

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 255 - Janeiro/21 - Curitiba - [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)



Acesse esta edição através deste QR Code



Foto: PMC



**DIPROCON**  
Produtor & Serviços

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

Orçamento sem compromisso  
Parcelamos em até 48x (41) 4102-9736 | 98466-8888  [diprocon@brturbo.com.br](mailto:diprocon@brturbo.com.br)



**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](http://www.gvteck.com.br)  41. 3022 8100



**grupo Ruggi**

Administradora de Condomínios



 41 3524 1779

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



## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
A informação da Feição

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

Embora consistam em áreas de propriedade privada, os condomínios edilícios não constituem “ilhas” isoladas do restante da sociedade, as quais possam funcionar à margem da lei que rege nosso país. Essa premissa é importante de ser colocada, pois, sob a justificativa de a Convenção ser a “lei” dentro do condomínio, muitos moradores – e até síndicos – acreditam estar imunes a outras normas da legislação brasileira.

Tal concepção é errônea. Nenhuma regra condominial pode se sobrepor a outra de esfera municipal, estadual ou federal. O condomínio está submetido, portanto, às normas da comunidade em que está inserido. Nesta edição aborda-

## Nossa Mensagem

mos duas matérias que exemplificam situações em que fatos podem extrapolar uma mera ocorrência de “convivência condominial” e ganhar outras instâncias para além dos muros do prédio.

Você sabia que as áreas de circulação de veículos dentro do perímetro do condomínio estão sujeitas à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) do mesmo modo que em vias públicas? Mais que deslizos e descumprimentos ao Regimento Interno, algumas más práticas constituem infrações de trânsito e podem ser penalizadas como tal e é uma obrigação do síndico fazer valer as leis do CTB dentro do condomínio.

A tolerância por vezes é maior, por imagi-

nar que dentro do condomínio os riscos são menores, mas essa visão é enganosa. Conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não respeitar vagas preferenciais, cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas. Saiba mais na nossa matéria de Legislação.

Outro exemplo de situação que extrapola uma simples ocorrência condominial é um caso de maus-tratos de animais domésticos. Trata-se de ocorrência policial, por constituir crime. Bater,

abandonar, não alimentar, prender em local insalubre são práticas abusivas que precisam ser denunciadas pelos vizinhos e síndicos que testemunharem tal fato. Na nossa matéria de Cotidiano, a advogada Suse Kleiber comenta aspectos jurídicos relacionados ao tema e as novas tendências de entendimento na área.

Mais um ano começa e renovamos o compromisso com nossos leitores de ofertar um conteúdo responsável e de qualidade, em nome de um trabalho eficaz à frente dos condomínios brasileiros. Desejamos a todos um ótimo 2021!

Os editores

## INDICADORES

	Jul 20	Ago 20	Set 20	Out 20	Nov 20	Dez 20
IGP-M (FGV)	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,98
INPC (IBGE)	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46
TR	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,41	0,41	0,41	0,37	0,37	0,37
CUB/Pr	0,29	0,43	1,21	1,94	1,04	1,40

## 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%



**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

# Manutenções periódicas previnem riscos de desabamentos

Estalidos vindos das paredes, estrondos, ruídos de ruptura e quebra são graves sinais de que algo pode estar muito errado com a estrutura do prédio. Ao ouvir sons aberrantes como esses, o que há de mais certo a se fazer é abandonar o imóvel o mais rápido possível, orientam especialistas. Exemplos recentes de sinistros ocorridos em edifícios por todo o Brasil demonstram que o cuidado estrutural do condomínio deve ser uma prioridade para síndicos.

O ano de 2019 ficou marcado pelo trágico desabamento do condomínio Andréa, em Fortaleza (CE), o qual ruiu em outubro daquele ano deixando um triste saldo de 9 óbitos e outros feridos. O prédio apresentava más condições de conservação, raramente passava por visto-

rias e estava em obras quando caiu. Coincidentemente, apenas um dia antes do desabamento, um morador havia feito uma filmagem denunciando a precária situação de colunas rachadas e estruturas metálicas expostas.

Já em 2020, um exemplo diferente, um imóvel que desmoronou antes mesmo de ser ocupado (poupando prejuízos aos que quase chegaram a ser condôminos): em novembro, vizinhos tiveram que abandonar suas casas após ouvir estrondos vindos de um prédio situado em Betim (MG). O edifício de 5 andares tombou parcialmente após fortes chuvas e precisou ser posteriormente demolido.

Finalizando o ano passado, moradores de um residencial no bairro de Manaíra, em João Pessoa

(PB), tiveram uma desagradável experiência: precisaram evacuar seus apartamentos, sob ordem da Defesa Civil, devido ao risco de colapso do prédio de 9 andares e 40 unidades. Após relatarem ouvir um forte barulho, houve muita confusão durante a saída eufórica dos moradores, alguns idosos, com medo de que a tragédia do Edifício Andréa se repetisse.

O condomínio estava em obras há alguns meses, porém a Defesa Civil constatou que não fora realizado o devido escoramento nas bases de sustentação da estrutura, o que causou dilatações indevidas. Os bombeiros fizeram o reforço nas colunas e a construtora responsável foi chamada a reconduzir a obra. Os moradores, entretanto, ficaram impedidos de retornar às suas

residências pela interdição.

