

Jornal do Síndico

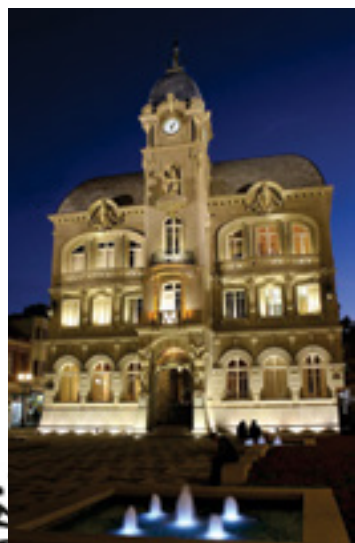
A informação dirigida

Ano XXII - Edição 257 - Março/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Acesse esta edição através deste QR Code

Curitiba! Parabéns por 328 anos de história!



Jornal do Síndico
A informação dirigida



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

DESENTUPIDORA Servencan

VASO- PIA- RALO - CAIXA DE GORDURA- FOSSA
LOCALIZAMOS VAZAMENTOS SEM QUEBRAR PISOS E PAREDES

3367-1228 | 3732-4007 | 99639-2576 PLANTÃO



Terceirização de Limpeza - Portaria - Zeladoria Desinfecção de Ambientes

atendimento@hardclean.com.br | 3532-6822

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

A boa convivência entre vizinhos é um assunto sempre em pauta no universo dos condomínios. É impossível falar nesse tipo de moradia e não abordar, em algum momento, questões relacionadas à sociabilidade, mediação de conflitos e, infelizmente, por vezes trazer à tona histórias que revelam condutas negativas que não devem servir de exemplo para ninguém.

O Jornal do Síndico orgulha-se de ser um veículo que prega o diálogo, a comunicação não violenta e o bom senso como ferramentas primordiais para uma boa gestão condominial e, por isso, trazemos com frequência matérias e artigos com especialistas que exploram justamente isso. Saber ser um conciliador é uma

Nossa Mensagem

habilidade importante a qualquer pessoa que almeje ser um bom síndico.

Nesse contexto, trouxemos nesta edição de março, mais uma vez, o reforço de uma mensagem que representa um de nossos valores: violência só gera mais violência. Nossa matéria Especial conta uma história trágica que ganhou os noticiários e redes sociais no início deste ano, ocorrida em decorrência de uma “briga de condomínio”, e que chocou a todos pela desproporcionalidade: um rapaz de 29 anos que veio a óbito espancado por vizinhos.

Eventos como esse demonstram porque atos de animosidade devem ser combatidos e apaziguados desde a sua origem, sempre que

possível, dentro do condomínio. Os condôminos, de maneira geral, não podem ser omissos ao testemunharem situações violentas, ainda que mínimas, pois a experiência nos mostra que a evolução de “pequenos incidentes”, quando somados, tem grandes potenciais negativos.

O síndico, em especial, pelo cargo que ocupa e por sua representatividade, deve dar o exemplo nas relações, não recorrendo a condutas violentas para proceder com moradores ou funcionários, já que isso não traz benefícios ao condomínio, pelo contrário, desestabiliza-o. Nesse viés, não seria exagero afirmar que um síndico que se utiliza de recursos violentos (se-

jam agressões físicas ou verbais) ou compactua com atos assim, não é um bom síndico e deve repensar sua postura.

Seguimos fortes em nosso compromisso de informar com responsabilidade. Desejamos a todos os nossos leitores uma excelente experiência!

Os editores

INDICADORES

	Set 20	Out 20	Nov 20	Dez 20	Jan 21	Fev 21
IGP-M (FGV)	4,34	3,23	3,28	0,98	2,58	2,53
INPC (IBGE)	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	0,37	0,37	0,37	-	-
CUB/Pr	1,21	1,94	1,04	1,40	1,11	0,54

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%



CWB MULTIPORTE

Soluções em Construções

ESPECIALIZADOS EM TELHADOS

- * Construção e reforma de telhados,
- * Revitalização predial,
- * Lavagem com máquina de pressão regulável,
- * Pintura lisa, textura e grafiato,
- * Reposição e revestimentos de pastilhas,
- * Impermeabilização,
- * Calafetação de janelas,
- * Revitalização e manutenção de fachadas de pele de vidro que se encontra com infiltrações.



(41) 3071-0871 | (41) 99942-4946

cwbmultiporte@gmail.com

5 dicas para economizar na conta de água do condomínio

Comparativamente com a energia elétrica, a água tratada não representa um custo tão elevado, porém quando considerado todo o consumo mensal do condomínio em um mês, tal valor pode alcançar cifras impactantes no orçamento. Se o gasto no seu prédio está progredindo de maneira ascendente, é hora de pensar em tomar algumas atitudes para conter essa escalada, pois uma hora a conta chega e ela pode sair cara. Confira a seguir 5 dicas de como tentar economizar na conta de água do condomínio:

Campanha de conscientização – Grande parte dos residenciais brasileiros operam em regime de rateio coletivo do consumo de água, ou seja, todos pagam o mesmo já que essa despesa vem “diluída” na taxa condominial. Isso pode fazer com que

muitos moradores relaxem nos cuidados e se excedam. Portanto, é fundamental, sempre que possível, reforçar os pedidos de uso racional da água – seja em seu uso doméstico e também nas áreas comuns – junto a condôminos e funcionários, usando para isso todos os meios de comunicação disponíveis. Afinal, quanto maior o consumo, mais prejuízos a todos.

