

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 256 - Fevereiro/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)



**RECONSTRUÇÕES**  
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

“DO SUBSOLO A COBERTURA”  
(41) 3045-9597

Revitalização de Fachadas - Reforço e Recuperação Estrutural  
Impermeabilização - Pintura Lisa e Texturizada - Manutenção Predial em Geral

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



**Hard Clean**  
Serviços de Limpeza

Terceirização de Limpeza - Portaria - Zeladoria  
Desinfecção de Ambientes

[atendimento@hardclean.com.br](mailto:atendimento@hardclean.com.br) | 3532-6822 

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
A Informação da Fielidade

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

A existência do síndico não é uma opção para o condomínio, ela é uma exigência. Você sabia disso? Sim, a legislação brasileira obriga todo condomínio a possuir um cargo de síndico, mesmo aqueles que contam com a assessoria de uma administradora de condomínios. Isso está previsto no Código Civil o qual exige que todo condomínio edilício possua Convenção, regimento interno e realize assembleia geral ordinária para eleição de síndico.

De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida deve atender a alguns critérios e ocupará o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem

## Nossa Mensagem

restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Já que nos primeiros meses do ano muitos condomínios se preparam para realizar novos pleitos para renovar os mandatos de seus administradores, aproveitamos para lançar nesta edição de fevereiro uma pergunta: em uma eleição de síndico, você sabe quem pode votar e quem pode ser votado? Essa é uma dúvida relativamente comum e que deve ser analisada com bastante cautela.

Imagine um síndico ser eleito com um quórum de moradores que não têm direito legal ao voto? Ou, ainda, imagine o próprio síndico chegar a ser eleito estando ele próprio em uma situação irregular? Ambas as

situações podem ser contestadas e a eleição ser anulada, o que virá a se tornar uma dor de cabeça. Portanto, o ideal é conhecer as regras do jogo antes de jogá-lo em matéria especial desta edição.

Neste mês de fevereiro trazemos uma pauta que tem sido motivo de algumas polêmicas em condomínios pelo Brasil: a obediência aos protocolos de prevenção à contaminação do coronavírus. Sabemos que após tantos meses de pandemia, houve uma tendência geral de relaxamento da população em relação aos cuidados, mas ainda não é o momento de baixar a guarda nessa luta, pois a batalha contra a Covid-19 ainda não terminou.

O país segue enfrentando, neste início de

ano, altos índices de infecções e batendo novos recordes de óbitos, o que reforça a necessidade de seguir os protocolos de segurança. Assim, cabe ao condomínio fazer valer tais regras, como o uso obrigatório de máscara e evitar aglomerações nas áreas comuns. Abordamos esse tema em nosso artigo de Cotidiano.

Seguimos com nossa missão de informar. Desejamos a todos os nossos leitores uma excelente leitura!

Os editores

## INDICADORES

	Ago 20	Set 20	Out 20	Nov 20	Dez 20	Jan 21
IGP-M (FGV)	2,74	4,34	3,23	3,28	0,98	2,58
INPC (IBGE)	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	0,27
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,41	0,41	0,37	0,37	0,37	
CUB/Pr	0,43	1,21	1,94	1,04	1,40	1,11

## OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS 8,0% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

Deduções:  
1) R\$189,59 por dependente;  
2) R\$1.903,98 por aposentadoria (apenas uma) a quem já completou 65 anos;  
3) Pensão alimentícia;  
4) Valor de contribuição pago no mês à Previdência Social.

## GPS

20% Sobre a Folha, como parcela do condomínio: 2% (com aplicação do FAP\*, cai para 1%), contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo); 4,5% sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, etc);

Salário Família – Até R\$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
Até R\$1.903,98		isento
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%



20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

TERNISKI

Obras Especiais Ltda

CREA - 89758/D-PR

Diretor Técnico: Ilson 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

# Acessibilidade: negligência pode acarretar problemas com a Justiça

As áreas coletivas do condomínio servem ao bem comum e como tal devem ser pensadas e projetadas para atender aos moradores e seus visitantes em suas mais diversas necessidades. Para tanto, é fundamental que a administração esteja pronta para executar o que diz a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a qual estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

A lei da acessibilidade almeja a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação. É impor-

tante ressaltar que empreendimentos mais recentes, de modo geral, apresentam-se mais adaptados àquilo que é preconizado pela legislação, muito embora não seja raro observar irregularidades em prédios residenciais em vários estados brasileiros (sobretudo os de pequeno porte).

Contudo, prédios mais antigos, cuja edificação data de períodos anteriores à sanção da lei, apresentam com frequência várias dissonâncias em relação ao disposto na lei: ausência de rampas e elevadores, ausência de vagas especiais, falta de sinalização apropriada e de corrimãos, por exemplo. Esse fato acende o alerta para a urgente necessidade de intervenções, caso contrário o condomínio pode ser penalizado.

“Em primeiro lugar, é válido frisar que os critérios de acessibilidade são necessários para se obter os laudos de avaliação técnica de engenharia e de Bombeiros. Assim, um prédio que não está adaptado muito provavelmente também está irregular com outros documentos também”, alerta a advogada Mércia de Costa Lins.

Ela complementa que o condomínio e até mesmo a pessoa do síndico podem ser responsabilizados pelo não cumprimento à lei da acessibilidade e consequências que possam advir disso. “Não se trata apenas de uma obrigação protocolar, as adaptações devem ser feitas para garantir o direito de ir e vir das pessoas com segurança. Caso ocorra um acidente em decorrência disso

ou até mesmo se um morador sentir seu direito à mobilidade tolhido, o condomínio pode vir a ser acionado na Justiça”, explica Lins.

