

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 259 - Maio/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

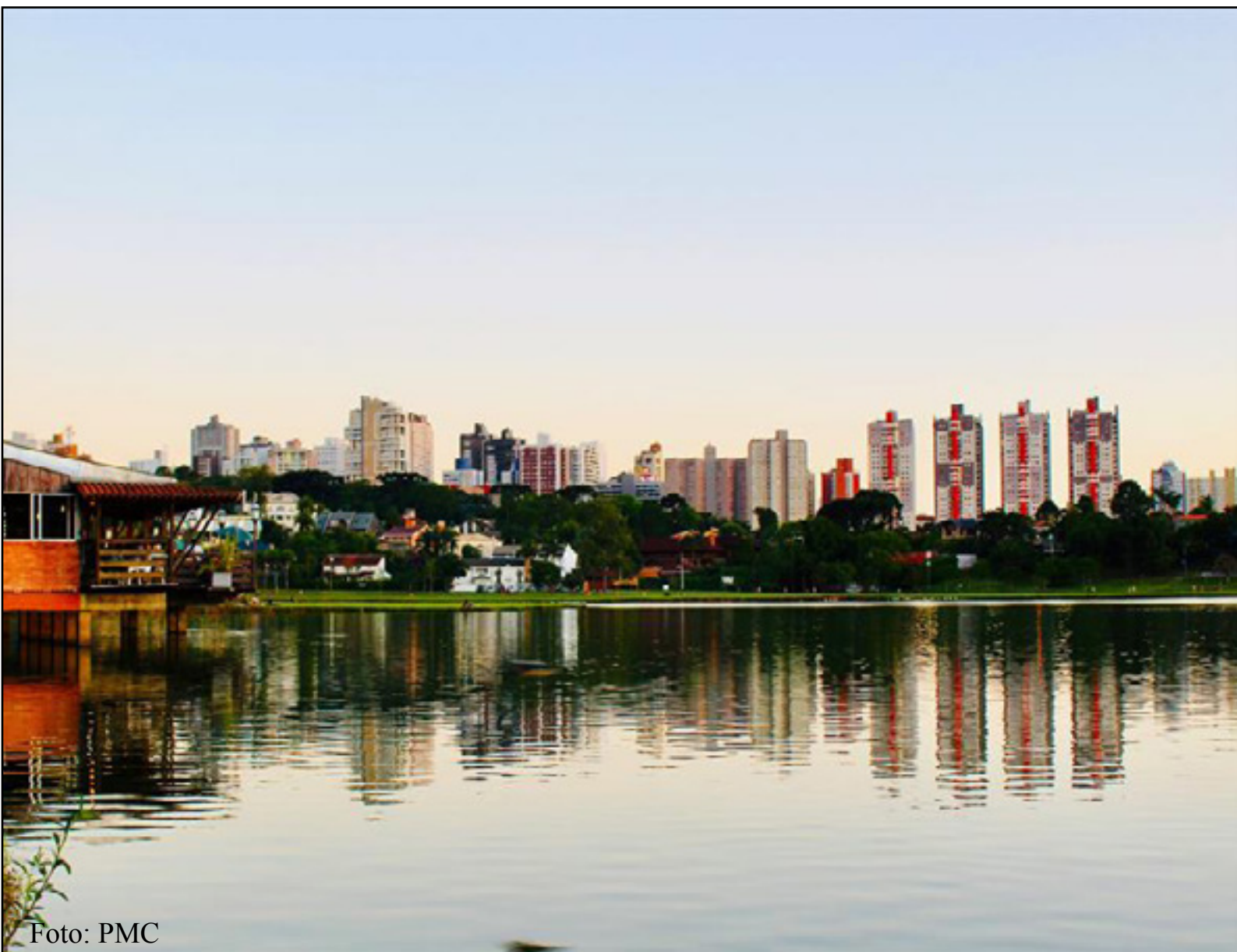


Foto: PMC

Acesse esta edição através deste QR Code




- 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



 Portões Eletrônicos	 Câmeras de Vigilância
 Cercas Elétricas	 Interfone Condominial
 Soluções em Alarmes	 Cancelas em Geral
 Fechaduras Eletromagnéticas	 Portas Automáticas

(41)4101-7703 | (41)99540-7031  
www.lovatech.com.br

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
A informação da Feição

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

Rua Cascavel, 420 nº 07, Boqueirão  
CEP 81670-180 - Curitiba - Paraná  
Tel.: (41) 3029.9802  
curitiba@jornaldosindico.com.br

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nilzete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
Cecília Lima

Assessoria Jurídica:  
Dr. Átila Gadelha Marcelo  
OAB/BA 24.542

Colaboradores:  
Dr. Luiz Fernando de Queiroz  
Dr. Rudinei Maciel  
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

## FRANQUEADOS:

Baixada Santista/SP - 13 4009.3971  
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.3060  
marcio@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652  
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802  
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214.4972  
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Londrina/PR - 43 3367-1667  
londrina@jornaldosindico.com.br

Maringá/PR - 44 98800-0409  
contato@eximiasindicos.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

Exercer o cargo de síndico sempre envolveu, em diversos aspectos, desafios e também uma postura de liderança por parte de quem assume esse compromisso perante a coletividade. Diante do atual cenário em que o Brasil se encontra – com a vigência de uma doença viral alastrante que faz mais vítimas diretas e indiretas a cada dia e também de uma crise econômica que antecede até mesmo esse estado de pandemia – os obstáculos enfrentados nos condomínios se multiplicam.

Nesse contexto difícil que vem se prolongando, as preocupações com a área financeira ganham destaque. O que não é para menos, afinal sabemos que grande parte dos condomínios sobrevivem com orçamento dentro de

## Nossa Mensagem

um equilíbrio muito limitado. Então, como manter a “saúde” na área contábil em um momento em que a maioria das pessoas se queixa de estar enfrentando dificuldades para manter o padrão de vida e pagar as contas básicas? Se esta já era uma dor de cabeça antiga, agora a questão da inadimplência precisa estar no radar dos síndicos mais do que nunca. Um levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

As informações de São Paulo são representativas por se tratar do estado mais populoso do país, mas panorama semelhante a esse se rep-

lica em outros estados brasileiros, o que deve alertar gestores para a necessidade de ações efetivas na cobrança de débitos (jamais deixar se tornar uma “bola de neve”) e, principalmente, ações que possam colaborar para desestimular a inadimplência, ou seja, tentar dar um passo à frente antes do problema ocorrer.

Nesta edição, em nossa matéria de Finanças, abordamos algumas estratégias que podem ser implementadas na tentativa de ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia, evitando que os moradores adquiram débitos. Confira 5 dicas para auxiliar o condomínio a evitar a inadimplência nesses tempos de crise.