Identificar vazamentos – Se a conta de água subiu de uma hora para outra sem nenhuma justificativa aparente no consumo é importante detectar se está havendo alguma perda. A investigação deve passar por torneiras, vasos sanitários, chuveiros e caixas d’água, atentando sempre a sinais como gotejamento, ferrugem ou corrosão em conexões hidráulicas, excesso de pressão e também infiltrações em paredes e teto. É válido des-

tacar que a má qualidade de materiais empregados nos serviços, bem como a falta de vistorias e manutenções periódicas são fatores que contribuem para o surgimento de vazamentos no sistema hidráulico do prédio e consequente desperdício de água.

Trocar torneiras em áreas comuns – Uma medida simples que pode implicar resultados significativos é trocar as torneiras de abertura manual por outros modelos que propiciem mais economia, como as de acionamento por pressão ou com sensor de presença. Elas liberam água por um tempo restrito a cada ciclo, fazendo com que a pessoa gaste menos quando for usar a área de lazer do prédio, banheiros coletivos, salão de festas, etc. Outra dica para as torneiras é que elas contenham arejador, um dispositivo que mistura ar à água, mas man-

tém a sensação de volume, apesar de diminuir a vazão.

Implementar sistema de reuso – A discussão sobre sustentabilidade está mais em alta do que nunca e há no mercado muitas empresas já especializadas em ajudar os condomínios a se tornarem mais ecologicamente corretos e sustentáveis, o que pode incluir a implementação de um sistema de água de reuso. Um projeto dessa natureza requer um investimento, porém a tendência é que ele se “pague” em médio prazo, uma vez que se pode alcançar uma economia significativa de água em algumas tarefas. Além disso, o reaproveitamento da água contribui para um uso mais responsável desse recurso tão importante.

Individualização de hidrômetros – Assim como a dica anterior, esta medida acarretará despesas antes de resultar em economia. Em-

bora a tendência atual seja de que a maior parte dos empreendimentos entregues já venham com o consumo individualizado, a realidade do Brasil é muito diversificada. Existe um imenso número de condomínios em que os hidrômetros não são individuais e a cobrança é feita pelo método de rateio, conforme mencionado. O ideal, sempre que possível, é fazer um planejamento financeiro para efetivar a individualização dos hidrômetros. Assim, cada morador será responsável pela sua própria conta, ao passo que o consumo das áreas comuns (limpeza geral, piscina, banheiros, etc.) segue entrando na taxa condominial.

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

Parcelamos sua obra em até 24x

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

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

Você sabe o que é segurança perimetral?

Um dos principais atrativos que levam as pessoas a se mudarem para edifícios residenciais é, sem dúvidas, a segurança, que é maior que aquela geralmente proporcionada a quem mora em casas. Um eficiente planejamento de segurança para o condomínio irá cuidar não apenas de aspectos relacionados ao acesso pela portaria e monitoramento de áreas internas, ele deve observar também toda a área limítrofe do prédio, ou seja, seu perímetro.

Existem vários componentes que estruturam e reforçam as barreiras protetivas do condomínio contra possíveis invasores. A segurança perimetral se dá em três frentes: barreiras físicas, tecnológicas e psicológicas. Na

primeira categoria se situam todos aqueles “obstáculos” que são colocados geralmente nos muros para impedir ou pelo menos dificultar a ação de quem tenta invadir: cercas (elétricas ou concertinas), ganchos, cacos de vidro, arame farpado. Na realidade, o próprio muro já é considerado uma barreira física.

Barreiras tecnológicas englobam todo o arsenal de dispositivos eletrônicos de que o mercado especializado atualmente dispõe (e segue continuamente inovando): alarmes, iluminação especial, sensores, câmeras de vigilância. Esta categoria inclui os artificios mais caros, porém mais eficientes. Quanto mais recursos o condomínio tiver para investir em tecnologia – e paralelamente treinar sua equipe – melhores serão

os resultados, tendo um condomínio mais seguro.

Há ainda as barreiras psicológicas, as quais não deixam de ter sua importância no intuito de inibir invasores. Esses empecilhos agem de modo a intimidar possíveis ações, alertando para os riscos de uma tentativa de invasão àquele perímetro. Consistem em barreiras psicológicas: avisos de monitoramento por câmeras e de que o local é protegido 24 horas, câmeras em locais visíveis. Mais uma vez, os muros podem ser citados como barreiras também psicológicas, pois do lado de fora eles são responsáveis por impor certa noção de impedimento.

A finalidade da segurança perimetral é sempre evitar a ação de invasores criminosos e proteger o

condomínio, evitando roubos, “arrastões” e outros crimes. Para tanto, é importante que se elabore um projeto contemplando os três tipos de barreiras mencionados, pois cada uma tem sua função e contribui de uma maneira para a segurança do patrimônio.