Foi o que ocorreu com o condomínio Edifício Dr. Crispim, em Brasília, condenado em dezembro de 2020 a indenizar um cadeirante que sofreu queda na rampa que liga o estacionamento ao prédio. O autor da ação relatou que caiu de sua cadeira de rodas quando tentava acessar o saguão. O acidente, de acordo com ele, provocou dores na região lombar e avarias em sua cadeira de rodas, argumentando que a queda ocorreu por negligência e culpa do condomínio, uma vez que a rampa não atende aos critérios normativos de acessibilidade. O juiz da 14ª Vara



Cível de Brasília determinou pagamento de indenização por danos morais e materiais por entender que o local não atendia às prescrições técnicas previstas na ABNT em sua NBR 9050.

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

(41)99996-8704

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

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntes

Impermeabilização de Fachadas

Textura e Grafiato

Pinturas Internas

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pinturas Externas

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pintura de Pisos de Garagens

Impermeabilização de Caixa d'água

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com

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

# Como lidar com os serviços delivery em condomínio?

Dentre outras mudanças, a pandemia de Covid-19 provocou um significativo aumento das atividades comerciais com serviço delivery. Em decorrência da necessidade de isolamento social, o consumo de alimentos e diversos outros produtos em domicílio cresceu e esse fluxo pôde ser percebido ao longo dos últimos meses nos condomínios, reacendendo antigas polêmicas sobre a permissão ou não da entrada de entregadores nos prédios.

A psicóloga pernambucana Daniele Candeias, 34 anos, possui dificuldades de mobilidade devido a uma malformação congênita em membro inferior. Ela se queixa do fato de seu condomínio, um edifício residencial em Recife (PE) não permitir que os entregadores

de delivery cheguem até o apartamento. “Antigamente eu possuía um carro e conseguia ter mais autonomia, pois a vaga era próxima ao meu bloco, mas agora na pandemia passei a trabalhar em casa e fazer todas as minhas compras, inclusive mercado, pela internet, e fico na dependência de vizinhos para me ajudarem a buscar na guarita”, relata.

Embora a moradora tenha suas razões particulares para reivindicar, a justificativa por que muitos condomínios adotam tal postura é uma só: segurança. Impedir a entrada de entregadores é uma medida que visa a coibir golpes, assaltos e outros crimes no interior dos prédios, já que há vários relatos de “falsos entregadores” que se utilizam do pretexto de fazer uma su-

posta entrega somente para ter acesso ao interior do condomínio e praticar invasões nas unidades privativas e até mesmo render moradores.

De acordo com o advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial, não existem regras predeterminadas, essas não estabelecidas por cada condomínio, e as particularidades de alguns moradores também devem ser consideradas, como é o caso de Daniele. “Não existe ‘certo ou errado’, o condomínio tem autonomia para compreender o que é melhor para seu contexto, existem os que continuam permitindo o acesso de entregadores, pois avaliam os riscos e benefícios e concluem por isso”, comenta. Nunes complementa, porém, que o entendimento atual é de que mantenha

a vedação ao acesso.

“Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias cada vez mais sofisticadas para operar. Assim, atualmente, é recomendável que os condomínios se cerquem se todos os mecanismos possíveis para coibir práticas criminosas”, conclui. Ele esclarece que prevalecerá aquilo que está no seu Regimento Interno: a proibição ou permissão do acesso de entregadores deve estar prevista neste documento.

Há ainda a possibilidade de se fazer um modelo híbrido, que consiste em permitir parcialmente a entrada de servidores. Esse acesso não seria para todos, mas apenas para aqueles que habitualmente frequentam

o condomínio, ou seja, possuem uma periodicidade de visitas, como funcionários que recolhem/entregam roupas de lavanderia, entregadores de medicamentos contínuos, por exemplo. Como reforço de segurança, é recomendado que esses prestadores de serviços sejam previamente cadastrados e tenham seu tempo de permanência no interior do prédio cronometrado.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Condomínio  
sem fundo de  
obras? Sem drama.  
A Finocrédito antecipa

valores  
para obras.

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

ANTECIPAÇÃO INTEGRAL COM  
RECURSOS PARA OBRAS E BENFEITORIAS

A Finocrédito assegura ao condomínio 100% da receita mensal, mesmo que os moradores não paguem o boleto em dia e ainda antecipa a receita necessária para a execução de reformas com pagamento parcelado aos moradores.

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



Matriz —  
41 99597 1413  
41 3232 7137

Filial —  
41 99525 7602  
41 3225 1460

FINOCRÉDITO  
RESULTADO EM COBRANÇA CONDOMINIAL

# Abusos de poder: casos de assédio moral devem ser combatidos no condomínio

Assédio moral é definido como toda e qualquer conduta abusiva que atente, por sua repetição ou sistematização, contra a dignidade ou integridade física ou psíquica de uma pessoa, ameaçando seu emprego ou degradando o clima de trabalho. Atualmente, temas como esse vêm sendo muito debatidos pela sociedade e é uma obrigação do síndico combater práticas abusivas como essa dentro dos condomínios, seja ele como parte opositora da relação ou como testemunha conivente.

Como identificar – Situações que envolvem preconceito, imposição de constrangimentos e humilhações, autoritarismo e até mesmo ameaças já devem soar o alarme de possíveis casos de assédio. O assédio está claramente presente em práticas

agressivas, tais como ignorar problemas de saúde dos funcionários, agredir verbal ou fisicamente, acusar o empregado injustamente sem possuir provas da falta, constrangê-lo individual ou publicamente, atribuir tarefas que não competem ao cargo dele ou sobrecarregá-lo.