Destacamos que uma das maneiras de co-

brar dos condôminos o cumprimento de seus compromissos junto ao condomínio é, primeiramente, zelando pela transparência na administração. É fundamental que os contribuintes saibam, com clareza, como seu dinheiro está sendo aplicado, portanto o síndico deve ter sempre as contas em dia e se mostrar aberto a questionamentos, com despesas documentadas. Assim, é possível convencer que o pagamento das taxas, além de uma obrigação, é um investimento em prol do bem coletivo.

A todos os nossos leitores e parceiros, desejamos um excelente mês de maio!

Os editores

## INDICADORES

	Nov 20	Dez 20	Jan 21	Fev 21	Mar 21	Abr 21
IGP-M (FGV)	3,28	0,98	2,58	2,53	2,94	1,51
INPC (IBGE)	0,95	1,46	0,27	0,82	0,86	0,38
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,38
CUB/Pr	1,04	1,40	1,11	0,54	1,24	2,06

## CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**	
Salário Contribuição	
Até 1.100,00	7,5
De 1.100,01 até 2.203,48	9,0
De 2.203,49 até 3.305,22	12,00
De 3.305,23 até 6.433,57	14,00

## OBRIGAÇÕES

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

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

## GPS

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

Salário Família – Até R\$1.425,56 = 48,62 (FAP\*: é o FATOR ACIDENTÁRIO DE PREVENÇÃO, que pode variar de 0,5 a 2,00%, para condomínios e sempre 0,5).

## IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota	A deduzir isento
Até R\$1.903,98		R\$142,80
De R\$1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R\$354,80
De R\$2.826,66 até 3.751,05	15,0%	R\$636,13
De R\$3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$869,36
Acima de R\$4.664,68	27,5%	

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%

**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



# Condomínios: como lidar com a inadimplência durante esse período de pandemia

Completamos agora em março um ano desde a chegada da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil. Infelizmente parece que estamos longe de ver fim a essa crise, já que mesmo com a chegada das vacinas, a vacinação em si parece estar longe de atingir a totalidade da população.

Dentro desse cenário, com a chegada da segunda onda, o Brasil se vê fortemente atingido e claro que os condomínios não são imunes a isso. Com comércio e indústria sofrendo com essa questão, muitas pessoas estão perdendo os seus empregos e em casos como esses, para quem mora em condomínio, muitos não estão conseguindo arcar com a taxa condominial. Em uma situação complicada como essa, a gestão

também sofre, pois com a inadimplência, o condomínio não consegue arcar com as suas obrigações mensais.

Nesse sentido, é importante que cada gestão veja a situação do seu condomínio e entenda o momento no qual estamos passando, analisando cada caso detidamente, porém, sem deixar de ter uma visão global da economia do condomínio para assim não prejudicar a maioria.

Por isso, é importante que o síndico trabalhe de forma responsável neste aspecto, mantendo uma régua de cobrança definida de forma isonômica para todos os condôminos inadimplentes. A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando con-

signado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais.

Via de regra, as convenções dos condomínios não dispõem sobre o número de cotas pendentes que poderão ser cobradas judicialmente, por isso a importância de se estabelecer esse procedimento.

A partir de 30 (trinta) dias de atraso da cota condominial, é recomendável que o gestor notifique extrajudicialmente a unidade inadimplente, seja através da própria administradora, seja através do departamento jurídico (caso o condomínio possua).

Persistindo a inadimplência, e dependendo do número de cotas inadimplidas de acordo com a régua de cobrança definida, é dever do síndico cobrar essas cotas ju-



dicialmente, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil. Não há um limite no número de cotas que podem ser cobradas judicialmente. A rigor, a partir de 30 dias do vencimento, já é possível ingressar em juízo para cobrança do débito condominial pendente.

Essa é uma situação muito ruim e pela qual ninguém quer passar, ainda mais sendo consequência de algo que vem atingindo o mundo

todo e onde cada indivíduo não consegue controlar por si mesmo a fim de resolver o problema. Por isso, é importante que a gestão do condomínio esteja atenta, analise cada caso e ao mesmo tempo tenha a atenção necessária para que esse problema, ainda que passageiro, não prejudique o condomínio a longo prazo.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

**SERTEC**  
Engenharia

HÁ 20 ANOS.

**LAVAGEM E PINTURA PREDIAL!**

Lavagem com água de reuso.

Se já passou 3 anos da última lavagem não adie mais, a hora é agora.

Fone: (41) 3343-6275 (41)99996-8704  
www.sertecengenharia.com.br

Desde 1996

Resp. Técnico  
CREA-PR 153.69.

**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**  
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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

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

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

# Bicicletas em alta: condomínios devem ter regras

O uso de bicicletas tem sido cada vez mais incentivado e não faltam motivos para isso. Além de ser utilizar um meio de transporte não poluente, barato e flexível, que dribla os grandes congestionamentos urbanos, o ato de pedalar traz grandes benefícios à saúde e pode ser um reforço ao sistema imunológico. Isso ajuda a explicar por que o mercado de bicicletas segue em alta no Brasil.

De acordo com a Associação Brasileira do Setor de Bicicletas (Aliança Bike), em meados de 2020 (entre os meses de junho e julho), registrou-se um aumento de 118% das vendas desse item em comparação com o mesmo período de 2019. Afora os benefícios mencionados, outro atrativo

que alavancou a procura foi a possibilidade de escapar dos transportes coletivos e assim evitar aglomerações durante a pandemia de Covid-19, ideia que fez muita gente optar por adquirir esse meio de transporte.

O hábito de pedalar é um aliado da vida saudável. Estima-se que em uma hora de pedalada é possível eliminar de 300 a mil calorias. Com isso, o indivíduo consegue trabalhar e fortalecer os músculos, melhorar a saúde cardiovascular, tendo como resultado prevenção e auxílio no tratamento de hipertensão arterial, distúrbios metabólicos como a obesidade, diabetes, colesterol alto. Com tantas vantagens, justifica-se porque as “magrelas” estão com tudo e devem ganhar cada vez mais

adeptos no cenário urbano.

Bicicletas no condomínio – Seguindo a tendência do que indica a sociedade, muitos municípios já possuem legislação específica sobre a presença de bicicletários em prédios públicos e privados, incluindo condomínios. Na cidade de São Paulo, por exemplo, eles são obrigatórios por lei desde 2013 (10% das vagas, excluindo aqueles que não têm estacionamento). Contudo, não havendo determinação local sobre o tema, é preciso averiguar o que prevê o regimento interno do prédio.

É fato que, por se tratar de um cenário novo, muitos regimentos provavelmente serão omissos em relação ao assunto e é importante começar a pensar em soluções para isso desde já,

pensando em futuro que já se aproxima. A vida condominial se baseia em regras e o equilíbrio na boa convivência depende da obediência a essas regras. Assim, todos têm seus espaços respeitados e a ordem é mantida.

É importante estabelecer junto aos moradores alguns pontos importantes em relação ao manejo das bicicletas: haverá no condomínio um espaço coletivo para a guarda desses itens (bicicletário)? Em caso positivo, decidir detalhes sobre sua instalação (local, dimensões), bem como sobre acesso (privativo a condôminos ou extensivo a funcionários e visitantes).