Equipamentos de barreira tecnológica, sobretudo, são caros. Portanto, antes de se precipitar fazendo investimentos altos é muito importante contar com a consultoria de uma empresa especializada em segurança para montar uma estratégia adequada. Esta assessoria vai avaliar fatores como os índices de criminalidade da região em que o prédio está situado, qual a metragem do seu perímetro, se o edifício já foi invadido ou não, quan-



tas vezes já foi, entre outros fatores. Vale ressaltar que as barreiras físicas, tecnológicas e psicológicas precisam estar em sinergia para proporcionar ao condomínio o máximo de segurança.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Éb6

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.

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

Condômino barulhento pode ter que pagar indenização a vizinho ofendido

Via de regra, o que se espera do nosso lar é que ele seja um ambiente acolhedor e protegido, um local para relaxar e “escapar” de tudo o que perturba no lado de fora. Em alguns condomínios, entretanto, essa expectativa é quebrada pela convivência pouco harmoniosa entre vizinhos, fazendo com que o barulho seja uma queixa frequente em assembleias, livros de ocorrência e redes sociais.

O problema ganha proporções maiores quando não há um entendimento razoável entre as partes dentro da política da “boa vizinhança” e parte-se para um embate real, que pode até mesmo chegar à Justiça. Em casos de perturbação do sossego, cabe ao síndico fazer valer as regras do condomínio chamando a atenção dos moradores infratores

e aplicando, se necessário as penalidades previstas.

Barulhos produzidos por animais domésticos, voz humana, som musical, obras, reformas e meios de transporte são ruídos que podem ser classificados como “poluição sonora” e precisam ser controlados. Sons emitidos acima de 50 decibéis já são considerados altos e causam perturbação, por isso devem ser proibidos pelos regimentos internos dos prédios. Na maioria das vezes, estipula-se uma faixa de horário, das 7h às 22h em que é “permitido” o barulho, porém até para isso deve prevalecer o bom senso. Mesmo nesse intervalo, os excessos devem ser repreendidos.

O síndico pode e deve cobrar silêncio. Para isso, deve-se amparar não só na convenção do condomínio, mas também na

legislação brasileira, já que a Lei nº 10.406 do Código Civil afirma que “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Já o artigo 42 da Lei de Contravenção Penal considera infração a perturbação de trabalhadores ou o sossego alheio as seguintes ações: provocar gritaria ou algazarra; abusar de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; exercer profissão que gere incômodo ou ruídos, que vão contra às determinações legais; não impedir o barulho provocado pelo animal tutelado.

O assunto pode render litígios jurídicos. Não é incomum. Inclusive, os moradores “barulhentos” contumazes podem vir a ter

de pagar indenizações. É o que nos demonstra decisão recente do TJDF, que em fevereiro condenou moradora que provocava barulhos em apartamento após as 22h a indenizar vizinho do andar abaixo do seu, em um residencial na Asa Norte em Brasília (DF), pelos danos morais provocados.

No processo, o morador ofendido relatou que é residente do prédio há quase 30 anos e que sempre conviveu em harmonia com a vizinhança até a chegada da citada vizinha no apartamento situado no andar de cima, em 2019. Foi quando começaram as perturbações em relação ao barulho. De acordo com o morador, a vizinha de cima chegou a ser notificada em março de 2020 pelo condomínio em razão da perturbação do sossego, sendo registrado bole-

tim de ocorrência, mas que seu comportamento abusivo persiste, especialmente diante da pandemia. A acusada se defendeu negando as afirmações e apontando que não há provas de tais alegações.

A juíza titular do 6º Juizado Especial Cível de Brasília analisou documentos como: como boletim de ocorrência, cartas, notificação da ré acerca da perturbação do sossego, além de vídeos e áudios mostrando barulho de salto, pulos e pessoas fazendo alarido. Além disso, considerou o testemunho de outros vizinhos e da própria síndica, reconhecendo, enfim, a responsabilidade civil da acusada e condenando-a ao pagamento de R\$ 2mil pelos danos morais suportados.

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 99238-3259

Meu Condomínio não tem Regimento Interno, o que fazer?

Conforme já tratamos em artigos anteriores, compete ao Síndico cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno, as determinações das Assembleias e a Legislação. Morar em condomínio é muitas vezes gera um conflito interno sobre abrir mão da individualidade em prol do coletivo, já que é inevitável a convivência com vizinhos e compartilhamento de áreas. Embora a crescente onda de empreendimentos, ainda há aqueles que preferem manter maior privacidade morando em casas.

Tratando-se de condomínios, inúmeras são as situações que apesar de simples podem se transformar em problemas. E quando isso acontece, acaba a harmonia e a boa convivência condominial, o que é prejudicial a todos!

Além disso, precisamos considerar que nossa legislação frequentemente é alterada impactando, muitas vezes, a vida condominial. E por ser um ambiente coletivo, as informações que circulam entre os moradores de condomínio são dos mais variados níveis de acidez.