Deve-se ressaltar que o assédio pode se manifestar também em ocasiões mais sutis, mas que igualmente acarretam prejuízos aos trabalhadores: vigiar excessivamente um funcionário, como, por exemplo, proceder revista de seus bens pessoais e revista íntima, espalhar rumores e boatos sobre o indivíduo, fazer acusações sem provas, incentivar discórdia entre colegas de trabalho. É importante destacar que para configurar-se como assédio moral a prática deve ter um

caráter repetitivo e não ser apenas um caso isolado.

Os agentes envolvidos - Esse tipo de relação abusiva pode tanto envolver pessoas em níveis hierárquicos diferentes (do síndico para um funcionário qualquer ou do gerente do condomínio para um subalterno, por exemplo), como também ser entre colegas de trabalho. No contexto dos condomínios, há ainda os abusos cometidos por parte de moradores para com funcionários em situações como solicitar que executem funções que não fazem parte do rol de atividades do cargo deles.

Responsabilidade civil – Para se realizar uma denúncia formal à Justiça do Trabalho, é necessário obviamente reunir provas. Os síndicos podem ser respon-



sabilizados nos casos em que, mesmo tendo conhecimento das situações de assédio moral, não tomam nenhuma atitude com o intuito de coibir ou contornar os comportamentos abusivos de moradores ou funcionários que estejam cometendo tais atos.

Outra situação é a que o próprio síndico é quem comete o assédio e nesse caso, sendo provada sua má conduta, ele responderá por seus atos, arcando com os custos arbitrados por um

juiz, possivelmente pagando uma indenização à parte lesada. É válido mencionar que também em edifícios cujos funcionários são terceirizados, mantêm-se os mesmos entendimentos sobre a conceituação de assédio moral, de modo que o fato de o condomínio não ser diretamente o contratante do empregado não abre prerrogativas para que ele seja maltratado em seu ambiente de trabalho.

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

LAVAGEM DE FACHADAS

PARECER TÉCNICO E VISTORIAS DE FACHADAS

REVESTIMENTOS

IMPERMEABILIZAÇÕES

TRATAMENTO DE FERRAGENS

PARECER TÉCNICO DE ÁREAS COMUNS

PINTURAS

REJUNTAMENTO



+55 41 99274-1001  
+55 41 99238-3259

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1152148 SE 2009/0156052-4 (STJ) Data de publicação: 02/09/2013 Ementa: PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde

que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de

matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória. 5. Recurso especial provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 383905 RJ 2013/0270091-1 (STJ) Data de publicação: 17/11/2014 Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, que não houve inadimplemento

contratual. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

TJ-SP - Apelação APL 01963538720128260100 SP 0196353-87.2012.8.26.0100 (TJ-SP) Data de publicação: 31/03/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Regulamento interno. Infração. Multa. Anulação. Improcedência. Sentença correta. Apelação desprovida.

TJ-SP - Apelação APL 00028693420128260286 SP 0002869-34.2012.8.26.0286 (TJ-SP) Data de publicação: 15/03/2016 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Administração. Ação de consignação em pagamento. Aumento de despesa condominial. Ile-

gitimidade passiva da administradora. Sentença correta. Apelação não provida.

TJ-SP - Apelação APL 01516739320078260002 SP 0151673-93.2007.8.26.0002 (TJ-SP) Data de publicação: 11/12/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Limites de utilização de área comum (fachada externa do prédio). Abordagem de condomínio para remoção de aparelho de ar condicionado instalado na varanda de apartamento. Juízo de improcedência. Apelo do autor. Desprovimento. TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20664255320158260000 SP 2066425-53.2015.8.26.0000 (TJ-SP) Data de publicação: 01/09/2015 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia.

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

Registro Nacional: CREA - Nº 151843874-1  
Registro Regional: 1518438741PA

**EMBL**  
Manutenção Predial

ENTREGA NO PRAZO  
GARANTIA EMBL  
SEGURO DA OBRA

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

Orçamentos com retorno imediato!

☎ 41 3085-8969 📞 99228-6565

www.emblmanutencaopredial.com.br  
comercial@emblmanutencaopredial.com.br  
CREA 151843874-1

**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

ATE 15 ANOS DE GARANTIA

**ACQUATEC**  
Soluções em Calhas e Telhados

**Construção e Reformas de Telhados**

**Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores**

**Aceitamos Especializada em cartões! Condomínios**

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

# Portas corta-fogo: você sabe para que servem?

Você sabe o que é uma porta corta-fogo? Muito provavelmente já tenha visto uma no seu prédio, mesmo sem saber que este é o nome dado a ela. Trata-se das portas que orientam rotas de fuga e evacuação em caso de incêndio, geralmente demarcam a passagem para as escadarias. Essas “portas de emergência” constituem importantes equipamentos de prevenção e combate a incêndio e, portanto, são essenciais para que o condomínio possa obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). Saiba mais nesta matéria.

De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua NBR 11.742 (a qual fixa as condições para construção, instalação e funcionamento de portas corta-fogo) esses equipamentos têm por objetivo ser um obstácu-

lo, impedindo ou pelo menos retardando de 60 a 120 minutos a propagação de chamas, fumaça e calor em uma situação de incêndio. Para tanto, as portas devem ser estrategicamente instaladas em passagens que façam conexões de um ambiente para outro.

Instalações – Há indicação de uso das portas de emergência nos seguintes locais, de acordo com a NBR 11.742: como já citado, nas escadas de emergência de edifícios e suas respectivas câmaras; em áreas de refúgio; em paredes utilizadas na separação de riscos industriais e comerciais e compartimentos de áreas, desde que utilizadas exclusivamente para passagem de pessoal; áreas de acesso restrito, que tenham ligação direta com as rotas de fuga; acesso às passarelas e outros locais que interliguem edifi-

cios; portas em corredores que tenham acesso as rotas de fuga; acesso a locais de medição, proteção e transformação de energia elétrica.