Não havendo disponibilidade de bicicletário, devem ser pensadas outras estratégias. É permitido que

o morador guarde sua bicicleta na vaga de carros da garagem? É permitido que suba ao apartamento com ela pelos elevadores? Todas essas questões precisam ser claramente expostas no regimento do condomínio, pois os condôminos só poderão ser punidos por condutas ou cobrados acerca daquilo que está efetivamente documentado.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Todo mês a inadimplência dói no bolso do seu condomínio?

## A Fino resolve.

Ser síndica 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

# Justiça eleva indenização por invasão de privacidade em condomínio

Com regular frequência, abordamos as competências e atribuições do síndico. Quais são seus direitos e deveres, suas prerrogativas e também reunimos esforços em contextualizar até onde vão os limites de seus ditos “poderes”. Assim como em qualquer outra relação hierárquica, todo abuso de autoridade deve ser fiscalizado e combatido e, quando falamos de ambientes residenciais como condomínios, a questão da privacidade passa a ser um tema sensível a ser abordado.

Em outubro, o jornal trouxe o relato de um caso de invasão de privacidade ocorrido em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área central de Brasília, para o qual o 7º Juizado Especial

Cível de Brasília determinou pagamento de indenização a um dos condôminos devido ao fato de ter sido colocada uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento desse, sem que a mesma medida fosse adotada em outros andares ou com outros residentes.

O morador alegou no processo que se sentiu constrangido ao notar que a sua vizinha do apartamento ao lado – então síndica do condomínio à época – mandou instalar uma câmera direcionada para a entrada de sua casa. Por considerar um abuso do poder do cargo de síndica e invasão à sua privacidade de condômino, o morador decidiu recorrer ao judiciário solicitando a retirada do equipamento e reparação mor-

al pelos danos suportados.

Em primeira análise, o juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito por parte da síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discriminada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos. Foi arbitrada uma indenização no valor de R\$ 1000,00 ao autor da ação, além da desinstalação do aparelho de filmagem da entrada da casa dele.

Posteriormente, o mesmo morador entrou com recurso, solicitando revisão da decisão judicial e a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal acatou recurso do autor e determinou a majoração da indenização a ser paga pelo condomínio localizado

no Cruzeiro. O condômino recorreu da decisão de 1ª instância, sob alegação de que, além de ferir sua intimidade com a instalação do aparelho voltado exclusivamente para o seu imóvel, a síndica do prédio ainda teria ofendido o autor, durante assembleia, diante dos demais moradores.

O magistrado observou que, embora a colocação da câmera seja um ato privado da síndica, o condomínio falhou em coibir a conduta abusiva. Segundo o juiz, a condenação fixada R\$ 1 mil levou em consideração apenas o dano decorrente de violação de direitos de privacidade e intimidade. Contudo, “foram proferidas palavras ofensivas ao autor, num ambiente onde são reunidos os interesses de toda a coletividade e como tal deve

primar pela neutralidade, coibindo agressões pessoais em conflitos particulares”.

Dessa forma, o colegiado considerou que o condomínio foi conivente com as agressões, de modo que deve responder pelas ofensas. Por isso, aumentou a indenização para abranger também o dano moral causado durante a assembleia condominial. O valor final foi fixado em R\$ 2 mil.

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

# Taxa condominial:

## 5 Dicas para estimular o pagamento em dia

Gerir um prédio residencial tem, sob muitos aspectos, semelhanças com a gestão de uma empresa. Contudo, diferentemente dessas, o condomínio edilício não tem por finalidade principal a obtenção de lucro. Pelo contrário, em muitos casos os síndicos precisam ter muito jogo de cintura para conduzir as contas e mantê-las longe da faixa vermelha, em um equilíbrio muito tênue entre as despesas e receitas.

Nesse contexto, considerando que a principal fonte de entrada de recursos é a contribuição por parte dos condôminos, não é exagero afirmar que a inadimplência passa a ser um dos maiores pesadelos na vida do gestor, já que afeta diretamente atividades essenciais ao condomínio, fazendo com que falte dinheiro para obrigações básicas. Esse é um problema

que precisa ser debatido atualmente, já que levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

Assim, embora existam mecanismos administrativos e também jurídicos para cobrar e pressionar os devedores, é válido lembrar que o cenário ideal é tentar evitar a inadimplência. Com algumas iniciativas de estímulo, o síndico pode criar um ambiente favorável à quitação de débitos em dia, de modo que o morador bom pagador se sinta prestigiado, a comunidade condominial não se sente onerada por ter sua taxa aumentada para cobrir os inadimplentes e o condomínio fica com as contas em dia. Todos ganham. Confira as 5 dicas que preparamos para ajudar a

estimular o pagamento da taxa condominial em dia! Descontos – Quem não gosta de poupar? Essa estratégia de abatimento pode ser usada de duas maneiras, tanto para convencer o condômino a antecipar a taxa mensal antes do vencimento, como também a negociar com aqueles que porventura tenham interesse em quitar todas as parcelas de condomínio do ano. Os percentuais de desconto variam de acordo com a situação. É importante que seja respeitado o princípio da isonomia: aplicação do mesmo desconto a todos que atenderem às mesmas condições.

Facilitar 2ª via de boleto – muitos moradores deixam de pagar sua taxa por extravio do boleto, porque não receberam ou porque perderam. Em contrapartida, síndicos e administradoras às vezes impõem empecilhos burocráticos para emitir uma 2ª via, a qual chega até

mesmo a ser cobrada em alguns casos. Com isso, o pagamento em dia do condomínio deixa de ser uma prioridade para o morador. Para mudar esse cenário, é importante facilitar o acesso a boletos, seja o próprio morador reemitindo-o ou solicitando a um encarregado. Ele deve obter rapidamente uma forma de fazer sua quitação.

Disponibilizar diferentes meios de pagamento – Por incrível que pareça, ainda há condomínios que exigem pagamento em espécie da taxa condominial junto à administração do prédio. Essa é uma estratégia ultrapassada que tem tudo para fracassar. Até o meio mais utilizado atualmente, que são os boletos, deve ser diversificado, sempre que possível. É importante dar ao condômino diferentes meios: cartão de débito, crédito, pix, transferência. Transparência – Os condômi-

nos certamente se sentirão mais estimulados a cumprir com sua parcela de obrigação junto ao condomínio se virem como seu dinheiro está sendo aplicado. A prestação de contas, além de uma obrigação do síndico, é também um modo de convencer todos a contribuírem de forma responsável em prol do bem coletivo, assim as manutenções prediais podem ser realizadas, além de novos investimentos e melhorias. Esclarecer consequências – O caminho amigável sempre deve ser a primeira tentativa, porém é necessário deixar toda a comunidade ciente de quais são as consequências possíveis caso haja reiteração da inadimplência. Para tanto, é válido colocar avisos sobre penalidades parciais tal atitude nos canais de comunicação do condomínio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

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



**EMBL**  
Manutenção Predial

**ENTREGA NO PRAZO**  
**GARANTIA EMBL**  
**SEGURO NA OBRA**

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

**Orçamentos com retorno imediato!**

**41 3085-8969** **99228-6565**

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

**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 grafato,
- \* Reposição e revestimentos de pastilhas,
- \* Impermeabilização,
- \* Calafetação de janelas,
- \* Revitalização e manutenção de fachadas de pele de vidro que se encontra com infiltrações.