É essencial o Síndico manter uma boa comunicação entre o condomínio e os condôminos a fim de evitar e/ou minimizar possíveis conflitos e mal entendidos. Quando um condomínio é constituído, geralmente, na assembleia de instalação é apresentada a Convenção já com o Regimento Interno, no entanto, são documentos padronizados, os quais devem ser alterados à realidade de cada condomínio.

A legislação dispõe a regras básicas e necessárias ao adequado fun-

cionamentodoscondomínios. A partir dessas regras básicas é que os condomínios elaboram suas normas internas, desde que respeitadas as condições legais.

O Código Civil dispõe que “A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção”.

Traz também que “para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”. Porém, conforme Súmula 260, STJ “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os

condôminos.”. Fique atento!

Mas é o Regimento Interno (RI) que visa garantir a cordialidade coletiva através de regras de convivência, as quais devem ser adequadas ao perfil de cada condomínio. Ou seja, é no RI que irá constar as regras referente às áreas comuns, comportamento e conduta de condôminos e visitantes, bem como as respectivas penalidades. Por isso se o seu condomínio não possui Regimento Interno ou, possuindo, esteja obsoleto, está mais do que na hora de tomar providências!

É dever do Síndico representar o condomínio, praticando, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Procure um advogado especializado tendo em vista a complexidade que envolve a área condominial.

O Regimento Interno é documento essencial para que o Síndico tenha maior amparo em suas decisões e transparência na sua gestão.

Para isso no RI devem constar algumas respostas, tais como: O que é permitido? O que é proibido? Quais punições para infrações as normas internas? Como se utiliza as áreas comuns?... Lembre-se que o Regimento Interno não pode contrariar a Convenção, sob pena de nulidade! Como vimos, é com base nas regras gerais e peculiaridades de cada condomínio que deve ser elaborado o Regimento Interno.

A autora é advogada e colaboradora do Jornal do Síndico

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!

15 ANOS DE GARANTIA

(41)3149-5898
0800 591 3019
www.vedafacil.com.br



ACQUATEC
Soluções em Calhas e Telhados

Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Aceitamos cartões! Especializada em Condomínios

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

A importância de cuidar bem da fachada

Quantas vezes você precisou ensinar o seu endereço a alguém e, para isso, aproveitou para descrever características externas do imóvel com o intuito de facilitar a localização? Altura, cor, o acabamento com o qual o prédio é revestido, se possui algum ornamento... Esses detalhes – juntamente com o nome – funcionam praticamente como uma identidade própria do condomínio e um cuidado especial deve ser dedicado a eles.

Zelar pela estética da fachada significa investir em um bom cartão de visitas e, assim, agregar valor ao condomínio. A lógica é simples: com um imóvel mais apresentável e bem cuidado todo mundo sai ganhando, pois automaticamente as unidades privativas contidas nele passam também a ser

mais valorizadas. Em contrapartida, uma fachada de aspecto sujo, com o pastilhamento desfalcado, pintura descascada e nítida falta de manutenção gera uma impressão geral de abandono e, por consequência, o valor de venda e aluguel dos imóveis desse condomínio passam a valer menos.

Tudo isso, por si só, já seria suficiente para justificar a importância da valorização da fachada e sua constante manutenção. Entretanto, vale destacar que além das prioridades estéticas envolvidas, cuidar da fachada é uma questão de segurança, uma vez que é ela que separa os meios interno e externo. É, portanto, uma obrigação do síndico providenciar que a fachada não caia “aos pedaços” – literalmente – ao ponto de machucar pessoas ou acarretar

prejuízos materiais (dentro ou fora dos limites do condomínio), em decorrência de falta de manutenções.

Um triste episódio ocorreu no dia 8 de fevereiro deste ano na cidade do Recife (PE) exemplifica a importância de se prestar muita atenção ao estado geral das fachadas. Uma mulher de 60 anos veio a óbito após ser atingida por pedaços da estrutura do condomínio Edifício São Cristóvão, localizado na área central da capital pernambucana. A vítima sofreu uma lesão profunda na cabeça enquanto passava pela calçada próxima ao local.

O prédio possui 17 andares, abriga pontos comerciais e unidades residenciais, tendo sido construído há mais de 40 anos. Segundo moradores, o condomínio sofre atualmente com altas taxas de inadimplência e passou

por diversos problemas com antigos mandatos de síndicos que negligenciaram vistorias e reparos importantes, incluindo do revestimento externo do empreendimento. O descuido custou muito caro: a vida de uma pedestre foi tirada, pois, não havia sinalização de possíveis riscos.

A manutenção da área externa do prédio, em geral, deve ser realizada a cada 3 anos, salvo situações em que tenha sido identificado algum problema antes, dessa forma ela será antecipada. É importante ressaltar que alguns municípios, a exemplo da cidade de São Paulo, possuem uma legislação específica para isso, delimitando a periodicidade para a limpeza de fachadas e o prazo máximo para executar os serviços e prevenindo penalização com multa para os condomínios mal conser-



vados por compreender que eles prejudicam a estética da cidade, além de colocar a vida das pessoas em risco. Por isso, é fundamental conhecer o código urbano da sua cidade e suas especificidades.