É importante lembrar que a finalidade da porta corta-fogo é viabilizar uma eficiente rota de fuga aos moradores, funcionários, visitantes e quem mais esteja no interior do prédio no caso de uma emergência. Assim, é fundamental que ela esteja em condições adequadas para ser usada a qualquer momento, afinal ninguém sabe quando uma situação de risco pode vir a ocorrer. A instalação deve ser feita sempre no sentido da evasão, nunca abrindo ao contrário, o que dificultaria muito um fluxo de evacuação.

Combatendo o mau uso – Outros detalhes do uso dessa porta devem ser esclarecidos junto aos mora-

dores e para isso é importante explicar-lhes qual é a serventia da porta: ela não deve nunca ser trancada a chave ou parafusada, nem tapada por móveis ou qualquer tipo de bloqueio, por outro lado, também não pode ser mantida permanentemente aberta (sendo calçada com algum objeto que possa servir de obstáculo, por exemplo). A porta corta-fogo deve estar sempre fechada, mas contando com uma barra ou maçaneta que possa ser facilmente acionada para abri-la. Os moradores devem ser orientados a manusear a porta com cuidado, evitando bater, pois isso acelera o processo de desajuste dos componentes.

Manutenções – Uma condição essencial para que o equipamento de segurança cumpra o papel para o qual foi projetado é a porta não ficar entreaberta, mas sim

fechada. Se a porta não está fechando adequadamente, ela está precisando de manutenção com urgência. Por isso, deve-se ter o máximo de cuidado com as maçanetas e dobradiças, que com o decorrer do uso vão afrouxando. Para assegurar o condicionamento, é recomendável realizar o reaperto e lubrificação das dobradiças, ajuste do sistema de molas, avaliação do sistema de abertura (maçaneta ou barra antipânico) a cada três meses. Não é excessivo lembrar que tais mecanismos são dispositivos que podem salvar vidas, feitos para serem usados em situações de emergências e essas são sempre imprevisíveis.

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)



**ATOSS**  
ELEVADORES

**ASSISTÊNCIA 24 HORAS**

**MODERNIZAÇÃO**

**MANUTENÇÃO**

**AGENDE UMA VISTORIA**

**(41) 3324-0273**

**(41) 99685-4393**

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

# Condomínio deve cobrar cumprimento a protocolos anti-Covid

Em janeiro de 2021, o Brasil ultrapassou o triste marco de mais de 200 mil óbitos por Covid-19. Enquanto o plano de vacinação em massa não é viabilizado, o número de casos e de mortes cresce, e a única maneira de conter a disseminação do coronavírus no país é mantendo as medidas preventivas em espaços públicos, as quais incluem, basicamente, uso de máscara facial, distanciamento e higienização das mãos.

Embora tais protocolos sejam sabidamente obrigatórios em todos os edifícios que contem com circulação de pessoas, alguns condomínios enfrentam dificuldades para fazer as regras de prevenção serem cumpridas. Não obstante o fato de atualmente o Brasil apresentar taxas

alarmantes de contaminação e óbitos, muitas pessoas ainda ignoram, por exemplo, o uso da máscara em áreas comuns, acarretando constrangimentos e conflitos entre moradores e também junto à administração.

O professor Dmitri Bichara queixa-se da negligência de vizinhos com os quais convive no bairro de Brisamar em João Pessoa (PB), no prédio residencial em que mora. “É muito comum ver moradores desobedecendo o limite máximo de passageiros no elevador, além disso pessoas sem máscara são uma rotina, inclusive muitos visitantes, os quais deveriam ser orientados desde a portaria, mas não são”, relata.

“Creio que deveria haver maior intervenção por parte do condomínio

no sentido de fazer valer os protocolos de segurança, pois quem não os cumpre coloca em risco todos os demais. Eu me sinto particularmente incomodado com a conduta dessas pessoas”, reclama o professor.

O advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial há 9 anos, afirma que o condômino está correto em crer que o condomínio deveria ter uma postura mais atuante neste caso, pois é justamente esta sua obrigação. “É importante ressaltar que a administração do condomínio é responsável não apenas por ‘impor’ as normas, mas também por fiscalizá-las. E devemos lembrar ainda que grande parte dos municípios brasileiros ainda estão sob vigência de decretos locais que determinam regras para uso dos espaços



públicos, incluindo condomínios”, afirma Nunes.

De acordo com o especialista, considerando que tais medidas são “novidades” na rotina dos prédios, é recomendável que o síndico providencie a fixação de cartazes em locais visíveis, especialmente dentro dos elevadores, solicitando uso das máscaras e demais providências, bem como avisando das possíveis penalidades em caso de infrações. A aplicação de advertência e multa pode ser feita mediante re-

gistro de imagens em circuito de câmeras ou testemunhos.

“É importante também que a comunidade condominial também cobre do síndico e da administração providências, pois às vezes o incômodo existe até com certa razão, mas se ele não é manifestado, nenhuma providência é tomada”, conclui o advogado.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



## Assessoria ao Síndico e ao Conselho

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



CRA/PR:2880  
Resp. Técnica  
CRA/PR 20.30917

  
Assessoria ao Síndico e ao Conselho

  
Gestão financeira e Prestação de Contas

  
Síndico Profissional

  
Manutenção do Patrimônio

  
Gestão de Pessoas e Conflitos

  
Planejamento Administrativo



 41 3524 1779

 contato@gruporuggi.com.br




Seu condomínio cuidado por especialistas em limpeza.

Entre em contato conosco, e agende uma visita!