**15 ANOS DE EXPERIÊNCIA**

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

cwbmultiporte@gmail.com

**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

# Como fazer um controle efetivo de pragas urbanas

Devido ao contexto atual de crise sanitária global em decorrência da pandemia de Covid-19, as questões relativas à saúde se tornaram prioridade. De certo modo, essa preocupação tem seu lado positivo, pois atraiu a atenção para diversas situações que podem colocar em risco a segurança e integridade dos indivíduos, muito além do coronavírus.

No âmbito dos condomínios, um ponto relevante a ser abordado diz respeito ao manejo das chamadas “pragas urbanas”. Trata-se daquele grupo de bichinhos indesejáveis que habitam prédios onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os edifícios residenciais.

Com suas mordidas ou picadas eles podem

causar prejuízos materiais (danificando móveis, portas, forros, pisos, paredes, fiação, etc.), mas o mais preocupante é que muitos animais podem também ser vetores de doenças para seres humanos e para animais domésticos (pets: cães e gatos). São consideradas pragas urbanas: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

De acordo com a bióloga Cristina Duarte, a exterminação total dessas pragas é difícil, mas é possível fazer um controle. “É complicado falar em um extermínio, pois entendemos que esses animais já estão muito bem adaptados ao ambiente urbano e também é preciso considerar que o condomínio não é uma ilha, ele está inserido em uma rua e um bairro e às vezes mes-

mo tomando as medidas necessárias, os animais chegam ao perímetro”, comenta. Ela explica que o ideal é manter um controle populacional, evitando que as espécies se proliferem além do tolerável, causando uma infestação. “A dedetização periódica é indicada para condomínios, como forma de fazer o controle de pragas e assegurar a salubridade do prédio. Contudo, é importante ressaltar que são necessárias medidas comportamentais por parte dos habitantes de modo a evitar fornecer alimento e abrigo aos animais indesejáveis”, alerta Cristina. “Manter o condomínio limpo de lixo e entulhos e fundamental, pois assim os animais precisarão buscar fontes de alimento fora e também ficarão sem esconderijos”, complementa a bióloga.

Não há um consenso sobre a periodicidade das dedetizações em con-



domínios, haja vista que não há atualmente lei federal que verse especificamente sobre isso. O que temos são legislações locais, municipais ou estaduais, sobre o assunto. De modo geral, o recomendável pelos especialistas técnicos é de que o processo de dedetização seja realizado em intervalos de 3 a 6 meses, a depender do porte e características do imóvel. Por exemplo, se ele for próximo a áreas de vegetação essa periodicidade pode ter que ser encurtada

pela presença de insetos.

Dedetização é coisa séria, não deve ser tarefa delegada ao zelador ou ao “faz-tudo” do condomínio. Esse procedimento deve sempre ser feito por uma empresa especializada, que tenha responsável técnico e devido registro legal junto à Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

A autora é colaboradora do *Journal 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)



**RECONHECIMENTO**  
**RÁPIDO E PRECISO**  
Num piscar de olhos!

Alinhada a mais alta tecnologia e na redução de até 60% dos custos de um condomínio, o Grupo Pátio Segurança e Serviços apresenta o Sistema de Portaria Remota Inteligente.



Reduza os custos oferecendo maior segurança e tecnologia ao seu condomínio, solicite o contato de um de nossos especialistas.

41 3029-0329 | 41 98814.7719

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

# 3 passos para escolher uma boa administradora

Em cenários urbanos cada vez mais verticalizados, com o aumento do número de condomínios populosos, de grande porte e maior complexidade, a atividade dos síndicos vem aos poucos galgando diferentes graus de dificuldade. Os desafios são diversos: gestão de pessoas e mediação de conflitos, administrar aspectos jurídicos e contábeis, gerir quadro de funcionários, fazer zeladoria do patrimônio, controlar receitas e despesas (em alguns casos, de grande soma). Como lidar com tudo isso?

Nesse contexto de intensas demandas, permeiam as administradoras de condomínio, as quais consistem em empresas prestadoras de serviço especializado a esse nicho. Os contratos são customizados de acordo com as necessidades de cada condomínio, visando ao auxílio do síndico: administrar os contratos com

demais prestadores, gerenciar folha de pagamento e funcionários, emitir boletos e cobrar condôminos, fazer a assessoria contábil e o demonstrativo financeiro, assessoria jurídica na realização de assembleias.

Em outras palavras, tudo vai depender de quanto o condomínio precisa de auxílio e, claro, do quanto está disponível a pagar, pois a cada novo serviço agregado ao contrato, soma-se um valor no que será cobrado pela administradora. Sendo assim, com tantas opções no mercado, que critérios devem ser considerados na hora de fechar com uma empresa e fazer a melhor escolha para assessorar o condomínio?

Demandas - É válido lembrar que o síndico será o responsável por assinar este contrato. O primeiro passo, conforme dito, é ter um levantamento preciso de quais serviços são essenciais

desejáveis para o condomínio e assim poder construir um “ideal” de contrato. Isso servirá de parâmetro para comparar as ofertas. É preferível priorizar a opção por contratos com valores fixos, já que cobranças mensais variáveis podem trazer surpresas desagradáveis ao condomínio eventualmente.

Visitação - Verificar a eficiência do trabalho oferecido in loco é um passo importante. É interessante selecionar três empresas candidatas, que tenham uma oferta financeiramente competitiva, para visitar. O síndico deve ir não só a sede da empresa para ver as condições de trabalho, mas também pedir indicação de algum condomínio gerido por ela para fazer uma avaliação presencial. Checar condições de preservação patrimonial, segurança, conversar com algum funcionário ou morador (de preferência um outro



síndico) pode ser um fator decisivo na hora de escolher.