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

ATOSS
ELEVADORES

ASSISTÊNCIA 24 HORAS

MODERNIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

AGENDE UMA VISTORIA

(41) 3324-0273

(41) 99685-4393

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

Grupos de WhatsApp: vantagens e desvantagens

Atualmente, é raro encontrar alguém que possua um celular e não faça uso de aplicativos de mensagem instantânea, sendo o WhatsApp o mais popular entre esses. Assim como outras tecnologias, este é mais um meio que facilita a comunicação e pode ser de grande utilidade, quando usado para o bem. No entanto, no contexto dos condomínios, alguns conflitos podem surgir quando esses aplicativos não são utilizados dentro da devida finalidade.

Segundo o portal Statista, hoje há 2 bilhões de usuários do WhatsApp no mundo inteiro. No nosso país, são mais de 120 milhões de pessoas usando o aplicativo, que está presente em 99% dos celulares brasileiros. Por meio dele é possível compartilhar mensagens de texto,

fotos, áudios, além de documentos em diferentes formatos. Essas características favorecem, portanto, o repasse de informações na rotina dos condomínios. Contudo, é preciso ter cautela com o uso do WhatsApp como meio “oficial” de registro.

Primeiramente, vale destacar que essa é uma maneira mais informal de comunicação. Ela é útil para facilitar a comunicação, fazendo com que informes cheguem mais rapidamente aos interessados. Entretanto, isso nunca invalida ou torna desnecessárias as vias protocolares do condomínio: circulares (principalmente), livro de ocorrências, e-mails, quadro de avisos, aplicativo próprio por exemplo.

Vantagens – Um benefício a ser destacado no whatsapp é o custo zero, por

ser um aplicativo gratuito, e que a maioria das pessoas usa, ao passo que a criação de um aplicativo próprio do condomínio demanda investimento financeiro. Além da instantaneidade da informação, o que confere rapidez aos comunicados, outro fator positivo a se destacar é a variedade de formatos de arquivos que podem ser compartilhados. O síndico pode enviar desde planilhas, atas de reunião até vídeos explicativos orientando os moradores sobre algum assunto.

Desvantagens – A falta de foco é um problema. Grupos muito grandes sofrem muito com conversas paralelas: mensagens religiosas ou políticas, desavenças pessoais ou mesmo uma inocente chuva de “bom dia” desviam o grupo da finalidade dele, que é servir de

espaço para informes relativos ao condomínio. Muitos conflitos sérios envolvendo o síndico ou apenas entre moradores, inclusive, surgem a partir de brigas no WhatsApp. Outra questão é o fato de os moradores quererem cobrar suas demandas apenas por este meio e não pelas vias formais, faltando às assembleias, por exemplo.

Dica – A sociedade muda, as tecnologias evoluem e é importante que os condomínios acompanhem as novidades. Os grupos de WhatsApp não precisam ser banidos, eles podem ser usados com moderação. É interessante que o grupo seja criado de modo que apenas o administrador, neste caso o síndico, possa enviar mensagens. Ali ele vai repassar todos os informes importantes e os demais membros



vão apenas receber, evitando o excesso de mensagens. É possível decidir conjuntamente um dia na semana para “abrir” o grupo. Neste dia específico, semanalmente, o administrador faz a liberação para que todos os membros possam enviar mensagens no grupo caso tenham alguma demanda, e ao término do dia, fecha-se o grupo novamente.

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.





grupo Ruggi
Administradora de Condomínios

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

Seguro condominial: cobertura simples ou ampliada?

Todo imóvel está sujeito a imprevistos e acidentes e é para intervir nisso que existem os seguros. Embora todos torçam para não recorrer a eles, uma cobertura mínima é obrigatória justamente para que o condomínio tenha uma margem de segurança para alguns tipos de riscos. Nesse sentido, o síndico fica responsável pela contratação e renovações e deve atentar aos prazos e coberturas.

A corretora Edna Fonteles, representante da cearense JBO Seguros, pontua que “de acordo com a lei do condomínio 4.591 e art 1.346 do código civil é obrigatório o seguro de toda edificação para risco de incêndio. Essa obrigatoriedade vale para condomínios comerciais, residenciais verti-

cais e horizontais e mistos”. Edna complementa que a negligência pode acarretar consequências: “a não contratação do seguro pode levar o síndico a responder civil e legalmente, já que é sua responsabilidade perante a lei do condomínio”.

A referida lei determina prazos, multas e explicita a inclusão de todas as unidades privativas e áreas comuns do condomínio. Conforme frisado pela corretora, a responsabilidade do síndico é relevante, uma vez que o art.22 afirma que é ele quem responde passiva e ativamente, em juízo ou fora dele, por qualquer insuficiência constatada no seguro. Por isso, deve-se buscar sempre uma seguradora de credibilidade e ler muito bem o contrato.

Segundo a corretora Edna Fonteles, são itens de cobertura obrigatória simples: explosão, raio e fumaça; danos elétricos; responsabilidade civil do síndico; responsabilidade civil do condomínio. “Caso o condomínio tenha condições ou outras necessidades para outras coberturas poderá ser contratado também outros itens. A apólice pode ser descrita de acordo com a necessidade de cada condomínio e região”, explica.

