENTUPIDORA



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, Formação & 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, cartão, boleto bancário  
Av. Munhoz da Rocha, 1049 - Cabral

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



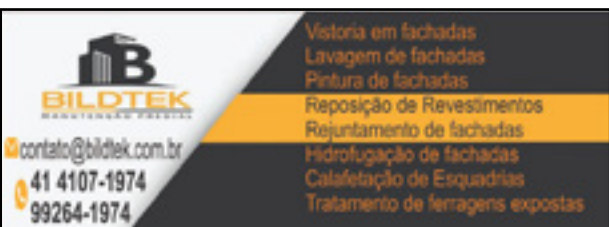
expertise.eng.br  
(41) 3014-9002

LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA

99993-0069 | 99972-4411

## MANUTENÇÃO PREDIAL



Assessora  
condomínio  
Assessoria na elaboração  
e alteração de Convenção  
e Regimento Interno.


(41) 9.9602-3337

condominioassessora@gmail.com

ANUNCIE: 3029-9802



## MANUTENÇÃO PREDIAL



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

**(41) 9.9533-4864**  
Google: santos.expres

## MANUTENÇÃO PREDIAL



**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



**Engenharia e Excelência em Manutenção Predial**

**IMPERMEABILIZAÇÕES**  
**REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS**  
**LAUDO TÉCNICO E VISTORIAS**  
**RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL**  
**REFORMAS E PINTURAS EM GERAL**

**(41) 4122-0046 | 99653-6631**

contato@presservice.com.br  
[www.presservice.com.br](http://www.presservice.com.br)

Desde 2006 Parcelamento em até 24x



**MANUTENÇÃO PREDIAL INTEGRADA**  
Condomínios | Empresas  
Curitiba e Litoral



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

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

**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](http://www.mpipinturas.com.br)  
**(41) 3328-1587** [mpicuritiba@hotmail.com](mailto:mpicuritiba@hotmail.com)



**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](mailto:ogfpinturas@gmail.com)



**Construções - Reformas**  
**Impermeabilização - Elétrica - Hidráulica**

**9.8838-5172 | 9.9659-3118**

[www.ferreiradias.com.br](http://www.ferreiradias.com.br)  
[contato@ferreiradias.com.br](mailto:contato@ferreiradias.com.br)



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

**3229-3359 / 3345-0946** [www.testil.com.br](http://www.testil.com.br)  
**9 9157-4177** [contato@testil.com.br](mailto:contato@testil.com.br)  
Delvicio Fernandes [testil-pinturas@hotmail.com](mailto:testil-pinturas@hotmail.com)



**Express Paint 30**  
Especializada em Trabalhos de Altura

- LAVAGEM EM GERAL
- REESTRUTURAÇÃO DE FACHADA PREDIAL
- TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE
- REVITALIZAÇÃO DE PASTILHAS
- VEDAÇÃO DE ESQUADRILHAS
- JUNTAS DE DILATAÇÃO
- VISTORIAS PREVENTIVAS
- LAUDO TÉCNICO
- SISTEMAS DE ANCORAGEM DEFINITIVA

**contato@expresspaint.com.br**  
**41 3121-7555 / 99992-5575**  
**www.expresspaint.com.br**



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](http://www.obrativa.eng.br)  
[obrativa@yahoo.com.br](mailto:obrativa@yahoo.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.

Quer vender seus serviços e produtos para os condomínio?

Ligue agora: **(41) 3029-9802**





**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**.
- ✓ Confirmam nossos **planos plurianuais**: Pagamento parcelado, inspeção semestral e manutenção corretiva.

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

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

**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

**DICOR**

Tintas para todas as aplicações  
Faturamos direto para o condomínio

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



**PORTA CORTA FOGO**

**CERTA BRASIL**  
Especializada na Instalação e Manutenção de:  
**Portas Corta-fogo**  
**Saídas de emergência**  
**Barras Anti-pânico**  
**Acessórios (todas as marcas)**  
Orçamento sem compromisso  
**(41)3327-1291**

**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

Esses espaço pode ser seu!!

Anuncie: (41) 3029-9802

www.jornaldosindico.com.br/curitiba

**PORTÕES**

**RZAUTOMAÇÃO**

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

**9.9616-4009 Roselio**

**PREVENÇÃO E INCÊNDIO**

H2SJ ENGENHARIA

prevenção à incêndio

- projetos, memorial simplificado
- laudo rede de hidrante com ART
- cmar, alarme de incêndio h2sjengenharia@gmail.com
- treinamento de brigada (41) 99700-3482



**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

**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

**SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS**

**GRUPO A**  
**CONDOMÍNIOS**

- Síndico Profissional
  - Administração Condominial
  - Portaria Terceirizada
  - Limpeza e Conservação
  - Manutenção Condominial
- www.grupocondominios.com.br

(41) 3089-0410 | 99184-3896 | 99252-4093

**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.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

**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

<b>INTERFONES</b> 	<b>AUTOMATIZADORES</b> 	<b>CFTV</b> 	<b>ALARME</b> 
<b>VÍDEO PORTEIRO</b> 	<b>FECHADURA DIGITAL</b> 	<b>CERCA OURIÇO</b> 	<b>CERCA ELÉTRICA</b> 

# 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

CREA - C.F.T

# THERMASTRA

## AQUECIMENTO

Aquecedores de água a gás e solar  
VENDAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA ELETRÔNICA ESPECIALIZADA

**Rinnai** **ORBIS** **Rheem** **KOMEKO** **INOVA** **LORENZETTI**

Revisões - Manutenções corretivas e preventivas  
Pressurizadores, bombas de Calor  
Quadros de comando elétricos  
Medidores de gás e tubulações de água e gás

**41 - 3532 5667**    **41 99178 5666**