Reputação - Por fim, ao afunilar as opções mais prováveis de escolha, antes de bater o martelo e assinar, é essencial checar os antecedentes da empresa, isto é, procurar saber um pouco mais sobre sua reputação. Para isso, uma breve procura em um site buscador na internet já costuma apresentar achados, se houver reclamações frequentes. O síndico também deve pesquisar se há na Justiça ações traba-

lhadas, civis ou criminais envolvendo o CNPJ da empresa. O alerta deve ser ligado para empresas que mudaram muitas vezes de endereço e CNPJ em pouco tempo. Para tomar a decisão final, sempre é válido ouvir as referências de quem já é cliente e aprova o serviço contratado. Nesse sentido, as redes sociais podem facilitar o contato com outros colegas síndicos.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

## Somos especialistas em Mediação de Conflitos!


 **Gestão financeira e Prestação de Contas**

 **Gestão de Pessoas e Conflitos**

 **Assessoria ao Síndico e ao Conselho**

 **Assessoria Jurídica Condominial**

 **Manutenção do Patrimônio**

 **Previsão Orçamentária**

**O Grupo Ruggi tem a eficiência que o síndico precisa na Gestão Condominial!**

Administradora de Condomínios

 **41 3524 1779** 

**Solicite uma proposta.**

 **contato@gruporuggi.com.br**

 **@gruporuggi**

 **@gruporuggi**



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



# Saiba o passo a passo para instalação de poço artesiano no condomínio

Os poços artesianos passaram a ser uma estratégia atrativa para muitos edifícios na busca por um melhor gerenciamento da demanda por água. Seja por uma questão de escassez (em algumas regiões), por interesse em obter autonomia e independência das concessionárias ou por querer mais economia financeira, a perfuração à procura de águas subterrâneas tem sido uma tendência crescente no país. Há, contudo, um processo para fazer isso de forma legalizada e sustentável. Você conhece o passo a passo?

O presidente da ABAS (Associação Brasileira de Águas Subterrâneas), José Paulo Netto, elenca sete passos que devem ser seguidos durante o processo de planejamento, perfuração e instalação de poço artesiano nos condomínios. É válido ressaltar que o uso de recur-

sos hídricos subterrâneos por edifícios residenciais e não residenciais ficou esclarecido em 2020, por meio da promulgação do chamado Novo Marco Regulatório do Saneamento (14.026).

Conforme esperado, a primeira coisa a se fazer é contratar alguém entendido do assunto, ou seja, um geólogo com regulamentação junto a sua categoria (CREA), de preferência com ampla experiência em poços. Esse profissional dará início à segunda etapa, que é a realização de estudos preliminares do terreno proposto a fim de promover uma avaliação hidrogeológica e ver se há a possibilidade de fazer o poço, estimar o volume e qualidade da água disponível (se ele é suficiente para a demanda do condomínio, se a água é própria para consumo, por exemplo). Havendo tal viabilidade, após reunir todos os dados ne-

cessários do terreno, ele elabora um projeto de perfuração.

O terceiro passo, de acordo com o presidente da ABAS, deve ser partir para uma cotação de serviços. De posse de uma planilha com dados de tudo o que precisa ser feito para a concepção do projeto, é possível fazer a comparação de orçamentos entre diferentes empresas de perfuração de poço artesiano. É importante que haja o máximo de detalhamento nas descrições de materiais, equipamentos e atividades a serem feitas, por exemplo, tudo o que torne o objetivo o mais específico possível. Assim, é mais fácil fazer um comparativo entre os serviços. Descrições genéricas ou lacunas no projeto abrem margem para que as empresas ofereçam metodologias diferentes.

Após ser firmado contrato com a empresa que irá executar o projeto, é ne-

cessário que o síndico busque a Licença de Perfuração ou Outorga de Uso (depende do estado). Isso é conferido pelo órgão responsável pela gerência das águas na localidade em que o condomínio está situado, varia em cada estado do país. Lá será analisado o projeto, o qual deve constar junto a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinatura de todos os técnicos responsáveis, incluindo o geólogo que concebeu o estudo inicial e deve acompanhar a obra. Após isso, o órgão concede – ou não – a autorização para a perfuração.

A quinta etapa é a realização da obra em si: perfuração, cimentação, testes de vazão, etc. Após isso, instala-se o sistema de bombeamento. O presidente da ABAS, Netto, lembra que o poço é uma obra de baixa manutenção, e dependendo do seu perfil geológico e construtivo

se recomenda uma manutenção no poço e bomba a cada 18 a 24 meses. No entanto, a manutenção da bomba é diferente de manutenção no poço.

Por fim, a sétima e última fase é atestar a qualidade da água. Para isso é necessário enviar amostra para teste de potabilidade em laboratório, o qual irá fazer a análise e verificar a eventual presença de sedimentos, elementos químicos ou microrganismos vivos potencialmente nocivos à saúde humana. Havendo a aprovação, deve-se providenciar contrato com empresa de tratamento para que se faça a devida cloração e limpeza da água antes da distribuição às unidades. Ao receber o atestado de aprovação da água para consumo humano, o condomínio deve entrar em contato com a vigilância sanitária de sua localidade para cadastro e posteriores fiscalizações.

## NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS

Projeto de implantação personalizado do condomínio



FeedBack mensal com apresentação de relatórios



Ponto eletrônico da equipe, monitoramento por cerca virtual



Cronograma de atividades de limpeza



Aplicativos exclusivos Vertex



## Especializada em Limpeza Profissional

Gestão de desempenho in loco e plataformas de gestão



KnowHow em limpeza e uso estratégico das máquinas



(41)99957-3934 | (41)99682-8016

@vertex.curitiba

curitiba@vertexlimpezaprofissional.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

# Colocando ordem na garagem rotativa

A limitação de espaço físico é um desafio para muitos condomínios residenciais e corporativos nas zonas urbanas atualmente, devido ao crescimento das cidades. Nesse contexto, conseguir uma vaga de estacionamento, por exemplo, pode se tornar uma tarefa disputadíssima em algumas ocasiões, quando o equilíbrio entre a alta demanda dos usuários de veículos e a pouca disponibilidade de locais é difícil de manejar.

Em condomínios que possuem garagem de vagas rotativas, as queixas relacionadas ao uso desse espaço coletivo são comuns e muitas vezes responsáveis por conflitos maiores que desestabilizam a paz na convivência entre moradores e síndico. É importante ressaltar que muitos desentendimentos surgem a partir da desinformação, logo, o primeiro passo é sem-

pre informar aos condôminos acerca das regras do local.

Bom senso é essencial - Se uma garagem é rotativa, compreendemos que é porque ela possui vagas em número menor que o de unidades (apartamentos) que o edifício comporta. Dessa forma, a conclusão lógica que se tira é que não há como um morador se apropriar de uma vaga para si, pois não há vagas para todos. Justamente por esse motivo as vagas são rotativas, deve haver um revezamento no uso de tais espaços, de modo que todos os moradores sejam igualmente contemplados.

Documentando as normas - A periodicidade da troca é variável e a Convenção deverá ser consultada para ver qual é a determinação prevista acerca deste assunto. Vale o que está documentado! Caso a Convenção seja omissa,

não vale a pena ficar “empurrando” o problema, pois isso causará mais conflitos. É recomendável que se convoque uma assembleia extraordinária especificamente para deliberar sobre a regulamentação das vagas rotativas e assim decidir e registrar as normas que valerão sobre a utilização delas.

A pauta da reunião deve ser comunicada com antecedência, como praxe, e durante a discussão, algumas questões relevantes devem ser levantadas junto à comunidade condominial: quem pode ocupar (condôminos ou também visitantes)? Períodos (em horas, dias, semanas, meses)? Qual o critério para o revezamento (sorteio, numeração dos apartamentos ou blocos, ordem alfabética)? Quem ocupa as “melhores” vagas?