Sobre os itens que incrementam a cobertura, tornando-a uma “cobertura ampliada”, Edna Fonteles menciona: subtração de bens do condomínio; vazamento de tanques e tubulações; danos ao jardim; anúncios luminosos; desmoraamento; alagamento; danos mo-

rais; responsabilidade civil de garagem; incêndio e conteúdo dos apartamentos; despesas fixas; vendaval com impacto de veículos.

Renovação do seguro - Os contratos geralmente são anuais e devem ser renovados automaticamente sem que haja nenhum intervalo, não deve haver nenhum hiato de cobertura. Por ser obrigatório por lei, o seguro condominial é considerado uma despesa ordinária e deve constar na previsão orçamentária anual do condomínio. Todos pagam por ele, sem exceções. O síndico não é obrigado a convocar assembleia para aprovar este custo, já que se trata de uma obrigação legal.

No entanto, caso se deseje fazer uma cobertura ampliada, com o intuito



de assegurar mais itens na apólice, é interessante que isso seja discutido junto aos demais moradores, pois já extrapola o limite da obrigatoriedade legal, acarretando despesas que irão onerar a taxa condominial mensal.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*





VAZAMENTO DE GÁS ?



CHEIRO DE MONÓXIDO ?



REGULADORES VENCIDOS ?

É hora de fazer a revisão seletiva dos aquecedores ?
Faça com a empresa CREDENCIADA E AUTORIZADA !!

41 3532 5667 41 99178 5666





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

www.reconstrucoes.com.br
contato@reconstrucoes.com.br

Violência gera mais violência

Por que é necessário coibir todo e qualquer ato de animosidade dentro da convivência condominial?

O ano de 2021 já iniciou com um forte relato que ganhou as mídias em janeiro: na cidade de Sorocaba (SP), um homem de 29 anos veio a óbito após sofrer intensas agressões físicas por parte de vizinhos em decorrência de um desentendimento entre as famílias no condomínio em que viviam. O desfecho trágico arrasta por trás uma outra história de violência que também precisa ser discutida e nos provoca a fazer uma reflexão sobre a necessidade de coibir atos violentos dentro dos condomínios.

Segundo as investigações, a vítima, Leonardo Proença, procurou o apartamento de um casal para conversar a respeito do comportamento do filho deles, um garoto de 11 anos, o qual estaria intimidando e pratican-

do seguidas agressões contra o irmão de 5 anos de Leonardo. Numa segunda oportunidade, aparentemente ainda insatisfeito com a situação de bullying, Leonardo voltou a procurar os pais do garoto, desta vez acompanhado de seu próprio pai, Milton, e foi recebido com o espancamento que o levou à morte.

As cenas relatadas não deveriam nunca fazer parte do que se espera de uma convivência civilizada dentro de um condomínio. O pai de Leonardo chegou a ser empurrado de uma escada, enquanto ele era atacado a pauladas. Leonardo ainda conseguiu chegar à portaria para pedir ajuda, mas não resistiu à gravidade dos ferimentos. O agressor foi identificado, ele foi detido em flagrante e responderá por homicídio.

Quando uma situação extrema como a narrada ocorre, a primeira pergunta que muitos se fazem é: o que poderia ter evitado algo tão grave? Não existe uma resposta simples para questionamentos complexos, mas há um entendimento básico que deve ser levado em consideração nesses casos: violência gera mais violência.

Casos como o citado geralmente são o clímax de uma escalada de conflitos, um histórico de atos violentos. No exemplo, antes das famílias em si brigarem já existia uma situação de abuso entre as crianças que estava ocorrendo sem que ninguém fizesse nenhum tipo de intervenção. As práticas de bullying não devem ser negligenciadas ou vistas apenas como “coisa de criança”, pois constituem também um

tipo de violência e como tal devem ser combatidas.

A motivação neste relato foi a briga entre crianças, mas o estopim para conflitos entre vizinhos pode ser qualquer um: o barulho excessivo, ocupação de vagas na garagem, as fezes de um pet em local inadequado, o morador que colocou algo no hall do andar e desagradou alguém, um outro que segura a porta do elevador, entre tantos outros vícios que causam incômodo à coletividade.

É preciso deixar claro que é normal haver desconvenças na convivência, afinal são muitas pessoas vivendo em comunidade. Contudo, não é normal permitir que conflitos banais da convivência cresçam ao ponto de se tornarem casos de polícia. Portanto, o síndico não pode ser omissos diante de atos

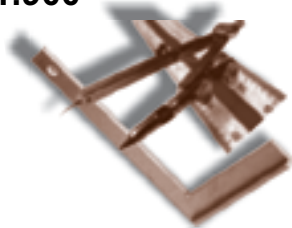


violentos e cabe a ele tentar, dentro de suas possibilidades, mediar tais embates desde o princípio, evitando que as animosidades ganhem força e eventualmente culminem em algum evento trágico.

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

Você conhece a qualidade da água que bebe?