Comentando a situação, o gerente adjunto de fiscalização do CREA-PB, Juan Ébano, afirmou que de acordo com as diligências preliminares a obra estava regular, possuía ART e laudo técnico de patologia diagnóstica, sendo, portanto, acompanhada por engenheiro habilitado. Mesmo assim, ele fez um apelo para que síndicos realizem as manutenções periódicas e não apenas as corretivas em seus condomínios e também para que os moradores contribuam para cobrar e fiscalizar a realização desses cuidados, com o intuito de não acumular danos ao longo dos anos, pois em alguns casos os prejuízos decorrentes da negligência podem ser gravíssimos.

É importante lembrar que nenhum prédio de-

saba sem antes dar avisos. A questão é que, assim como apenas um médico é capaz de compreender os sintomas de um paciente e fazer o diagnóstico correto no tempo adequado, alguns sinais de um possível colapso só podem ser interpretados por um engenheiro. Por isso, é fundamental que o condomínio siga à risca um criterioso calendário de manutenções com bons profissionais, de preferência habilitados em patologia diagnóstica.

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

Selantes para junta de Dilatação

Construção e Reforma de Telhados

Pastilhas e Rejuntes

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Impermeabilização de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura e Grafiato

Parcelamos sua obra em até 24x

Pinturas Internas

Textura Projetada

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pisos/Paver e Outros

Pinturas Externas

Juntas de Piso

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pinturas de Demarcação

Pintura de Pisos de Garagens

Tratamento de Estruturas

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com

CREA - 53692/D

**PLANNER**  
ENGENHARIA

→ PINTURAS

→ LAVAGEM PREDIAL

→ RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS

→ RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS

→ IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL

→ TELHADOS E COBERTURAS

→ PONTOS DE ANCORAGEM

→ LAUDOS E PERÍCIAS

(41) 3014-9002 / 99972-4411

@plannereng contato@plannerengenharia.com

# 10 dicas cuidados para evitar acidentes com elevador

Você sabia que os elevadores são considerados os meios de transporte mais seguros do mundo, ficando à frente até mesmo dos aviões que, tradicionalmente, sempre foram celebrados os campeões em segurança? Analisando as estatísticas que comparam o número de viagens feitas e o de acidentes, o risco de ocorrer um evento fatal é baixíssimo, uma probabilidade de aproximadamente 0,00000015%.

É fato que esse equipamento se tornou de suma importância, sobretudo, em um contexto no qual os prédios – sejam empresariais, comerciais ou residenciais – estão cada vez mais altos. É graças aos elevadores que se faz possível alcançar o topo de edifícios em poucos minutos com conforto e agilidade. Além disso, é funda-

mental reconhecer que é também esse meio de transporte que viabiliza a locomoção e garantia de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Contudo, para que o elevador seja, de fato, um equipamento seguro algumas contrapartidas devem ser adotadas. Muito de sua performance depende das condições de operação: isso inclui não só a regularidade de manutenções, mas também a forma como o usuário o utiliza. Aqui listamos algumas recomendações básicas que todos os condôminos devem saber para poder fazer o melhor uso deste equipamento essencial e evitar acidentes:

- 1) Crianças menores de 10 anos não devem andar sozinhas, apenas acompanhadas por um responsável, tam-

pouco deve-se permitir que brinquem com o elevador.

- 2) O usuário que está dentro nunca deve sair do elevador se ele parar entre um andar e outro.

- 3) O mesmo serve para quem está entrando: não se deve entrar um elevador que esteja com um degrau em relação ao piso. Desnívelamento entre andares é sempre sinal de que algo está errado.

- 4) Todo elevador deve possuir dentro dele o número da empresa que presta manutenções, possuir botão de emergência funcionando e um interfone que se comunique com a portaria (presencial ou remota).

- 5) Fumar é terminantemente proibido dentro dos elevadores.

- 6) Em caso de incêndio no prédio, jamais devem ser utilizados os eleva-

dores. A evacuação deve ser feita pelas escadas.

- 7) Se o seu elevador possui uma porta pivotante (abre para fora no eixo vertical), aguarde que ele esteja completamente parado no andar para poder abri-la.

- 8) Ao realizar a limpeza do hall, deve-se ter o máximo cuidado para não despejar água no elevador ou seu fosso, o que pode ocasionar danos a componentes.

- 9) O mau hábito que alguns usuários possuem de deixar objetos prendendo a porta do elevador para segurá-lo no andar desregula componentes, quebra peças e pode provocar acidentes.

- 10) A lotação máxima de passageiros e limite máximo de peso não devem ser desrespeitados em nenhuma hipótese. Atenção: caso al-

gum morador, funcionário ou visitante do condomínio fique preso no elevador, o síndico não deve tentar ele mesmo ou permitir que qualquer outra pessoa desabilitada tente fazer o resgate. Esse procedimento só deve ser feito por uma equipe de empresa especializada que presta manutenções em elevadores ou pelo Corpo de Bombeiros. Qualquer imperícia neste momento pode significar graves prejuízos, acarretando também risco de vida ao passageiro e a quem tenta resgatá-lo.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Elô

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 quem 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

# Leis de trânsito são válidas dentro dos condomínios

Abriando cada vez mais gente (e consequentemente mais veículos), os condomínios de grande porte compartilham agora um problema que já é enfrentado há um tempo pelas grandes cidades em decorrência do crescimento populacional: a desorganização do trânsito. Esse é mais um dos desafios da atualidade que o síndico precisa enfrentar para gerenciar.

Ao contrário do que muitos podem pensar, embora os condomínios sejam propriedade particular eles não funcionam como ilhas apartadas da realidade, nos quais impera uma legislação própria. É importante sempre ressaltar que as mesmas leis que regem a sociedade como um todo são também válidas dentro dos espaços residenciais e suas normas locais não podem se con-

frontar com as primeiras.