Regras comuns – De modo geral, em vez de de-

ixar o uso de livre ocupação (pega quem chegar primeiro), prioriza-se a fixação de regras já definidas. Assim, um morador que chega mais tarde do trabalho não sai prejudicado em relação a um outro que faz home office, por exemplo. A ideia de um sorteio periódico (mensal, trimestral, semestral) é comum em vários condomínios e ajuda a manter a rotatividade nas vagas. Assim, todos têm a mesma oportunidade.

Há condomínios que optam por outra modalidade de ciclo: ocupação por no máximo 48 horas. Esse modelo se dá da seguinte maneira, a vaga é de quem a ocupa primeiro, porém a mesma só pode ser preenchida pela mesma pessoa por no máximo dois dias. Após isso, deve-se liberar a vaga, para dar a oportunidade de outra pessoa ocupá-la. É preciso ter um bom sistema

de vigilância para fiscalizar o cumprimento das regras ou, em segundo caso, contar com a colaboração e bom senso dos moradores.

É consensual que deva se excluir do regime de rotatividade as vagas consideradas “especiais”, aquelas situadas em locais estratégicos, próximas aos acessos, elevadores e de fácil manobra. Aqui, considerem-se idosos, cadeirantes, moradores que estejam com crianças recém-nascidas, ou alguma outra situação que reduza a capacidade de mobilidade (pessoas gravemente doentes ou que fizeram cirurgia, por exemplo). Esta ressalva deve constar igualmente na Convenção do condomínio.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



- CONSTRUÇÃO CIVIL - HIDRÁULICA
- ELÉTRICA - REFORMAS EM GERAL
- PINTURAS - GESSO (DRY-WALL)
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS E COBERTURAS
- PISOS LAMINADOS E VINÍLICOS
- REVESTIMENTOS DE PAVERS
- PETIT PAVÊ E OUTROS
- SERRALHERIA FERRO E ALUMÍNIO

- ORÇAMENTO RÁPIDO
- CONDOMÍNIO
- COMÉRCIO E RESIDÊNCIA
- PADRÃO DE QUALIDADE
- ERLI NEGRISOLI
- Projetos e regularização de imóveis.

Nossa Equipe: profissionais qualificados e treinados para um atendimento rápido, seguro e eficiente, primando sempre pela qualidade e segurança dos serviços prestados, focados permanentemente na satisfação do cliente.

(41) 3154-0143 | (41) 99692-0143

[erli@rumosulmaodeobra.com.br](mailto:erli@rumosulmaodeobra.com.br) | [erli82.wixsite.com/website](http://erli82.wixsite.com/website)



SOLUÇÕES EM AUTOMAÇÃO

DESENVOLVEMOS PROJETOS, SOLUÇÕES E IMPLANTAÇÕES DE EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS



CATRACAS



CANCELAS



RELÓGIO PONTO



CRACHAS  
CARTÕES RFID/MIFARE



CONTROLES DE ACESSO



SOFTWARES

(41) 98790-5333 (41) 3732-0275

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

## Alta nos custos condominiais? Saiba como reduzir os gastos do seu condomínio

Com a pandemia e a adoção do trabalho home office e dos estudos em casa, os condomínios consequentemente registraram um aumento do consumo de água, gás e energia elétrica, despesas que representam cerca de 30% das taxas condominiais. O avanço nos gastos resultou em uma alta de 7,46% do Índice de Custos Condominiais (Icon), em 2020.

Neste cenário, quais medidas podem ser tomadas para reduzir os custos do condomínio? Confira cinco formas eficazes de diminuir os gastos condominiais:

1. Implantação de sistema fotovoltaico: produzir a própria energia elétrica a partir da captação dos raios solares garantem economia e ainda possibilitam uma autonomia maior em relação à concessionária.
2. Instalação de sensores de monitoramento de qualidade de energia: ao verificar a energia fornecida pela distribuidora, esses sensores ajudam a antecipar problemas de sobrecarga de circuitos e nos motores de equipamentos, gerando uma economia de até 35% no consumo das áreas comuns, além da redução de custos de manutenção.
3. Individualização de água: além de permitir uma cobrança mais justa para cada unidade, a instalação de hidrômetros individuais incentiva o consumo consciente em todo condomínio.
4. Instalação de sensores de presença e movimento nas áreas comuns: essa medida contribui com uma conta de luz mais econômica e com o melhor aproveitamento da vida-útil das lâmpadas.
5. Medição individualizada de gás: por meio do software de monitoramento do medidor é possível acompanhar de maneira remota as variações de consumo, facilitando ajustar os gastos e a descobrir e consertar indesejados vazamentos.

A IouTility é uma empresa de tecnologia, com soluções voltadas à eficiência hídrica e energética, desenvolvendo projetos personalizados para condomínios residenciais e comerciais em todo Brasil. Agende uma visita técnica ou solicite um orçamento pelo [comercial@ioutilty.com.br](mailto:comercial@ioutilty.com.br).

## Bebedouros

As medidas de prevenção à contaminação da Covid-19 mudaram em muitos aspectos a rotina dos condomínios, requerendo inclusive adaptações em estruturas físicas para uma melhor adequação aos protocolos de segurança. Uma delas foi em relação ao uso de bebedouros (purificadores de água), equipamentos que muitos condomínios disponibilizam em suas áreas comuns para usufruto de moradores e funcionários. A versão outrora mais tradicional, em torre e que o usuário precisava aproximar o rosto para beber o jato de água, não é recomendável atualmente.

Em substituição a esses

modelos, o ideal é evitar que o indivíduo tenha qualquer contato manual com o equipamento. Assim, há no mercado bebedouros que são acionados por sensores de presença: o usuário pode aproximar sua garrafinha ou copo e a água será liberada. Outra modalidade de acionamento é via pedal: o usuário libera a água apertando um botão com o pé, evitando qualquer contato com as mãos, e também aproximará um recipiente para coletar a água (nunca a boa). O cuidado com infecções cruzadas também deve ser permanente para controlar a disseminação da Covid dentro dos condomínios.

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

## Unidades maiores podem pagar condomínio mais caro?

Não é incomum existirem edifícios com plantas irregulares que acomodam unidades de diferentes tamanhos, por exemplo, apartamentos com mais ou menos quartos, com ou sem sacada. Essas peculiaridades implicam também modificações na metragem de cada um e é aí que reside a dúvida de muitos moradores e síndicos de condomínio: a cobrança da taxa de rateio deve ser a mesma para todo mundo?

Para iniciar essa explicação é preciso antes compreender o conceito de fração ideal, o qual vem a ser o quanto a unidade privativa do morador corresponde dentro do empreendimento, isto é, o seu percentual correspondente em relação ao todo. De modo geral, isso demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no

prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse.