Assim como as companhias de abastecimento de água, os condomínios precisam se preocupar com a qualidade e o volume de seus reservatórios. Para garantir o fluxo e a potabilidade adequados aos moradores, a melhor solução é a instalação de sensores de monitoramento nas caixas d'água e piscinas.

Esses equipamentos eliminam a necessidade da coleta manual de amostras para análise, identificando parâmetros como pH, cloro, condutividade e turbidez, trazendo mais segurança à saúde dos condôminos.

Por meio uma rede sem fio de última geração, o monitoramento é feito 24 horas por dia, de maneira remota. A partir de uma programação prévia de valores mínimos e máximos, o sensor envia uma notificação para o administrador ou realiza comandos automáticos quando esses marcos são alcançados. No caso de um medidor de vazão instalado em uma caixa d'água, por exemplo, quando o nível máximo do reservatório é atingido, o equipamento se comunica automaticamente com a válvula para que o fornecimento seja suspenso naquele momento, evitando o desperdício.

Com alta durabilidade, os sensores utilizados pela **IouTility** são instalados em locais estratégicos dos reservatórios, otimizando a análise e minimizando os riscos de contaminação, zelando pela saúde de todos.

Solicite um orçamento pelo e-mail
comercial@ioutility.com.br
ou pelo telefone
(41) 99277-7706.



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
individualiza@ioutility.com.br

Atendimento em todo estado do Paraná

Componentes elétricos

Assim como a água vaza dos canos em um sistema hidráulico mal concebido, a energia pode escapar das instalações elétricas mal feitas. O uso de fiação de má na tentativa de se economizar é uma das principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país. Fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança.

As normas técnicas definem que para cada bitola (espessura do fio ou cabo) há uma

resistência elétrica mínima a ser seguida. Isso significa que o fabricante tem que produzir o condutor com quantidade de cobre suficiente para atender à resistência elétrica exigida. É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro e da certificadora credenciada pelo órgão. É preciso também ficar atento à embalagem do produto, que contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de certificação atestando a qualidade.

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Anuncie!
3029-9802

Jornal do Síndico



- 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

Acidentes nos condomínios

Quando falamos em acidentes nos condomínios, o primeiro questionamento que vem à mente é saber de quem é a responsabilidade: do síndico, da gestão como um todo, da administradora, do funcionário, do próprio condômino ou inquilino etc. Depende. Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que dependendo do tipo de acidente e como ocorreu e com quem ocorreu, a responsabilidade pode ser do condomínio quanto daquele que foi lesado.

Antes de tudo, é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do CC).

E mesmo que a atuação do síndico esteja sempre atrelada e limitada às deliberações em assembleia, convenção condominial, regimento interno e ainda à legislação esparsa pertinente, tem o síndico papel fundamental e autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe pareça, buscando sempre

o interesse coletivo e a guarda e manutenção das áreas comuns. (art. 1.348, V, CC).

Nesse sentido, entra a questão da responsabilidade civil, aquela que se caracteriza por uma ação ou omissão, intencional (dolosa) ou por negligência, imprudência ou imperícia (culposa), e que venha a causar danos a terceiros (ato ilícito), sejam estes danos materiais ou morais (art. 186 c/c 927, do Código Civil). E quando o dano tiver ocorrido, seja por ação ou omissão, nasce para o direito um ato ilícito cuja consequência imediata é o dever de indenizar a vítima.

A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos assim se repitam.

Dito isso, é importante se entender a subjetividade de cada caso. Se o acidente ocorreu por falta de manutenção de alguma área, por exemplo, um piso quebrado que culminou na queda de uma pessoa, o condomínio responde. Sendo assim, o síndico será respon-

sabilizado por ser o representante do condomínio.

Desta forma, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da sinalização. Nesse sentido, o dano, portanto, decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos, pelo ato de terceiro.

Para entender essa questão, vale a pena se deter em casos particulares a fim de ilustrar melhor a relação de responsabilidade. Vamos a esses exemplos:

- Durante uma chuva, o condomínio deixa uma janela aberta molhando o chão da passagem de pedestres e alguém cai. Aparentemente estamos diante de uma força maior, o que é uma excludente de responsabilidade. Se o condomínio viu a situação e não fez nada ou não sinalizou, pode acabar respondendo pelos danos.

- Acidente no elevador com criança desacompanhada.

Responsabilidade

dos pais, que devem acompanhar os filhos menores pelas áreas comuns em razão do dever de vigilância e cuidado previstos no Código Civil e Estatuto da Criança e do Adolescente. As normas da ABNT proibem o transporte de menores de 12 anos desacompanhados em elevadores. O condomínio, nesse caso, não tem relação alguma ou responsabilidade em relação a essa questão.

- O galho de uma árvore do condomínio cai e quebra o vidro de um carro de um morador. Se a gestão faz a poda (manutenção) constante das árvores do condomínio e uma chuva ou vento forte causou esse tipo de acidente, estamos diante uma isenção de responsabilidade por força maior. O condomínio fez o seu trabalho de guarda das áreas comuns, porém um evento fora de sua responsabilidade é que causou a queda de parte da árvore.