(41) 99957-3439 / (41) 99682-8016

@vertex.curitiba

curitiba@vertexlimpezaprofissional.com.br

# “Ordinária” e “Extraordinária”: o que essas palavras significam no universo condominial?

Ao adentrar o universo dos condomínios, é comum nos depararmos com uma gama de novas palavras e expressões que permeiam as práticas que dizem respeito à rotina desses espaços. Buscar entender e diferenciar os significados de alguns termos pode ajudar na familiarização com toda a burocracia que envolve a gestão condominial e, por consequência, contribuir para uma administração mais segura.

Você sabe qual o significado de “ordinário” e “extraordinário”? A primeira palavra, no linguajar comum, significa algo banal e é usada às vezes até em tom pejorativo. Já a segunda palavra, por outro lado, tem um valor positivo, de algo excepcional. No contexto da administração dos condomínios, o sentido desses termos é um

pouco distinto e merece uma análise, pois há uma imensa quantidade de síndicos que confundem seus significados.

Ordinário pode ser considerado tudo aquilo que é fixo e previsível. Assim, temos, portanto, as “despesas ordinárias”, bem como a “assembleia ordinária”. Primeiramente, as despesas tidas como ordinárias são aquelas que contemplam custos previstos todos os meses (despesas de custeio), tais como manutenção dos elevadores, funcionários, consumo de água, luz, internet, fundo de reserva, seguros, insumos de higienização de áreas comuns, administradora, tributos, ou seja, tudo o que for de valor fixo relacionado à manutenção e administração do condomínio.

De igual modo, “assembleia ordinária” segue

a mesma lógica: tem data estabelecida pela convenção para ser realizada, é prevista por lei, ou seja, é um evento fixo. Essa reunião anual geralmente é utilizada para três finalidades: deve aprovar o novo orçamento do condomínio, as contas do exercício anterior e nela pode-se eleger o novo síndico e conselho fiscal. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos pode convocar.

Em contrapartida, a palavra “extraordinária” remete a tudo que está fora das previsões. As “despesas extraordinárias” são, portanto, aquelas com as quais não contamos todos os meses, não compõem os gastos de custeio para conservar o condomínio, mas que eventualmente precisam ser feitas, seja por uma questão

de segurança ou por interesse em investir em alguma benfeitoria no patrimônio.

Consertos em sistemas hidráulicos e elétricos, reparos em equipamentos como geradores ou bombas d'água, obras de reformas em áreas comuns, aquisição de equipamentos, contratação de algum profissional, investimentos na área de lazer ou serviços. Todos esses são exemplos de atividades que podem surgir ao longo do ano gerando despesas que não foram inicialmente calculadas no orçamento ordinário do condomínio, sendo então chamadas de despesas extraordinárias.

As “assembleias extraordinárias” servem para abordar junto à comunidade de moradores temas diversos (que podem ser inclusive aqueles já con-

templados na assembleia ordinária). Isto é, de acordo com que forem surgindo novas pautas, reuniões extras podem ser convocadas. Por exemplo: apresentar projetos de reformas ou aquisições, discutir conflitos internos, etc. Essas assembleias, ao contrário das ordinárias, não são obrigatórias por lei, nem têm data fixada, ocorrem apenas se houver demanda.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



**THERMASTRA**  
Aquecedores a Gás

Instalação, Revisão e Manutenção de Aquecedores

Oferecemos Aquecedores de Reserva (Backup).

Vendas e Trocas de Aparelhos Novos e Seminovos com Garantia

Serviços em Rede de Gás GN ou GLP

Laudos Técnicos  
Empresa Credenciada

CREA-PR CFT

(41) 3532-5667 / (41) 99178-5666  
[www.thermastra.com.br](http://www.thermastra.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

(41) 3045-9597 | 99959-2282  
[contato@reconstrucoes.com.br](mailto:contato@reconstrucoes.com.br) / [www.reconstrucoes.com.br](http://www.reconstrucoes.com.br)

# Eleição para síndico: quem pode votar e ser votado?

A legislação brasileira determina que todo prédio constituído como um condomínio edilício tenha um síndico. A eleição para este cargo é, portanto, um importante momento na rotina dos condôminos e deve ser realizada em uma Assembleia Geral Ordinária (AGO). De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida ocupa o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Quem pode votar – Inicialmente, em tese, apenas os proprietários de unidades podem votar em uma eleição. Contudo, é possível que um condômino inquilino conquiste tal direito: se ele

conseguir uma procuração com poderes específicos para esta finalidade concedida pelo dono do imóvel, pode ajudar a eleger um síndico. Obviamente, o direito ao voto é transferido, assim o dono da unidade perde tal chance em favor de seu inquilino. Os votantes só podem exercer seus direitos desde que estejam adimplentes com as taxas condominiais.

Quem pode ser votado – Diferentemente dos votantes, os critérios para ser síndico são bem mais flexíveis. Não é necessário ser proprietário de uma unidade condominial para se candidatar ao cargo, um inquilino pode muito bem tornar-se síndico do condomínio e ocupar esta função com toda legitimidade. Contudo, há outras prerrogativas que precisam

ser atendidas além disso.

Conforme o artigo 1.347 do Código Civil brasileiro, é necessário ser maior de idade (18 anos) e estar apto a exercer a função (não ter doenças incapacitantes ou estar preso, por exemplo). Uma informação interessante e que nem todo mundo sabe é que não é obrigatório que o síndico more no condomínio.

Esse tipo de situação é relativamente comum em imóveis de veraneio, por exemplo, onde os condôminos costumam ocupar as unidades apenas em algumas temporadas do ano ou ainda prédios usados para locação para estudantes. Esses são alguns exemplos em que o síndico administra mais não necessariamente habita o prédio.