Em condomínios sem variações nos formatos das plantas dos imóveis, o cálculo da taxa condominial é bastante simples, pois considera-se que todos são donos do mesmo percentual do condomínio. Contudo, para prédios com imóveis de diferentes dimensões, conveniona-se o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. Desse modo, o rateio dos gastos é baseado pela proporção do quanto a fração ideal da unidade corresponde no total das despesas mensais condomínio: quem tem um imóvel maior, paga mais. Essa regra, entretanto, precisa estar registrada na Convenção do condomínio. A convenção condominial

pode instituir, para apartamentos maiores, o pagamento de taxa de condomínio mais alta, vinculada à fração ideal da unidade. Esse tem sido o entendimento da Justiça. É o que ilustra decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) o qual negou em julho provimento ao recurso dos proprietários de uma cobertura que questionavam a obrigação de pagar a taxa de condomínio e as despesas extras em dobro. Com base no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil, foi reafirmada a jurisprudência segundo a qual é legal a cobrança pela fração ideal do imóvel, caso seja esta a decisão dos condôminos.

Os proprietários em questão ajuizaram ação para rever o valor da taxa, apontando a impossibilidade de pagar em dobro pelo simples

fato de a unidade estar localizada na cobertura do edifício. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a cobrança se justifica porque a fração ideal do terreno e das partes comuns correspondente à cobertura (com área total de 519,12m<sup>2</sup>, incluindo três vagas de garagem) é de 20%, enquanto a das demais unidades (269,56m<sup>2</sup>, com duas vagas) é de 10%.

No recurso especial, os proprietários alegaram enriquecimento sem causa dos outros condôminos, afirmando que “as despesas decorrentes da conservação ou utilização das partes e coisas comuns não possuem qualquer relação com o tamanho ou mesmo com a fração ideal dos apartamentos, devendo todas as unidades arcarem com os custos na mesma proporção”. Eles dis-

seram ainda que seu imóvel tem área interna similar à dos demais, diferindo apenas pela existência de um lavabo.

O ministro Villas Bôas Cueva, relator, entretanto, lembrou que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição diferente na convenção. Segundo ele, se a Convenção estipula o rateio das despesas com base na fração ideal – exatamente o caso analisado –, não há violação de lei federal. Por fim, o ministro observou que, segundo consta do processo, uma assembleia realizada em 2015 pelos condôminos rejeitou a proposta de rateio das despesas de forma igualitária.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



**GRUPO CP**

**Excelência em limpeza e facilities.**

Limpeza de Sacada;  
Prestações de serviços de portaria e limpeza;  
Limpeza de piso com máquina tripulada.

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

41 3153 - 3731

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

**ANUNCIE:**

**3029-9802**



## Vazamentos

Se a sua conta de água está vindo com um consumo um pouco mais alto que o normal e o orçamento está ficando pesado, sem que haja nem um motivo adicional aparente para isso é importante buscar causas ocultas para possíveis perdas, como eventuais vazamentos. Síndicos, moradores e funcionários devem estar atentos a pequenos “sinais” que o imóvel pode dar de que algo não está correndo bem e necessita de uma investigação aprofundada por um profissional. Manchas escuras ou pingos nas paredes e teto são sugestivos de infiltrações, além disso torneiras, chuveiros e descargas de vasos sanitários que ficam pingando também são elementos altamente suspeitos. Os síndicos devem dedicar atenção especial à vistoria das caixas d’água do condomínio. Os vazamentos ocorrem, na maioria das vezes, por deterioração pela ação do tempo, por má qualidade dos materiais escolhidos ou má instalação, o que pode levar a perdas por corrosão ou excesso de pressão, por exemplo. Por isso, a contratação de um serviço hidráulico especializado é essencial para bons resultados.

trações, além disso torneiras, chuveiros e descargas de vasos sanitários que ficam pingando também são elementos altamente suspeitos. Os síndicos devem dedicar atenção especial à vistoria das caixas d’água do condomínio. Os vazamentos ocorrem, na maioria das vezes, por deterioração pela ação do tempo, por má qualidade dos materiais escolhidos ou má instalação, o que pode levar a perdas por corrosão ou excesso de pressão, por exemplo. Por isso, a contratação de um serviço hidráulico especializado é essencial para bons resultados.

## Desentupidoras

Ao tratarmos de desentupimentos, a velha máxima do “prevenir é melhor que remediar” se faz mais válida do que nunca. Isso porque, comparativamente, o custo de um manejo emergencial, acionando um serviço 24 horas, em caso de entupimento no encanamento pode ser elevadíssimo, além de causar bastante transtorno ao condomínio, ao passo que uma conduta cautelosa com manutenções periódicas fará com que a tal despesa venha a “conta-gotas”, em frações menores, evitando também o colapso do sistema de encanamento.

O desentupimento preventivo consiste em uma limpeza de áreas que tendem a acumular resíduos, tais como colunas de esgoto, redes coletoras, ramais de pias, tanques, caixas de gordura, ralos, toda a rede que drena a garagem e água da chuva. É importante também fazer um trabalho de conscientização junto aos moradores, para que evitem jogar detritos em ralos e vasos sanitários (óleos, restos de comida, plásticos, absorventes, fraudas, etc.), contribuindo assim para manter a viabilidade dos encanamentos e ramais.

# Classsínclico

### ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

41 3524 1779  
contato@gruporuggi.com.br


### 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**

Vícios Construtivos  
Especialista em Direito Imobiliário  
na Construção Civil

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

**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

### CÂMERAS E SISTEMAS DE SEGURANÇA

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

**H9**  
SERVIÇOS

- Cerca Elétrica
- CFTV
- Portão eletrônico
- Alarme
- Controle de acesso
- Automoção
- Cancela automatizada

41 99844-6388  
41 99954-6388

www.h9servicos.com

### COMPRA E COLETA DE RECICLÁVEIS

**GLOBAL**  
RECICLAGENS

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

TRANSFORME SEU LIXO EM DINHEIRO

Funcionários treinados e uniformizados  
Segurança e responsabilidade  
Recolhimento com dia agendado

(41)99966-0984



**BROTHERS**  
RECICLAGEM

98873-8601

98517-7697

Gregori



Transforme seu LIXO...  
...em  
DINHEIRO

Separe hoje. Colha amanhã.  
Compramos o lixo reciclável  
do seu condomínio!