Nesse sentido, os condomínios estão submetidos à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), além das normas específicas de suas Convenções e Regulamentos Internos. De acordo com o CTB, “são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo”. Todos esses espaços são sujeitos à legislação nacional.

Por óbvio, constituem infrações: conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não res-

peitar vagas preferenciais, cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas.

Inicialmente, é válida uma ação pedagógica. Informar e orientar os condôminos sobre boas práticas e a importância delas em nome da segurança e boa convivência entre todos. Para tanto, é fundamental que as áreas destinadas à circulação de veículos contem com toda a sinalização pertinente, placas, pintura do piso, tudo compatível com o CTB, material com o qual o condomínio deve arcar. Além disso, também vale lembrar algumas regras principais por meio de cartazes, informativos dentro dos elevadores e outros canais de comunicação.

Persistindo, a con-



duta infratora deve ser penalizada nos termos do que dispõe o regulamento interno do condomínio. Se estiver prevista uma penalização em multa, esta pode ser aplicada independentemente da atuação estatal. A identificação do autor pode ser feita com imagens de câmeras e os próprios condôminos também podem fotografar ou filmar para cobrar providências.

É uma obrigação do síndico fazer valer as leis

de trânsito dentro do condomínio. Em casos mais graves, quando um entendimento no âmbito condominial não for viável, é possível acionar o órgão responsável por transporte e trânsito no município e solicitar a presença de agente da prefeitura para autuar o condômino infrator.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

## MANUTENÇÃO PREDIAL

TUDO O QUE O SEU CONDOMÍNIO PRECISA!

Parcelamento da obra em até **18X SEM JUROS**

Engenheira responsável com mais de **11 ANOS** de experiência no mercado de manutenção predial.

Acesse nosso instagram e confira!  
@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

# A interferência do condomínio em atividades de funcionários particulares

A rotina de um condomínio residencial é preenchida não apenas pelo convívio entre condôminos - inquilinos ou proprietários - como também com os seus respectivos funcionários domésticos. Empregados domésticos, diaristas, babás e cuidadores são alguns dos profissionais que estão em constante trânsito pelas dependências do prédio.

O condomínio pode estabelecer regras que visem maior organização e, sobretudo, segurança do imóvel. Contudo, excessos e abusos discriminatórios devem ser combatidos. As regras do condomínio não podem, em nenhuma hipótese, constranger ou ferir a dignidade de qualquer funcionário, seja ele do próprio residencial ou de alguma unidade em particular.

Em Goiânia (GO), no mês de agosto, uma prática de um condomínio foi levada às manchetes de noticiários e denunciada: a obrigatoriedade de revista em mochilas e bolsas de empregadas domésticas ao saírem do prédio. “Para mim isso é uma falta de respeito, fiquei muito constrangida”, declarou uma das senhoras que tiveram de se submeter à revista ao deixarem o expediente.

Outro exemplo de abuso ocorreu em São Paulo (SP), quando ao chegarem uma manhã para trabalhar, empregados domésticos foram comunicados que teriam uma “pequena taxa” descontada do próprio salário para arcar com despesas para confecção de uniformes, uma exigência do condomínio, para que pudessem ter acesso às dependências do mesmo.

No quadro de avisos,

uma placa expressava que não seria permitida a permanência de funcionários no hall, garagem, escadas, ou quaisquer áreas de uso comum nem que estivessem uniformizados. Acrescentava-se a isso a informação de que estava proibido encontros ou aglomerações de auxiliares domésticos e funcionários do condomínio, ainda que fora do horário de trabalho.

Ao analisar tais circunstâncias, o advogado Dimárcio Peres afirma encontrar claros exemplos do que não deve ser feito. “Em primeiro lugar, no caso de impor a revista dos pertences, é um absurdo, uma vez que o condomínio não tem poder de polícia e não pode revisar funcionários, que sequer são seus contratados, em hipótese alguma”, afirma.

Outra arbitrariedade também é verificada



no segundo caso. “Apesar de o contratante, ou seja o patrão, pode requerer que seu funcionário use uniforme. Para isso, ele próprio deve arcar com as despesas de confecção, o custo dessa roupa jamais pode ser pago pelo trabalhador”, declara.

A proibição de conversar, assim como outras medidas comuns como proibir o empregado doméstico de usar o elevador social não devem ser impostas no con-

domínio, pois constituem constrangimento. “O uso dos elevadores é igual para todos. Se o funcionário está em roupas de banho, portando carga ou animal doméstico, ele deve usar o de serviço, em outra maneira pode simplesmente utilizar o elevador social. A segregação deve ser combatida”, afirma o advogado.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico




**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



**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




**Construção e Reformas de Telhados**

**Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores**

**Aceitamos Especializada em cartões! Condomínios**

**3053-5740 / 99133-7070**

acquateccalhas@gmail.com

# Calçadas: de quem é a responsabilidade?

Em 2020, o período da quarentena de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) calçada é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. A manutenção predial deve incluir, também, a conservação desta importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público.

Preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegurado pela Constituição Federal, que em seu artigo 5º, inciso XV, garante o direito de ir e vir. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos

atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

**Responsabilidade** – Quem é responsável pela manutenção das calçadas? Não existe uma resposta única para todas as cidades, mas na maioria dos casos é o imóvel no qual ela está situada. Conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as especificidades do passeio são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio.

Dessa forma, a

ideia de que o patrimônio só começa de fato “da porta para dentro” não é totalmente válida. Além disso, afóra as questões relacionadas à segurança e mobilidade urbana, é importante salientar que uma calçada bem cuidada e esteticamente planejada pode ser um belo cartão de visitas que agrega valor ao prédio. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, esburacadas, sujas, com vegetação crescendo de forma errática podem desvalorizar o imóvel e transmitir uma imagem de desleixo.