Inadimplência é impedimento – Ao lembrar

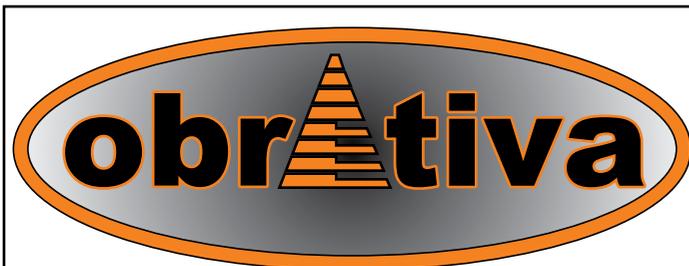
quem não pode ser votado, um detalhe merece destaque. Sempre que abordamos questões relacionadas a condomínios e a todas as questões que envolvem a convivência neles, reforçamos a necessidade de bons exemplos e de se prezar por boas condutas, no intuito de se obter um convívio mais harmonioso entre todos.

Assim, é razoável prever que para se ocupar o cargo de síndico – o mais importante na hierarquia do condomínio – o morador, seja ele proprietário ou inquilino não pode estar inadimplente com as contas do condomínio. Essa não é apenas uma exigência moral, mas também uma previsão legal do Código Civil brasileiro, o qual exige que os débitos com o condomínio estejam quitados quando o



morador for se candidatar ao cargo de síndico. No caso disso ser desrespeitado, a eleição pode ser contestada e a candidatura impugnada.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



Crea 61.900



**Projetos:** arquitetônico, elétrico, estrutural, hidráulico, entre outros, ver site.

**Reformas:** elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas, prumadas, entre outros, ver site.

**Construções:** residencial, comercial, industrial.

**Manutenção:** pára raio, gás, hidráulica, elétrica, interfone, tag, alarme, entre outros, ver site.



**Eng Fábio Xavier**  
Crea 30.707 D Pr (41) 99599 2630

**Eng Cristian Thurmann**  
Crea 143.552 D Pr (41) 99638 4197

## Principal aliado contra a falta d'água: consumo consciente e individualizado

O aumento do consumo de água durante a pandemia, a escassez de chuvas durante o ano e as altas temperaturas da estação colaboram com o baixo nível dos reservatórios e com o risco de desabastecimento. Para enfrentar a pior estiagem da história do Paraná, apesar das chuvas de dezembro e janeiro, a Sanepar (Companhia Paranaense de Saneamento) mantém a meta de redução do consumo individual em 20% e, dessa forma, previne contra o colapso do sistema de abastecimento de água.

Em condomínios onde a medição do consumo de água é feita de maneira coletiva é praticamente impossível controlar o gasto individual das unidades, o que dificulta às famílias reconhecerem a real economia dos recursos. Adotar a individualização de água permite um maior equilíbrio no consumo e nos gastos de cada condômino, ajudando a combater o desperdício.

As soluções personalizadas da **IouTility** transformaram a empresa em referência em medição individualizada de água, utilizando equipamentos e sistemas de última geração e tornando todo ambiente do condomínio mais seguro ao eliminar o monitoramento presencial do consumo. A equipe técnica especializada e equipamentos de ponta garantiram à **IouTility** a homologação no ProAcqua da Sabesp.

Com foco em eficiência hídrica e energética, a **IouTility** desenvolve projetos de individualização de água e gás, viabilização de painéis solares, gestão sustentável e implementação de condomínios inteligentes, desenvolvimento de softwares e apps personalizados, a partir do conceito de Internet das Coisas (IoT), combinando sustentabilidade com a mais moderna tecnologia.

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 pelos telefones (11) 2309-7887 e (41) 99277-7706.

## Administradora de condomínios

O auxílio de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda na hora de organizar toda a burocracia que envolve a gestão do condomínio. Para tanto, de acordo com a legislação brasileira, não é obrigatória que sua contratação passe previamente pela aprovação da assembleia, a não ser que a convenção do condomínio preveja isso como uma obrigatoriedade a ser votada. Entretanto, é sensato fazer uma cotação entre empresas candidatas e apresentar aos condôminos para decidir por qual optar finalmente.

Além do custo final, deve-se levar em consideração a carteira de serviços oferecidos e, dentre esses, optar pelo

pacote que melhor atende às necessidades do condomínio. Essa assessoria geralmente é dividida entre serviços essenciais e auxiliares. Os primeiros incluem assessoria contábil e toda a gestão de finanças (prestação de contas, pagamento de funcionários, encargos), emissão de boletos e cobrança dos inadimplentes. Já os serviços auxiliares, os quais podem ser solicitados separadamente, são diversos: desde arquivamento de documentos a serviços gerais de manutenções, assessoria jurídica, secretariado para realizações de assembleias, fornecimento de aplicativos e outras soluções tecnológicas.

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

• LIMPEZA DE FACHADA COM JATO DE ALTA PRESSÃO

• RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

• REPOSIÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PASTILHAS

• APLICAÇÃO DE GRAFIATO E TEXTURA

• IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

**LAJES**

**TERRAÇOS**

**CAIXAS D'ÁGUA**

COM MANTA ASFÁLTICA E/OU MANTA LÍQUIDA.

• CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADOS

SOLICITE UMA VISITA!  
☎ (41) 99281-4985

**MAC**  
MANUTENÇÃO PREDIAL

# Área de lazer – 5 revestimentos para piscina

As piscinas são atrativos de lazer para os prédios residenciais e seus moradores, os quais buscam cada vez mais formas de obter serviços e diversão sem precisar sair de seus condomínios. Nessa perspectiva, muito tem-se investido nas áreas de lazer de novos empreendimentos, com o lançamento de verdadeiros “condomínios clubes”, porém nota-se que prédios mais antigos também estão se movimentando no sentido de repaginar suas áreas de lazer agregando maior valor aos imóveis.