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

### DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

**GTS** GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

Desde 2006

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

**SANITIZAÇÃO CONTRA O COVID-19**

Eng.º Agr.º Glauco S. Buccieri  
Cel.: 9917-7190

Fone: 3298-6633

### ILUMINAÇÃO

**CORNEHL**

HÁ 32 ANOS NO MERCADO DE ILUMINAÇÃO

- POSTES EM ALUMÍNIO PARA JARDIM
- ARANDELAS DE PAREDE EM ALUMÍNIO
- GLOBOS DE VIDRO E PVC

3029-5656 | 99943-3339  
www.cornehl.com.br  
vendas.cornehl@gmail.com

www.jornaldosindico.com.br

## LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



Realizamos cursos de  
NR 18 e NR 35



# LAUDO TÉCNICO

★ ENGENHEIROS ESPECIALISTAS ★

(41)3014-9002 | 99993-0069 | 99972-4411

## LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



Terceirização de Limpeza  
Portaria - Zeladoria  
Desinfecção de Ambientes

atendimento@hardclean.com.br | 3532-6822

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**TECNOARTE**  
MANUTENÇÕES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA  
E CORRETIVA

ATENDIMENTOS EMERGÊNCIAIS

Elétrica - Hidráulica - Pequenos Reparos  
Localização de vazamentos ocultos  
Especializada em tubulação de incêndio  
Recalques e Prumadas

3528-2064 / 9.9954-4312 / 9.9727-4027

# 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 Civil Orimar Crocetti de Freitas

3229-3359 / 3345-0946

www.testil.com.br

9 9157-4177

contato@testil.com.br

Delvicio Fernandes

testil-pinturas@hotmail.com

# FERREIRADIAS

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Construções - Reformas  
Impermeabilização - Elétrica - Hidráulica

9.8838-5172 | 9.9659-3118

www.ferreiradias.com.br

contato@ferreiradias.com.br

## MANUTENÇÃO PREDIAL



LAVAGEM PREDIAL E PINTURA  
RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS  
TELHADOS E IMPERMEABILIZAÇÕES  
PONTOS DE ANCORAGEM  
LAUDOS E PERÍCIAS

(41) 3014-9002 | 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.

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato  
(41)3029-9802

**Jornal do Síndico**  
Informação Útil



## MANUTENÇÃO PREDIAL



MANUTENÇÃO PREDIAL INTEGRADA  
CONDOMÍNIOS e EMPRESAS  
Curitiba e Litoral

Parcelamento 24x

## PINTURAS &amp; REFORMAS

- Lavagem de Fachadas
- Revitalização de Garagens
- Decks e Pergolados
- Patologias de fachadas
- Telhados
- Pinturas de Fachadas e áreas internas
- Pintura Epoxi
- Impermeabilização
- Pisos e revestimentos
- Reforma de quadra de esportes

41 99711 3291

41 3328 1587

www.mpipinturas.com.br

mpicuritiba@hotmail.com



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

**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



contato@expresspaint.com.br

41 4103-1968 / 99992-5575

www.expresspaint.com.br

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

**MULTINI ENGENHARIA**

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL

DESDE 2015 CREA 14042/D

(41) 99164-8995

gerencia@multiniengenharia.com

www.multiniengenharia.com

@multiniengenharia

- EXECUÇÃO DE REFORMAS E PROJETOS
- PERITO EM LAUDOS TÉCNICOS COM ART
- CORREÇÕES DE PATOLOGIAS EM FACHADAS
- TODOS OS TIPOS DE IMPERMEABILIZAÇÕES
- LAVAGEM E PINTURA DE FACHADAS
- PISOS E REVESTIMENTOS
- RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS

**Alpes** Pinturas e Lavagens

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

(41) 99523-7273

**MANUTENÇÃO NA REDE DE GÁS**

**UTILIGÁS** INSTALAÇÕES

Fazemos teste de estanqueidade

(41)99924-0783

Instalação e Serviços de Gás em geral

**MATERIAL PARA CONDOMÍNIO**

Suprimentos de limpeza, higiene - embalagens - copa

Material para escritório papelaria e informática.

(41)3031-1903

(41)99235-9766

**GPZA** Produtos para Condomínio

Elétrica - Hidráulica

Pequenos Reparos

Placas de Sinalização

EPI's, Sapatos de Segurança

www.gpza.com.br (41) 3345-2581 | 98534-8615

**EletoFerro**

41 99769-2762

41 3503-1347

Material: Elétricos - Hidráulicos

Iluminação - Ferragens - Limpeza

Faturamento e entrega gratuita para condomínios

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato (41)3029-9802

**Jornal do Síndico** A informação litigada

**PINTURAS**

**ant** PINTURAS

15 anos de mercado

Parcelamos em até 18 vezes.

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Pinturas em Epóxi
- Demarcação e pinturas de garagens
- Lavagem e Pintura Predial

3557-3399 | 99689-0912

**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

**PREVENÇÃO E INCÊNDIO**

**H2SJ ENGENHARIA**

prevenção à incêndio

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

h2sjengenharia@gmail.com

(41) 99700-3482

**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

**SEGURANÇA CONDOMINIAL**

**SHEKHINAH SECURITY**

- CÂMERAS DE SEGURANÇA
- CONTROLE DE ACESSO
- MONITORAMENTO E PORTARIA
- INTERFONES - MANUTENÇÃO
- CERCA ELÉTRICA/OURIÇO
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- PORTARIA REMOTA

Tecnologia Digital a favor da segurança!

41 9 9550-5796 | 41 3180-0661

www.shekhinahsecurity.com.br

comercial@shekhinahsecurity.com.br

VENDA MANUTENÇÃO INSTALAÇÃO

**LOVATECH**

(41)4101-7703 | (41)99540-7031

www.lovatech.com.br

Portões Eletrônicos - Cercas Elétricas - Interfone

Soluções em Alarmes - Fechaduras Eletromagnéticas

Câmeras de Vigilância - Cancelas em Geral - Portas Automáticas

**SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS**

**IouTility** Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

(41)99277-7706 | (11) 2309-7887

**SERRALHERIA**

**Serralheria Metal Forte** SERRALHERIA MÓVEL

Estruturas Metálicas - Corrimão

Calhas - Escadas

Reformas de Grade em Geral

Assistência Técnica e Conserto de Portões

ATENDIMENTO 24hrs

9 9970-8045 / 3699-7164

serralheriametalforte16@gmail.com.br

**TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS**

**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

**K&T** SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E FACILITIES

Serviços de Manutenção e Facilities, especializada em prestação de Serviços de limpeza e Terceirização de serviços.

(41)3532-4559 | 99704-6764 www.ktservicosdelimpeza.com.br

**ALISERVE** Serviços Empresariais

- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- JARDINAGEM
- DIARISTA
- PORTARIA
- CÂMERAS E INTERFONES
- PORTÃO ELETRÔNICO

PEÇA UM ORÇAMENTO

(41) 9 9575-7450 comercial@alisserve.com.br

**TRANCAS PARA LIXEIRA**

**AÇÇO** TRANCAS PARA LIXEIRA

Substitui o uso de cadeados

Venda e instalação

(41) 99988-2691 (41) 99887-7130



A garagem do seu condomínio está precisando de uma boa limpeza?

Conheça o nosso trabalho por meio da utilização de máquinas e profissionais de limpeza que usam pouquíssima água e que limpam e secam rapidamente o piso ao mesmo tempo. Estamos a disposição para lhe ajudar com esta tarefa economizando recursos para seu Condomínio.

Consulte nossos valores acessíveis com produto incluso.



(41)99957-3934 | (41)99682-8016



@vertex.curitiba



curitiba@vertexlimpezaprofissional.com.br



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