**Preservação** – Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois al-

gumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas. De modo geral, segue-se um padrão: calçadas com mais de 2 metros de larguras são divididas em 3 faixas e nessas há a distribuição de diferentes elementos.

A faixa mais próxima ao imóvel é chamada “faixa de acesso”, nela é permitido haver vegetação, placas de sinalização, toldos. No meio fica a “faixa livre” que, por ser destinada à livre circulação de pedestres e pessoas com deficiência, ela deve ser a mais larga (1,20 metros), piso liso e sem falhas, sem nenhum tipo de obstáculo. Por fim, a faixa mais distante do imóvel e, portanto, mais perto da rua, é a “faixa de serviço”. Nesta deve ser construídas as rampas de

acesso seguindo normas da ABNT, instalação de postes, lixeiras, hidrantes e sinalizações de trânsito. Se o condomínio se localiza em um cruzamento de vias, deve-se observar que as esquinas devem ficar desobstruídas, sem qualquer obstáculo, a fim de garantir total visibilidade para os pedestres.

Por fim, é válido mencionar que, assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

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](http://WWW.CYMACO.COM.BR)



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

**DO**  
**SUBSOLO**  
**A**  
**COBERTURA**

# Saiba como a poluição sonora é nociva à sua saúde

Muitas foram as lições trazidas pelo ano de 2020 e a pandemia de Covid-19, mas se tem algo que o período de quarentena ensinou aos brasileiros é que não há lugar mais importante que o local onde se vive. É nele em que as pessoas passam grande parte do tempo, descansando ou até mesmo trabalhando, e é essencial que ele seja um ambiente de paz e sossego. Para tanto, o silêncio é fundamental.

Em contrapartida, o barulho é justamente uma das principais queixas de quem habita em condomínios residenciais, seja daquele produzido pelos vizinhos ou por funcionários do próprio prédio. O síndico profissional Júlio César Guimarães, atuante em quatro condomínios residenciais verticais na região de Barueri (SP), re-

lata que essa foi uma questão sensível especialmente no ano passado, a qual buscou contornar com diplomacia. “Um desafio é a questão da vizinhança, pois com vários condôminos em quarentena em suas casas a questão do barulho se tornou um agravante maior. Nesse sentido, intensificamos as campanhas de bom senso para que não haja barulhos após as 22 horas, nas quais foi instruído aos moradores colocar feltros nos pés de mesas e cadeiras, evitar deixar cair objetos no chão, colocar tapetes pela casa para diminuir o barulho de passos”, comenta o síndico Júlio.

A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos, pois os ruídos – além de desagradáveis na rotina e causadores de conflitos de

convivência entre condôminos – podem trazer prejuízos à saúde em longo prazo. Isso porque a poluição sonora é comprovada cientificamente um estímulo estressante que acarreta danos não apenas aos ouvidos, mas também está relacionada à hipertensão arterial e distúrbios psiquiátricos.

Estudos demonstram que as células do aparelho auditivo começam a morrer quando um indivíduo se submete a períodos prolongados de sons a partir de 85 decibéis, o que equivale ao ruído de um liquidificador ligado. É importante destacar que essa perda celular é irreversível. Contudo, antes mesmo de atingir esse patamar, o barulho é capaz de provocar efeitos nocivos no organismo.

Com 60 decibéis, o que equivale ao som de uma



conversação em um tom um pouco mais elevado, o corpo humano já começa a sofrer com mecanismos estressores. Isso não seria um problema se fosse um momento isolado. A questão se torna preocupante quando o barulho passa a ser uma constante no cotidiano das pessoas. A repetição e o prolongamento da exposição aos ruídos é o que provoca malefícios à saúde.

Partindo desses estímulos, o organismo passa a “responder” à situação de

estresse, interpretando o contexto como um ambiente de perigo e, dessa forma, alguns sintomas podem ser percebidos: dificuldade de concentração e memória, fadiga, irritabilidade, ansiedade, insônia, alterações na pressão arterial. Assim, zelar por um condomínio silencioso é também uma questão de saúde.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

## MAIS UMA VEZ 4 ESTRELAS



**Jornal do Síndico**  
A Informação Dirigida

2020/2021

Estamos entre as 1.000 Melhores Franquias e entre as 71 redes classificadas pela Serasa Experian 4 ESTRELAS do Brasil desde 2004



EMPRESA	CI	UF	ESTAB.	EMP.	REVEN.	INVEST.	FRAN.
...	...	...	...	...	...	...	...

- ✓ 19 cidades brasileiras
- ✓ 105.500 exemplares/mês
- ✓ 980 anunciantes
- ✓ Franquia 4 ESTRELAS

**SOMOS OS ÚNICOS NESTE SEGMENTO COM ATUAÇÃO NACIONAL**

**ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!**

**E você acha que ainda temos concorrentes?**

# Organizando o ano com planejamento estratégico

O começo do ano é também o momento de “arrumar a casa” e organizar um passo a passo para os meses que virão. Uma gestão administrativa eficiente passa, obrigatoriamente, por um bom planejamento financeiro, pois é impossível gerenciar um condomínio no “improvisado”. Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato.

O primeiro passo para construir um plano eficaz é fazer um levantamento de despesas. Para isso, é interessante dividir os gastos do condomínio em 3 categorias simples: as despesas que são previstas e se têm todo mês; as despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses (seguem uma periodicidade diferente) e, por fim, as despesas imprevistas.