- Portão de entrada quebra a mola e atinge morador. O condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção do portão, caso

contrário não. De qualquer forma, a manutenção é feita normalmente por uma empresa, é preciso verificar junto à gestão do condomínio se essa manutenção/conserto tem algum tipo de garantia em caso de acidentes.

De qualquer forma, em casos de acidentes, é importante que as partes cheguem num acordo de forma amistosa, sem a necessidade de judicialização dos casos. Para isso, o próprio síndico, conselho consultivo/fiscal e assessoria jurídica contratada pelo condomínio podem auxiliar nesse acordo.

Como em diversos casos, as soluções amigáveis, através de conversas entre as partes é benéfica para os dois lados. Isso porque é mais ágil, já que a judicialização é um processo mais lento, além de a solução de forma amigável ser muito melhor no sentido de ser uma troca de ideias entre pessoas que coabitam um mesmo espaço, nesse caso, o condomínio.

Do autor é advogado e colaborador do Jornal do Síndico

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



ANUNCIE:

3029-9802



Home office

A modalidade de trabalho em casa – o home office – é mais uma das questões que pode mexer com a dinâmica do condomínio. Isso porque com as pessoas exercendo suas profissões no ambiente doméstico, elas por vezes precisam receber visitas, sejam elas clientes ou contatos profissionais, gerando como consequência um maior fluxo de pessoas entrando e saindo do condomínio. Tal situação ganhou maiores proporções em edifícios residenciais brasileiros no último ano em decorrência da pandemia de Covid-19 e a necessidade coletiva de adaptações.

Nesse contexto, é recomendável que o síndico leve orientações aos condôminos que trabalham assim para que não causem nenhum desconforto aos demais moradores, como barulho ou entra-e-sai de pessoas no prédio. É aconselhável que o morador cujo apartamento possui home office mantenha o porteiro sempre informado sobre as pessoas que ele está à espera, a fim de preservar a segurança. Outro ponto importante é a proibição de uso de áreas comuns, como hall de entrada, salão de festas/jogos, para reuniões de trabalho, haja vista que esta não é a finalidade deles.

Entre em contato
(41)3029-9802

Esse espaço pode ser da sua empresa!



Jornal do Síndico
A informação dirigida

Classsíncindico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



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

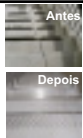
www.grupocondominios.com.br

(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 hidrojateamento 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



BROTHERS
RECICLAGEM

995475263
Luiz Henrique



Transforme seu LIXO...
...em DINHEIRO
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



DESENTUPIDORA MARTE
ESGOTOS * PIAS * SANITÁRIOS
TANQUES * LAVATÓRIOS * RALOS

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

GERADOR DE ENERGIA



GERADOR DE ENERGIA
PARA SEU CONDOMÍNIO.

(41) 3408-0877 | 9.8801-0877

Atendimento 24hrs

www.lcwgeradores.com.br

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, cartão, boleto bancário

Av. Munhoz da Rocha, 1049 - Cabral

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
A informação dirigida

A solução em suas mãos!!



Anuncie!
LIGUE AGORA:

3029-9802

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

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

BILDTEK
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
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

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL



MULTINI ENGENHARIA

ESPECIALISTA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

DESDE 2015 CREA 14642/20

(41) 99164-8995

gerencia@multiniengenharia.com

www.multiniengenharia.com

@multiniengenharia

- EXECUÇÃO DE OBRAS
- ESPECIALISTA EM MANUTENÇÃO PREDIAL
- PERITO EM LAUDOS TÉCNICOS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- RECUPERAÇÃO E LIMPEZA DE FACHADA
- TELHADOS E COBERTURAS
- LIBERAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS JUNTO A PREFEITURA
- SERVIÇOS DE SÍNDICO PROFISSIONAL

PORTA CORTA FOGO

CERTA BRASIL

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

Orçamento sem compromisso

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

(41)3327-1291

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

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

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



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

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

alojadelimpeza.com.br

Produtos de limpeza para Condomínios e Residencial

41 99597-0090

vendas@alojadelimpeza.com.br

Entregamos em Curitiba e Região Metropolitana



OPERACIONAL SERVIÇOS

PORTARIA • CONTROLE DE ACESSO
VIGIA • LIMPEZA DE ESCRITÓRIOS E CONDOMÍNIOS • ZELADORIA

EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

SOLICITE UMA PROPOSTA!

www.operacionalcuritiba.com.br (41) 3378-7969 99884-0567



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

ANUNCIE:

3029-9802



Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato
(41)3029-9802



MATERIAL PARA CONDOMÍNIO

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

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



GPZA
Materiais para Condomínio

Produtos para Condomínio

- Elétrica - Hidráulica
- Pequenos Reparos
- Placas de Sinalização
- EPI's, Sapatos de Segurança

(41) 3345-2581 | 98534-8615

www.gpza.com.br

Como diz o São Ovídio:

"não distribua
seu encarte

em boca de lobo

faça com o

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Anuncie! **LIGUE AGORA:**

3029-9802



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

Confira Mais Ofertas em Nosso Site:

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