Em se tratando do assunto “piscinas”, há no mercado diferentes materiais disponíveis para revesti-las. A escolha deve considerar não apenas o custo do investimento, mas também as expectativas estéticas que se almeja para o projeto e também questões técnicas

como a média de usuários, considerar a quantidade de exposição solar, a vida útil, indicações para instalação e outras questões. Por isso, a assessoria de um profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro responsável pela obra) é fundamental para conceber novos projetos de reformas. Conheça a seguir características de 5 tipos de revestimentos para piscinas. Cerâmicos – têm como ótima vantagem a baixa probabilidade de desenvolverem fungos por não acumularem tanta sujeira e por isso são bastante utilizados em piscinas públicas. Além disso, são bastante resistentes à agressão química dos produtos usados na sanitização da água, conseguindo preservar as características originais por mais tempo. As cerâmicas podem ter diversos acabamentos, textu-

ras, tamanhos e cores, sendo um revestimento bastante versátil. Este é considerado o melhor custo-benefício por ter alta durabilidade e resistência, apresentando um valor relativamente baixo. Azulejos – esses apresentam um custo menor que os cerâmicos, mas requer maior esforço na manutenção pois tende a acumular mais sujeira. O limo nos rejuntas deve ser escovado regularmente, caso contrário, a proliferação de algas e outros microrganismos pode sair do controle com certa rapidez. A instalação é fácil e similar ao assentamento de azulejos de uma área molhada qualquer, como banheiro ou cozinha, o que um pedreiro comum consegue aplicar. Pastilhas de vidro – este é um revestimento caro, mas que entrega um resultado estético de alto padrão, pois

permite projetos com formatos ousados. O alto custo se deve inicialmente à instalação, a qual deve ser feita por mão de obra especializada, e depois à manutenção, que pede constantes reposições de pastilhas, as quais se soltam com alguma frequência. Em contrapartida, o vidro tem a vantagem da baixa aderência à micropartículas, diminuindo a impregnação de sujeira, assim a manutenção é simplificada. Vinílico – este é uma “imitação” de outros revestimentos. Consiste em uma espécie de “capa” vinílica que pode ser ter diferentes estampas, a depender do gosto do cliente, assumindo o aspecto de uma piscina pastilhada, por exemplo. A base é feita de alvenaria e a instalação deve ser cuidadosa para evitar bolhas durante a colagem. A limpeza é facilitada, pois sem rejuntas

não há acúmulo de sujeira. Fibra de vidro – esteticamente, este não é um dos modelos mais valorizados, não são vistas como as mais “bonitas”. Esta piscina já vem montada previamente, basta encaixar a peça única no local onde foi feita a escavação com as dimensões apropriadas. A vantagem dela é que assim como a vinílica, não possui rejuntas e por isso o acúmulo de sujeira é menor, além de também apresentarem alta durabilidade por serem feitas de um mix de resina, poliéster e vidro.

*A autora é colaboradora do Jornal do Síndico*

## Dicas

### Coberturas em policarbonato

O policarbonato é um material que rivaliza com o vidro por possuir algumas características interessantes: estima-se que as chapas nesse material sejam 250 vezes mais resistentes que os vidros de mesma espessura, porém com a vantagem de serem 50% mais leve que o vidro e 30 vezes mais sólido que o acrílico. Além das qualidades estéticas, o policarbonato é um termoplástico de altíssima qualidade e segurança, pois se trata de um material extingüível, ou seja, ele não propaga chamas.

Em tempos de energia elé-

trica cara, este material apresenta vantagem na hora de economizar. As telhas em policarbonato têm sido uma tendência na arquitetura de condomínios, bem como espaços comerciais por apresentarem um alto grau de transparência. Por isso, as chapas desse material são uma opção para quem deseja aproveitar a iluminação natural de um ambiente, sem ter de deixá-lo aberto. Além de ser resistente, o policarbonato oferece proteção contra raios UV o que também retarda a perda de transparência do material e proporciona qualidade térmica ao ambiente.

### Comissões especiais

Muitos síndicos buscam promover uma gestão mais participativa dentro do condomínio, fazendo com que os moradores se envolvam mais com as dinâmicas administrativas e tenham mais voz ativa nas decisões que impactam à coletividade. Dessa forma, além de servir para obter uma maior aprovação perante a comunidade, uma gestão mais participativa também serve para diminuir o peso de centralizar todas as decisões em cima do síndico.

Uma forma interessante de envolver os moradores nas questões do condomínio é a criação de comissões responsáveis por determinados assuntos internos como por exemplo: implantação de uma academia de ginástica, comissão para eventos, fiscalização da limpeza e obras, dentre outras finalidades. As comissões são abertas e formadas por condôminos voluntários, e devem ser criadas em assembleia extraordinária sempre estabelecendo um período de atuação para aquele grupo.

## Crianças monitoradas

É verdade que toda criança saudável é curiosa e cheia de energia e precisa brincar, porém também é razoável que existam regras dentro do condomínio para ordenar a convivência entre todos e também garantir a própria segurança dos pequenos, que podem se ver em verdadeiras “enrascadas”, graças à própria “curiosidade”. Assim, a brincadeira infantil deve obedecer a algumas normas para que tudo corra bem para todos. Pais e responsáveis devem ser orientados e cartazes em locais de uso comum são recomendados, advertindo das possíveis penalidades devido às infrações.

A primeira regra é a lei do silêncio: este deve ser guardado das 22h às 8h e os excessos de barulho e bagunça devem ser combatidos mesmo na faixa de horário liberada. O condomínio deve exigir também a supervisão de adultos em locais que ofereçam riscos potenciais, como piscina, playground ou brinquedoteca, o uso desses ser obrigatoriamente supervisionado por um adulto responsável. Por fim, é importante estabelecer claramente quais lugares são estritamente proibidos a crianças, a exemplo de coberturas, casa de máquinas, solos e locais insalubres. Esses locais perigosos devem ser sempre devidamente fechados para evitar acidentes.