No primeiro grupo estão aqueles gastos considerados “ordinários”. Aqui se incluem, por exemplo, insumos de toda natureza (produto de limpeza, material de escritório, agentes químicos para a piscina, etc), todos os contratos fixos mensais (administradora, assessoria jurídica e contábil), quadro de funcionários com encargos e reajustes do ano (zeladoria, portaria, limpeza, vigilância, jardinagem), média do consumo baseado no ano anterior (gás, água, energia), remuneração do síndico (caso haja). Pode-se contabilizar também parcelas de impostos e seguro patrimonial pagas mensalmente.

O segundo grupo é negligenciado com frequência e aqui mora o perigo. No intuito de “baratear” a previsão orçamentária do condomínio, muitos síndicos

apenas ignoram a necessidade de realização de certas manutenções. A questão em se agir assim é que, além de estar sendo negligente e colocando em risco a integridade do patrimônio e dos moradores, o “benefício” da economia geralmente não é alcançado: remediar problemas sai muito mais caro que preveni-los, quase sempre.

É fundamental que o síndico crie um cronograma de manutenções preventivas, compondo assim o segundo grupo com as ditas “despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses”, categorizando-as de acordo com a periodicidade com a qual devem ser feitas: se bimestral, trimestral, semestral, anual... Outra dica muito importante é fazer a cotação dos valores desses serviços já atualizados com a tabela de preços de 2021

ou, não sendo possível, estimar uma margem a mais para cada um. Aqui entram limpezas de reservatórios, vistorias de para-raio, detetização, testes na distribuição de gás, check-up nos aparelhos de ar-condicionado, entre outros exemplos.

Por fim, existem aquelas despesas que não foram previstas, mas um plano seguro deve contemplar também uma margem para os imprevistos ou, ainda, para aquilo que se deseja fazer, mas não está definitivamente planejado (como uma reforma ou aquisição de equipamento). O síndico precavido também deve se antecipar e já calcular um percentual de inadimplência, baseando-se na taxa de 2020, para poder fazer um melhor planejamento. De posse dessas informações, é possível estimar o



que precisará ser investido ao longo de 2021 e, assim, também estabelecer o montante que precisa ser arrecadado entre os condôminos, definindo metas e objetivos.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

**THERMASTRA**  
AQUECEDORES A GÁS

Assistência Técnica Especializada

Rinnai Rheem ORBIS  
INOVA KOMECO BOSCH  
aquakent LORENZETTI

3532.5667  
9 9178.5666

CREA-PR CFT

**ATOSS**  
ELEVADORES

ASSISTÊNCIA 24 HORAS

MODERNIZAÇÃO  
MANUTENÇÃO

AGENDE UMA VISTORIA

(41) 3324-0273  
(41) 99685-4393

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

# Maus-tratos a animais: condôminos não podem ser omissos

De acordo com o IBGE, o Brasil possui 28,8 milhões de domicílios com, pelo menos, um cachorro e mais de 11,5 milhões com algum gato. Muitos desses pets estão vivendo atualmente em condomínios residenciais e, infelizmente, nem todos nas melhores condições de cuidados, o que é uma situação que chama a atenção para o tema, visto que no período de pandemia houve um aumento de ocorrências de violência contra animais.

Nesse contexto, há poucos meses, em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sansão”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. É válido lembrar a concepção de “maus-tratos” vai muito além de bater no animal, há outros

tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes.

Abandonar o animal; deixá-lo em local insalubre, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rinhadas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento com a finalidade de treinamento, exibição ou entretenimento são práticas consideradas abusivas e que devem ser prontamente denunciadas.

Sobre a Lei 14.064 (Lei Sansão que aumentou a pena de reclusão, de 2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar cães e gatos), a advogada Suse Kleiber enxerga progressos. “Penso que tal aumento de pena demonstra um avanço civilizacional

pretendido e esperado desde a primeira legislação de 1934 que tratou do tema e segue as mesmas diretrizes de amparo e proteção aos animais vistas noutros países do mundo. Registro que há um projeto de lei em trâmite para alterar o Código Civil e a Lei 9.605/98 (PL 6054/2019 (anterior PL 6799/2013) e retirar dos animais o status de “coisa”, pois, reconhecidamente eles têm sentimentos, são seres sencientes e devem ter abrigo legal amplo”, comenta.

Dra. Suse Kleiber, atuante na área de Direito Condominial, explica que também há atualmente em curso projetos de lei que pretendem tornar obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios (assim como já foi aprovado em relação à casos de agressão a mulheres), contudo isso ainda

não foi efetivado. “O ideal é educarmos nossos condôminos visando impedir que maus-tratos aconteçam dentro de nossos condomínios, pois essa prática é criminosa, bem como apresentar regras simples para que a saúde, segurança e sossego não sejam ameaçados e a harmonia seja constante nas comunidades condominiais e os animais protegidos, já que os vizinhos podem fazer cessar atos que afetem a esses requisitos inerentes ao direito de vizinhança, conforme prevê o artigo 1.277, do Código Civil”, defende a advogada.

Para a especialista, é perceptível que todos têm direito à proteção: os condôminos vizinhos à unidade que guarda um animal, assim como, esse animal que necessita de alimentação e ambiente adequados, livre de qualquer tipo de sofrimento.

Desse modo, ela cita como exemplos de canais aos quais se pode reportar maus-tratos: “no estado de São Paulo temos as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros podem ser feitos pela internet, as polícias civil e militar podem ser acionadas, o centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus-tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/13 de setembro de 2016)”, orienta a advogada. Em outros municípios brasileiros, esses canais também podem ser procurados caso seja identificada uma situação de abuso no condomínio.

*A autora é colaboradora do  
Jornal do Síndico*

Curta nossa fanpage

 @jscuritiba

Conheça nosso site:

 [www.jornaldosindico.com.br/curitiba](http://www.jornaldosindico.com.br/curitiba)

- ✓ PDF das edições na íntegra
- ✓ “Classificados” completo
- ✓ Artigos e Matérias
- ✓ Modelo de Documentos



## O verão está chegando: como reduzir o consumo de água na época mais quente do ano

O consumo de água aumentou com a pandemia e as novas medidas de higienização. Mas, com as temperaturas cada vez mais altas e a aproximação do verão, que medidas podem ser tomadas pelo condomínio para que a tendência de crescimento não continue?

1. Faça um check-up na rede de água Uma maneira de reduzir os gastos é eliminar vazamentos das tubulações e verificar possíveis ligações clandestinas.
2. Programe a rega dos jardins Para a saúde das plantas e uso eficiente da água, prefira as regas pela manhã ou no fim da tarde, quando o sol está menos forte. O ideal também é evitar o uso de mangueiras.
3. Invista em medição individualizada. A principal vantagem da instalação de hidrômetros individuais é o fomento do consumo consciente, uma vez que cada unidade passa a pagar pelo volume de água que realmente utilizou.

Referência no serviço de individualização de água, as soluções personalizadas da **IouTility** ajudam seu condomínio a adotar essas três medidas de forma eficiente e segura, com o investimento em uma única rede de comunicação, que descarta a necessidade da medição presencial, trazendo segurança para o condomínio e para as unidades.

O monitoramento do consumo individualizado permite a rápida detecção de vazamentos, sem a necessidade de uma visita técnica. Outra solução oferecida é a instalação de sensores que permitem programar a irrigação de jardins, além de medirem o nível e a qualidade da água nos reservatórios.

A equipe técnica especializada e equipamentos de ponta garantiram à IouTility a homologação no ProAcqua da Sabesp.

A **IouTility** desenvolve projetos para a implantação de condomínios inteligentes, facilitando a gestão e a manutenção desses locais, com foco em eficiência energética e hídrica. Solicite um orçamento pelos e-mails [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br) e [individualiza@ioutility.com.br](mailto:individualiza@ioutility.com.br) ou pelo telefone (41) 99277-7706.

## Caixas d'água

O cuidado com caixas d'água deve ser permanente, no sentido de mantê-las vedadas e impedir o acesso de animais. Nenhum tipo está isento de passar por esse procedimento, seja o reservatório de fibrocimento, fibra de vidro ou concreto. Além disso, o síndico deve providenciar a limpeza do reservatório a cada seis meses, bem como proceder com as manutenções que forem necessárias em cada caso: reparos em infiltrações, impermeabilização, troca da tampa, por exemplo. É recomendável executar a limpeza nos meses de outubro e fevereiro e, dessa forma, o condomínio fica preparado para a maior demanda do verão e também para o inverno.

Muito cuidado em relação às tentativas de baratear custos apelando para profissionais "faz-tudo", pois, no caso dos condomínios, a Anvisa estabelece que a limpeza e higienização de caixa d'água seja realizada apenas por empresas especializadas. Elas emitirão um selo de validade e o síndico deve estar atento ao prazo previsto para a execução do próximo serviço para poder organizar o calendário de manutenções do prédio adequadamente. Esse certificado sempre deve ser exigido ao término de cada procedimento, pois é a garantia que o administrador tem de que está fazendo a zeladoria do patrimônio.

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

**Anuncie!**  
**3029-9802**

Jornal do Síndico



**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

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

[comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br)  
[individualiza@ioutility.com.br](mailto:individualiza@ioutility.com.br)

Atendimento em todo estado do Paraná

CURITIBA - PARANÁ

**Grupo Loyal:**  
soluções  
inteligentes  
em *facilities*



[www.grupoloyal.com.br](http://www.grupoloyal.com.br)

**Loyal**  
Segurança

- Vigilância Patrimonial
- Vigilância Segurança Pessoal
- Vigilância Eletrônica
- Consultoria em Segurança

**Loyal**  
Soluções

- Monitoramento 24 horas
- Alarmes e proteções perifericas
- CFTV - Câmeras tecnológicas
- Sistema de gravação digital
- Sistema de controle de entrada e saída com tecnologia OCR

**Loyal**  
Serviços

- Portaria e Controle de Acesso
- Recepção
- Limpeza e Conservação
- Zeladoria

**Grupo Loyal**  
Segurança e Facilities

50  
anos

41 3328.8972 / 41 99188.8985 / [comercial.pr@grupoloyal.com.br](mailto:comercial.pr@grupoloyal.com.br)

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

# Água do condomínio deve ser testada a cada 6 meses

Você já ouviu falar em análise de potabilidade da água? Saiba que se você mora em um prédio residencial – e principalmente se ocupa ou ocupará um cargo de síndico – este é um assunto do seu interesse. Prédios que se abastecem com água proveniente de poços artesianos ou mesmo de concessionárias certificadas devem providenciar a adequada limpeza e manutenção de seus reservatórios e ramais de distribuição, bem como periódicos testes de qualidade da água.

A salubridade das instalações do condomínio é uma responsabilidade de quem o administra. Assim, é importante ressaltar que o síndico pode vir a ser responsabilizado, quando constatada sua negligência, por possíveis contaminações na água que venham a provocar doenças nos moradores e funcionários. En-

tre essas, podemos destacar dengue, leptospirose, esquistossomose, conjuntivites, hepatite A e enfermidades gastrointestinais causadoras de diarreia, vômito e outros sintomas potencialmente graves especialmente em crianças e idosos.