Entre em contato  
(41)3029-9802

Esse espaço pode ser da sua empresa!



**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

# Classsínclico

### ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



- Síndico Profissional
- Administração Condominial
- Portaria Terceirizada
- Limpeza e Conservação
- Manutenção Condominial

www.grupocondominios.com.br

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

### 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

### ASSESSORIA JURÍDICA



#### Assessoria Jurídica

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

**Karla Ruiz Merino**  
ADVOGADA  
(41)99610-1362

karla\_merino@hotmail.com

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

(41) 9.9602-3337

condominioassessora@gmail.com

### 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

### COMPRA E COLETA DE RECICLÁVEIS



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

TRANSFORME SEU LIXO EM DINHEIRO  
(41)99966-0984

Funcionários treinados e uniformizados  
Segurança e responsabilidade  
Recolhimento com dia agendado



995475263  
Luiz Henrique

Separe hoje. Colha amanhã.  
O que é incômodo para seu condomínio  
vira lucratividade!

Funcionários treinados e uniformizados,  
segurança e responsabilidade.  
Recolhimento com dia agendado.

### 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 Glaucio S. Buccieri  
Cel.: 9917-7190

Fone: 3298-6633

### 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

Jornal do Síndico - Curitiba

@jscuritiba



Curta nossa página

www.jornaldosindico.com.br

## 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

## LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

**Hard Clean** Terceirização de Limpeza  
Serviços de Limpeza Portaria - Zeladoria  
Desinfecção de Ambientes

atendimento@hardclean.com.br | 3532-6822

**Jornal do Síndico** Distribuição Gratuita  
A informação dirigida

A solução em suas mãos!!



**Anuncie!**  
**LIGUE AGORA:**

**3029-9802**

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**PLANNER ENGENHARIA** CREA 60434  
Excelência em Atendimento!

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

CONSTRUÇÃO FACHADAS PISOS  
IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS TELHADOS  
contato@plannerengenharia.com LAUDOS TÉCNICOS

(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

Orçamento sem compromisso  
Curitiba, Região e Litoral

**3537-4625 / 99692-2840**  
ogfpinturas@gmail.com

CREA 60434

**Pinturas Dias**  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**LAVAGEM PREDIAL - PINTURAS  
TEXTURA - GRAFIATO**

Construção, Reformas, Telhados  
Aplicação de Manta Asfáltica

**3209-7740 / 9 8838-5172**  
**9 9929-9216**  
**www.pinturasdias.com.br**

Parcelamos sua obra em até  
24 vezes sem juros.

**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 Cliff Orizer Cressati de Freitas

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

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**BILDEK** MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

**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**

**FERREIRADIAS**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Construções - Reformas  
Impermeabilização - Elétrica - Hidráulica

**9.8838-5172 | 9.9659-3118**  
**www.ferreiradias.com.br**  
**contato@ferreiradias.com.br**

**ExpressPaint 30** ANOS  
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 4103-1968 / 99992-5575**  
**www.expresspaint.com.br**

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

Desde 2015



**MULTINI ENGENHARIA**

ESPECIALISTA EM PATOLOGIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

- EXECUÇÃO DE OBRA CIVIL
- REFORMAS EM GERAL
- PROJETOS
- LAUDOS TÉCNICOS
- PPRA, PCMSO, LTCAT
- ESPECIALIZADO EM PATOLOGIAS
- SEGURANÇA DO TRABALHO

(41) 99164-8995  
gerencia@multiniengenharia.com

**PORTA CORTA FOGO**



**CERTA BRASIL**

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

Orçamento sem compromisso

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

www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br (41)3327-1291

**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

**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

**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



**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

**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

**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

**PRODUTOS DE LIMPEZA**



Produtos de limpeza para Condomínios e Residencial

41 99597-0090  
alojadelimpeza.com.br vendas@alojadelimpeza.com.br

Entregamos em Curitiba e Região Metropolitana

Como diz o São Ovídio:  
"não distribua seu encarte em boca de lobo faça com o

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

**MATERIAL PARA CONDOMÍNIO**



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

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

**PRODUTOS EM PEDRA**

\*Material de longa durabilidade\*

- Mesas e banquetas
- Bancos de praça/jardim
- Bancadas
- Tudo em pedra ardósia

(47)99290-1257  
Atendimento em Curitiba e Região  
Entregas no Paraná e Santa Catarina

Quer vender seus serviços e produtos para os condomínio?

Ligue agora: (41)3029-9802



Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato (41)3029-9802



Destaque sua empresa no veículo mais segmentado do mercado!



3029-9802

Anuncie! **LIGUE AGORA:**

**3029-9802**



**MOTORES****INTERFONES****CERCA ELÉTRICA****CERCA OURIÇO**

Confira Mais Ofertas em Nosso Site:

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

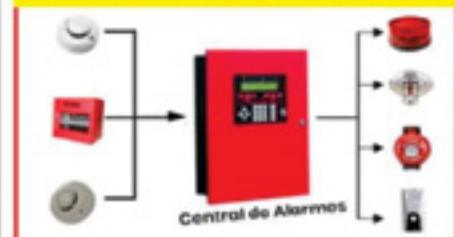
Fone | Vendas: (41) 3023-5899  
WhatsApp | Vendas: (41) 99923-5899

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**

Móveis de pinus  
com qualidade.

# PINUSITADO

Temos vários modelos  
a pronta entrega!

Deck modular (30cmx30cm e 50cmx50cm)  
com pinus tratado autoclavado,  
perfeito para area externa