A água oferecida aos condôminos deve ser analisada a partir de alguns critérios físico-químicos (parâmetros pelo Ministério da Saúde, por meio de portaria governamental). Deve-se avaliar sua coloração, odor, turbidez, acidez, bem como a presença de microrganismos potencialmente patogênicos, ou seja, causadores de doenças em humanos.

No Brasil a Portaria 2.914 de 12 de dezembro de 2011 (agora incorporada pela PRC nº 5, de 28 de setembro de 2017, Anexo XX.), dispõe sobre os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para con-

sumo humano e seu padrão de potabilidade. Segundo a normativa, é de responsabilidade do condomínio verificar continuamente a qualidade da água distribuída.

Bruna do Couto Medeiros, analista de marketing da Microambiental – empresa especializada na prestação serviços de higiene em sistemas de água – destaca que o ideal é que as análises ocorram com a maior regularidade possível, para monitorar mudanças na qualidade da água que podem ocorrer durante o ano.

“Recomendamos principalmente para grandes edificações como condomínios a realização de um cronograma com análises semestrais contemplando pontos críticos de consumo, isto é, que, pela falta de higiene, possam representar riscos para os usuários. Dentre esses pontos podemos citar o cavalete, caixa d’água,

torneira de cozinha de pelo menos um dos moradores e, em caso de água proveniente de poços artesianos, antes do sistema de tratamento e depois do sistema”, orienta.

A profissional explica que durante a coleta os técnicos devem estar parados com equipamentos de proteção individual, além de seguir rigorosos procedimentos de amostragem com frascos estéreis, sanitizando a parte externa do ponto de coleta e deixando a água correr por cerca de 1 a 2 minutos. Já a água de reservatórios é coletada pelos técnicos com um balde de inox esterilizado. Esses procedimentos garantirão que, quando a amostra for analisada, possíveis germes encontrados são, de fato, da água e não de estruturas adjacentes.

Afora a validação da qualidade da água entregue pelas concessionárias de distribuição, a analista

da Microambiental destaca a importância dos testes laboratoriais para investigar a potabilidade da água advinda de poços artesianos. “É importante monitorar possíveis contaminantes do solo, como, por exemplo, os compostos BTEX (grupo de compostos formado pelos hidrocarbonetos: benzeno, tolueno, etil-benzeno e os xilenos), que podem advir de vazamentos de postos distribuidores de combustíveis próximos aos poços artesianos, que são prejudiciais à saúde humana. Além disso, [os testes] vão verificar a presença de bactérias potencialmente patogênicas e outros componentes químicos nocivos. A análise da água é o primeiro passo para medidas corretivas e garante que a água é segura para consumo”, conclui Bruna Medeiros.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*



**grupo Ruggi**  
Administradora de Condomínios



Resp. Técnica  
CRA/PR 20.30917



Assessoria ao Síndico e ao Conselho



Gestão financeira e Prestação de Contas



Gestão de Pessoas e Conflitos



Planejamento Administrativo



Manutenção do Patrimônio

**41 3524 1779**

 @gruporuggi

**www.gruporuggi.com.br**

 @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 📍

## Teste de Estanqueidade

Embora possua vantagens e seja considerado mais seguro, o modelo de gás encanado não está isento da obrigação de executar cuidados periódicos. De acordo com a Norma NBR 15526 da ABNT na seção que versa sobre a inspeção periódica para estabelecimentos residenciais está disposto que “recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos, ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas e das condições ambientais.” Um dos principais passos desse cuidado é proceder o chamado Teste de Estanqueidade, o qual deve ser feito pelo menos a cada dois anos.

Ele consiste basicamente em um método para checar se não há nenhum vazamento na superfície de contato das tubulações que conduzem o gás, evitando assim possíveis acidentes. É executada uma metodologia específica para identificar falhas no sistema, sendo realizados para tanto um teste primário e outro secundário. Durante o Teste de Estanqueidade são fechados simultaneamente todos os registros e a empresa responsável pelo abastecimento do gás vai testar a rede de distribuição com o intuito de detectar vazamentos, os quais, quando identificados, já são imediatamente reparados.

**Entre em contato**  
**(41)3029-9802**

Esse espaço pode ser da sua empresa!



**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

# Classíndico

### ADMINISTRADORA DE 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

### CAÇA VAZAMENTOS

**WS**  
ENCANADORES & CAÇA VAZAMENTOS

Manutenções hidráulicas  
Caça vazamento com Geofone  
Desentupidora

3532-2515 | 98466-6163

### DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

**GTS** GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

Desde 2006

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

**SANITIZAÇÃO CONTRA O COVID-19**

Eng.º Agr.º Glaucio S. Buccieri  
Cel.: 9917-7190 Fone: 3298-6633

### ANTIDERRAPANTE FIXO PARA PISOS

**Antiderrapante fixo**

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

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

**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

### DESENTUPIDORA

**DESENTUPIDORA MARTE**

ESGOTOS \* PIAS \* SANITÁRIOS  
TANQUES \* LAVATÓRIOS \* RALOS

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

### ASSESSORIA JURÍDICA

**KR**  
**Assessoria Jurídica**

Recuperação de Créditos  
Especialista em Cobrança de  
Taxas Condominiais  
Extrajudicial / Judicial

**Karla Ruiz Merino**  
ADVOGADA  
(41)99610-1362 karla\_merino@hotmail.com

### COMPRA E COLETA DE RECICLÁVEIS

**GLOBAL RECICLAGENS**

Com a GLOBAL RECICLAGEM  
O que era incomodo para seu condomínio  
agora se torna em lucratividade.

TRANSFORME SEU LIXO EM DINHEIRO

Funcionários treinados e uniformizados  
Segurança e responsabilidade  
Recolhimento com dia agendado

(41)99966-0984

### GERADOR DE ENERGIA

**LCW**

GERADOR DE ENERGIA  
PARA SEU CONDOMÍNIO.

(41) 3408-0877 | 9.8801-0877

Atendimento 24hrs  
www.lcwgeradores.com.br

[www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

**Assessora**  
condomínio

Assessoria na elaboração  
e alteração de Convenção  
e Regimento Interno.

(41) 9.9602-3337

condominioassessora@gmail.com

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

## JARDINAGEM

**Agrotiba** (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

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS

**expertise** expertise.eng.br  
(41)3014-9002

LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**LAUDOS & PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

99993-0069 | 99972-4411

## MANUTENÇÃO PREDIAL

Desde 2006 **MPI** 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](http://www.mpipinturas.com.br)  
(41) 3328-1587 [mpicuritiba@hotmail.com](mailto:mpicuritiba@hotmail.com)

**obrativa** Reg Crea 61.900

**Projetos - Reformas**  
**Construções - Manutenção**

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

(41) 3042-0501  
[www.obrativa.eng.br](http://www.obrativa.eng.br)  
[obrativa@yahoo.com.br](mailto:obrativa@yahoo.com.br)

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**PLANNER ENGENHARIA**  
Excelência em Atendimento

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

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

contato@plannerengenharia.com

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

**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

Orcamento sem compromisso  
Curitiba, Região e Litoral

3537-4625 / 99692-2840  
[ogfpinturas@gmail.com](mailto:ogfpinturas@gmail.com)

CREA 60434

**Pinturas Dias**  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS  
TEXTURA - GRAFIATO**

Construção, Reformas, Telhados  
Aplicação de Manta Asfáltica

3209-7740 / 9 8838-5172  
9 9929-9216  
[www.pinturasdias.com.br](http://www.pinturasdias.com.br)

Parcelamos sua obra em até  
24 vezes sem juros.

**TESTIL**

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas  
Impermeabilização - Reformas e Pinturas  
Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

Laudos Técnicos Projetos e construções - Engº Cláudio César Crestani de Freitas

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)

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**BILDEK**

Vistoria em fachadas  
Lavagem de fachadas  
Pintura de fachadas  
Reposição de Revestimentos  
Rejuntamento de fachadas  
Hidrofugação de fachadas  
Calafetação de Esquadrias  
Tratamento de ferragens expostas

contato@bildtek.com.br  
41 4107-1974  
99264-1974

**Presservice**  
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)

**FERREIRADIAS**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

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)

**ExpressPaint 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

Hábito nos Treinamentos  
NR 35  
18  
33  
Trabalhos em Altura

contato@expresspaint.com.br  
41 3121-7555 / 99992-5575  
[www.expresspaint.com.br](http://www.expresspaint.com.br)

**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.exprex

**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**

**Dinâmica Predial**  
Especializada em Manutenção Condominial

- Lavagem predial - Pintura especial
- Restauração de pastilhas
- Impermeabilização de fachadas
- Tratamento de juntas de dilatação
- Laudos técnicos
- Montagem de equipamentos para trabalho em altura
- Instalação de pontos de ancoragem
- Manutenção de reforma de telhados
- Impermeabilização de caixa d'água

Tradição, qualidade e preço justo!

**(41) 3098-2065 (41) 99526-8657**  
contato@dinamicapredial.com - www.dinamicapredial.com.br

**MATERIAL PARA CONDOMÍNIO**



Suprimentos de limpeza, higiene - embalagens - copa  
Material para escritório papeleria e informática.

**(41)3031-1903**  
**(41)99235-9766**

**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**

**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**



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**

**PREVENÇÃO E INCÊNDIO**

**H2SJ ENGENHARIA**  
prevenção à incêndio

- projetos, memorial simplificado
- laudo rede de hidrante com ART
- cmar, alarme de incêndio
- treinamento de brigada

**h2sjengenharia@gmail.com**  
**(41) 99700-3482**

**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**

**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**

**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**



Especializada em uniformes para condomínio.

Temos uniformes a pronta entrega.

**/lojadoguardapo**

Loja do **Guarda Pó**  
Uniformes Profissionais

**(41) 3342.9750- Batel/Curitiba**  
**www.lojadoguardapo.com.br**

Anuncie! **LIGUE AGORA:**

**3029-9802**





# 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**

## MOTORES



## INTERFONES



## CERCA ELÉTRICA



## CERCA OURIÇO



Confira Mais Ofertas em Nosso Site:

[www.diretrizautomacao.com.br](http://www.diretrizautomacao.com.br)

Fone | Vendas: (41) 3023-5899  
 WhatsApp | Vendas: (41) 99923-5899

CONHEÇA NOSSO APLICATIVO  
 PARA CONDOMÍNIO!



Sistema desenvolvido para atender Síndicos, Moradores, Portaria e Administradoras de Condomínios.

TODOS NOSSOS PRODUTOS EM ATÉ 10 X SEM JUROS NO CARTÃO DE CRÉDITO | CONSULTE - NOS!

## CFTV / CÂMERAS



## CONTROLE DE ACESSO



## NOBREAK PARA PORTÃO



## CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO

