

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 260 - Junho/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

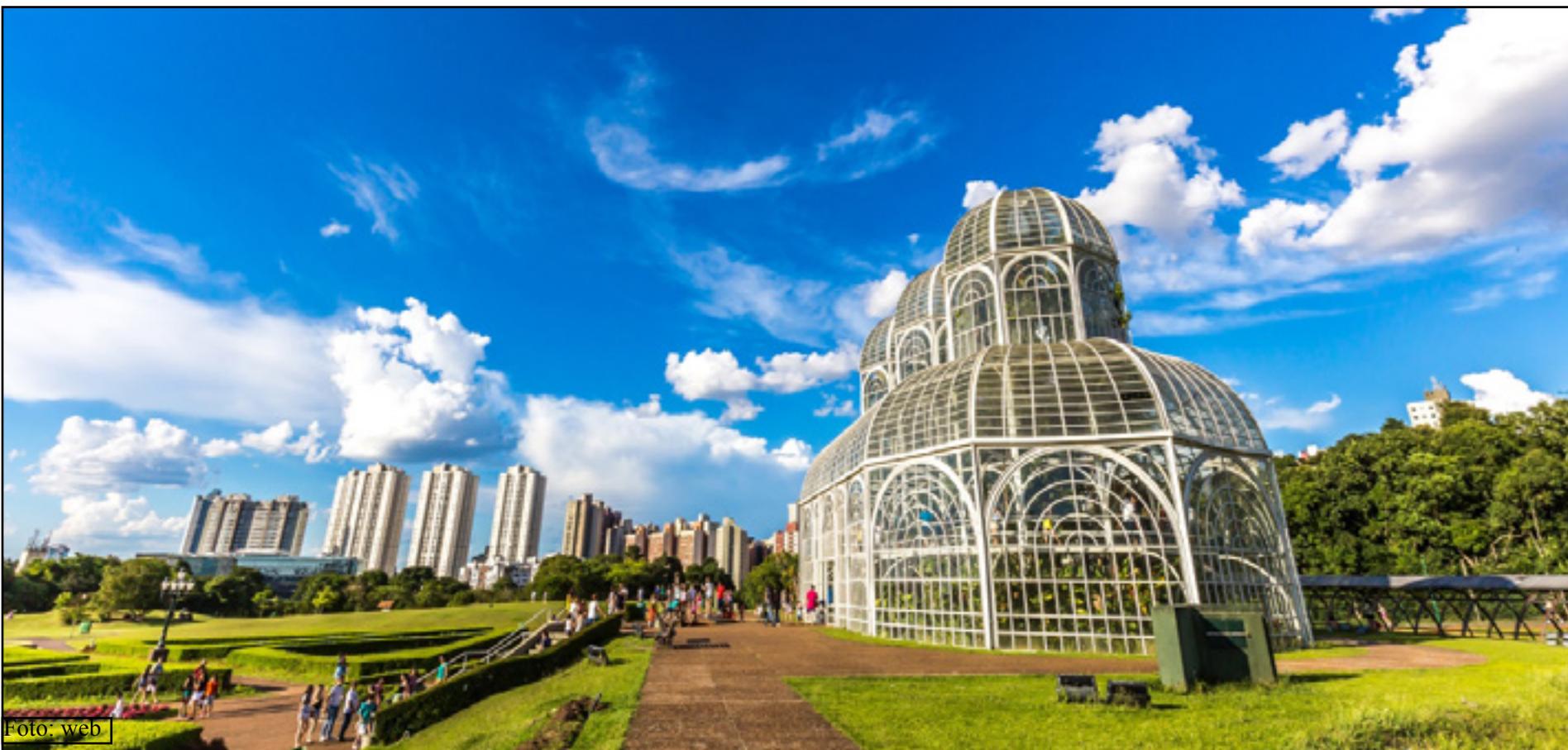


Foto: web



SEGURANÇA PATRIMONIAL- INTELIGÊNCIA
VIGIAS- PORTARIA - RECEPÇÃO
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



SOLUÇÕES EM
SEGURANÇA ELETRÔNICA E PORTARIA REMOTA

41 3521-0845
www.dvsplanejamento.com.br
contato@dvsplanejamento.com.br

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



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

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

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
maringa@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

Não existe um condomínio que esteja completamente isento de conflitos. E, em tempo, é válido ressaltar: não há nada de errado com isso! A divergência faz parte da vida em sociedade e é inclusive salutar, até certo ponto, ao passo que nos ensina a exercitar a tolerância e a paciência, bem como a praticar o respeito e a empatia, isto é, a capacidade de nos colocarmos no lugar do próximo.

É completamente natural que dentro de um prédio, sobretudo os de finalidade residencial, surjam atritos pelos mais diversos motivos: o barulho das crianças, o cheiro do cigarro que o vizinho fuma, as vagas de garagem, descobrir quem é o responsável pela infiltração que apareceu, disputar

Nossa Mensagem

o agendamento nas áreas de lazer, discussões nas assembleias, o incômodo causado por animais de estimação, e por aí vai...

Quem se propõe a assumir o cargo de síndico já deve fazê-lo sabendo que provavelmente enfrentará circunstâncias desta natureza, mas que elas são sim possíveis de serem enfrentadas. O bom senso – evidentemente acompanhado do que prevê a convenção condominial e a legislação brasileira – deve prevalecer e servir de parâmetros para nortear condutas mediadoras e apaziguadoras no convívio condominial.

Entretanto, como proceder em relação aos moradores que persistem em um comportamento disfuncional, o qual perturba o bem-estar da cole-

tividade, desobedecendo as normas de convivência ou, em casos mais extremos, até colocando em risco a segurança de outros vizinhos ou familiares? A esse perfil o Código Civil nomeia de “condômino antissocial”, são aqueles que não apenas uma ou duas vezes, mas reiteradamente perturbam a harmonia do condomínio.

Em nossa pauta de “Cotidiano”, abordamos este delicado tema com o qual muitas vezes os síndicos mais inexperientes – ou até mesmo os já veteranos – não sabem como lidar. É preciso cautela na hora de “classificar” um condômino como alguém com conduta antissocial e, a partir disso, progredir com as penalidades. Saiba o que pode ser feito em casos extremos de per-

turbação e agressividade.

Nossa mensagem é de que o síndico reúna justificativas plausíveis para não cometer injustiças e sempre paute suas decisões pensando no bem-estar e segurança coletivos.

Desejamos a todos uma excelente leitura e um ótimo mês de junho!

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



Acidentes devido a problemas estruturais: de quem é a responsabilidade?

No final de abril nos deparamos com uma notícia assustadora e que viralizou: um condomínio de luxo em Vila Velha no Espírito Santo passou por uma situação grave quando a piscina literalmente despencou, atingido a garagem que se localiza abaixo dela. Felizmente o acidente não fez vítimas. Após a queda e passado o susto, o síndico do Residencial Parador, Gilmar Assumpção, informou que os custos alcançam o valor de mais de 1 milhão de reais para a reconstrução da piscina, além dos outros custos inerentes ao acidente como os carros que foram atingidos pela queda da estrutura, por exemplo.

A questão que fica quando esse tipo de acidente ocorre, é saber de quem é a responsabilidade: da gestão como um todo, do síndico ou da construtora? A melhor resposta para essa

pergunta é: depende. Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que, dependendo do tipo de acidente e como ele ocorreu, a responsabilidade pode variar.

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 Código Civil). Ao síndico compete o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, V do Código Civil). Lembrando que o síndico é o responsável civil do condomínio. Nesse sentido, a responsabilidade civil tem o objetivo da reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos dessa ordem se repitam.

Isto posto, o condomínio somente responderá

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

No caso de problemas e/ou acidente provenientes de ordem estrutural, os famosos vícios construtivos, é preciso que se tenha em mente que eles se referem aos vícios em função da solidez e segurança da obra. Nesse sentido eles têm garantia de 5 anos, desde que comunicados com 180 dias do aparecimento do vício (artigo 618 do Código Civil). Porém, o prazo de garantia não pode ser confundido com a responsabilidade do construtor sobre a obra. O STJ entende que esta responsabilidade prescreve em

20 anos. Isso referente ao aparecimento de vícios e defeitos decorrentes da culpa do construtor, a qual precisará ser provada em juízo.

A partir disso, é preciso que cada caso seja analisado detidamente, pois os vícios construtivos, principalmente em casos de acidentes dessa ordem, dificilmente ocorrem de uma hora para outra. O desgaste, assim como o agravamento dos defeitos devem ser observados por parte do síndico, tendo um engenheiro ao seu lado. Claro que muitas vezes essa questão não é possível de se observar “a olho nu”, o que faz com que fique muito difícil de o síndico poder constatar esse problema previamente.

Porém, esse tipo de cuidado, focando na vistoria das áreas comuns, é papel fundamental e que cabe ao síndico, pois é ele que tem o

dever de cuidar e zelar pelas áreas comuns, como apontado anteriormente. Além disso, vale lembrar que constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e áreas comuns do condomínio. Em relação a esse caso concreto, o edifício foi construído em 2018, estando dentro dos 5 anos de garantia. Nesse sentido, a construtora responderá civilmente, devendo arcar com toda reconstrução e indenização aos atingidos, caso seja constatado que o síndico fez o seu trabalho de forma correta, observando a manutenção das áreas comuns e que sua atitude, como parece ser o caso, não teve influência no acidente em questão.

*O autor é colaborador do
Jornal do Síndico*

SERTREC
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.sertrecengenharia.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

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

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com

CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA

→ PINTURAS

→ LAVAGEM PREDIAL

→ RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS

→ RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS

→ IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL

→ TELHADOS E COBERTURAS

→ PONTOS DE ANCORAGEM

→ LAUDOS E PERÍCIAS

(41) 3014-9002 / 99972-4411

@plannereng

contato@plannerengenharia.com

Comunicação ineficiente pode gerar acidentes no condomínio

Segundo o Código Civil, constam, entre as responsabilidades do síndico, “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Em outras palavras, é sua missão adotar condutas necessárias à manutenção do edifício, à sua utilidade e à sua segurança. Tais práticas são muito importantes e devem sempre vir acompanhadas de boa comunicação entre a administração e a comunidade condominial.

Nesse sentido, sabemos que vários procedimentos de manutenção fazem parte da rotina dos condomínios. A realização deve ser agendada com antecedência e previamente comunicada aos moradores, visto que muitas práticas trazem implicações diretamente

no cotidiano desses. Por exemplo, antes de executar hidrojateamento da fachada é prudente comunicar que os condôminos dos andares atingidos fechem as janelas no horário do serviço, a fim de evitarem prejuízos.

Outro ponto a ser observado diz respeito à realização de dedetização. A professora universitária Camilla Gervásio, moradora de um edifício residencial em Campinas (SP) queixou-se de não ter sido devidamente comunicada sobre um procedimento deste tipo no andar do seu apartamento e nas escadas, o que lhe trouxe problemas. “Um dia à tarde senti a forte dor de cabeça, acompanhada por náuseas, mas não entendia o que era e pensei que estava ficando doente, suspeitei até que fosse Covid”, afirma

ela, contando que não sentiu nenhum odor diferente.

“Percebi que havia algo estranho quando meus dois cachorros passaram mal, um depois do outro, vomitaram e ficaram fracos. Levei ambos ao veterinário e foi lá que veio a suspeita de intoxicação, o que depois confirmei com o porteiro do prédio”, relata Camilla. Ela afirma que não recebeu nenhum comunicado por parte do condomínio sobre o procedimento e se sentiu lesada por isso. “Eu não sabia que tinha alguma sensibilidade, em uma próxima vez prefiro ser avisada e não estar em casa quando forem aplicar o remédio”, comenta.

No caso das dedetizações, é fundamental enviar aviso prévio para os condôminos com a data e hora da execução do ser-

viço. A delimitação do perímetro de isolamento é feita pela equipe técnica responsável e varia de acordo com os produtos químicos aplicados, os quais possuem toxicidade variável. Idosos, crianças e animais de estimação costumam ser mais sensíveis e, por isso, merecem maior atenção.

Outro exemplo de como a falta de comunicação pode causar problemas é a ausência de sinalização nos locais onde estão sendo executados serviços de manutenção, o que pode vir a provocar acidentes. Exemplo disso é o que ocorreu em um condomínio residencial da região administrativa do Riacho Fundo II (Distrito Federal), o qual terá de indenizar um casal de moradores que estavam com o filho recém-nascido nos

braços e sofreu uma queda na escadaria do edifício, que estava molhada. Os autores alegaram ausência de comunicação tempestiva, eis que o condomínio informou a realização de limpeza geral das escadas num dia e o acidente ocorreu três dias depois, ou seja, sem aviso prévio.

A decisão é da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, que acatou o recurso por unanimidade: o dano moral foi arbitrado em R\$ 2 mil, tendo em vista o risco apresentado à vida do casal e do filho, o poder econômico do condomínio, a lição pedagógica preventiva, além da culpa concorrente das partes.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Inadimplência no condomínio? Com a Finocrédito não tem sofrimento.

Tem — solução.

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

Desabamento do Edifício Andrea: engenheiros e pedreiro responderão por homicídio com dolo eventual

Em outubro de 2019, o Jornal do Síndico, bem como toda a mídia nacional repercutiu a notícia do desabamento de um prédio residencial em zona urbana de Fortaleza (CE). Tratava-se do Edifício Andrea, 7 andares e 13 apartamentos, com fundação datada do início da década de 80, o qual ruiu deixando sete pessoas feridas e nove mortas, incluindo a síndica. Passados praticamente um ano e meio após a tragédia, os suspeitos de provocarem o incidente vão responder pelo crime de homicídio com dolo eventual.

Em abril, a 1ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Ceará (TJCE) decidiu que tanto o pedreiro quanto os engenheiros responsáveis pela obra que estava em curso na edificação

antes do desastre devem responder por homicídio com dolo eventual, ou seja, quando se assume o risco de matar. A defesa chegou a mover recurso solicitando que o caso fosse julgado como homicídio culposo (sem a intenção de matar), mas teve pedido negado.

Na época do ocorrido, circularam pelas redes sociais vários vídeos feitos por moradores em que se verificavam precárias estruturas de sustentação da estrutura. Segundo laudo técnico formulado por peritos criminais engenheiros do Núcleo de Perícia em Engenharia Legal e Meio Ambiente (Nupelm) da Perícia Forense do Estado do Ceará (Pefoce), o desabamento ocorreu não apenas devido às anomalias e falhas na edificação.

Outros elementos foram contribuintes: a queda do residencial teve como fator determinante a intervenção inadequada nos pilares da base, caracterizada pela falta de escoramento de sustentação. Também se verificou execução de técnicas equivocadas durante a reforma do prédio, a ausência de projeto e não cumprimento de procedimentos mínimos para evitar o colapso, nem plano de evacuação mediante o risco do desabamento.

O laudo técnico da Pefoce detectou um dado importante que serve de alerta a outros condomínios mais antigos que, assim como o Edifício Andrea possuem data de fundação de mais de 20 anos: identificou-se ainda que, ao longo da vida útil do Edifício Andrea, não

foram constatados registros de manutenções adequadamente preventivas e/ou corretivas, como forma de atendimento aos preceitos de bom uso das edificações.

Diante da repercussão do caso – e principalmente com o intuito que vidas sejam poupadas evitando-se tragédias como essa – é válido ressaltar os cuidados preventivos a serem adotados em todos os condomínios. Em primeiro lugar, as manutenções preventivas devem ser vistas como uma prioridade.

Nesse sentido, a NBR 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manuten-

ção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções devem ser planejadas com periodicidade e executadas por profissionais habilitados, credenciados ao CREA ou CAU.

Havendo a identificação de necessidade de reparos na sustentação, esses devem também ser realizados por mão de obra especializada, de preferência alguém com experiência em patologia das construções ou engenharia diagnóstica. O síndico deve exigir da empresa contratada a emissão de relatório da reforma e de escoramento das estruturas dos pilares de sustentação, conforme determina na ABNT.

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

<ul style="list-style-type: none"> CORREÇÕES DE PATOLOGIAS EM FACHADAS LAVAGEM DE FACHADAS PARECER TÉCNICO E VISTORIAS DE FACHADAS REVESTIMENTOS IMPERMEABILIZAÇÕES 	<ul style="list-style-type: none"> TRATAMENTO DE FERRAGENS PARECER TÉCNICO DE ÁREAS COMUNS PINTURAS REJUNTAMENTO
---	--

+55 41 99238-3259

www.alme.com.br
 contato@alme.com.br

Tubulações de gás devem ser avaliadas com Teste de Estanqueidade

Nos prédios que fazem uso de gás encanado, o cuidado com as redes de distribuição deve ser uma das prioridades na lista de manutenções do condomínio. Para tanto, é fundamental que o síndico, bem como seus auxiliares, estejam todos familiarizados com o que preconiza a NBR 15.571 e os procedimentos que visam à detecção e reparo de possíveis defeitos em tubulações, ou seja, atividade de extrema importância para a segurança predial e integridade dos moradores.

O chamado Teste de Estanqueidade é realizado com o intuito de buscar distúrbios na pressão, fissuras, porosidades ou orifícios que proporcionem eventuais vazamentos, de preferência ainda em estágio bem inicial, o que favorece um reparo imediato, sem maio-

res transtornos. Para isso, toda a rede do condomínio é averiguada. “Lembrando que fazer as vistorias internas nos apartamentos é fundamental, pois a maioria dos acidentes com gás ocorre dentro dos apartamentos e não nas áreas comuns da edificação”, ressalta o técnico gasista Inézio B. Correia, proprietário da Forte Gás.

O técnico acrescenta que, além dos cuidados com a segurança – de modo a minimizar riscos de incêndio e explosões – a realização do teste é essencial por questões burocráticas, visto que o edifício precisa estar com seus documentos em dia. Essa condição é fundamental, por exemplo, para obter seguro patrimonial. A recomendação é que a vistoria com teste seja realizada anualmente, uma vez que a empresa contratada emitirá lau-

do com validade de um ano.

De acordo com Inézio, “além de garantir que seu sistema de abastecimento está em ordem, no Teste de Estanqueidade são emitidos documentos que são necessários para que o condomínio atenda a requisitos legais, como a obtenção de relatório de inspeção e conformidade técnica; laudo de estanqueidade; anotação de responsabilidade técnica (ART); comprovação da estanqueidade do sistema de gases combustíveis; prevenção de vazamento de gases combustíveis; obter AVCB, licenças e alvarás de funcionamentos”, complementa.

É importante destacar que alguns critérios devem ser observados na hora de se fechar com prestadores de serviço. O síndico deve buscar profissionais especializados e com boas

referências no mercado. “Buscar sempre empresas credenciadas ao CREA, com profissional habilitado (Engenheiro Mecânico) no contrato social. Deve-se lembrar sempre daquelas que possuem sistema de gestão da qualidade, isso reforça o comprometimento da empresa com a sua segurança”, recomenda Inézio Correia.

O sistema de gás encanado tem se popularizado em condomínios residenciais, seja com o Gás Natural (GN) ou Gás Liquefeito de Petróleo (GLP). Isso se deve a algumas vantagens ofertadas por esse modelo de distribuição: entre os benefícios do gás encanado estão a maior segurança (em comparação aos reservatórios em botijão); mais comodidade e conforto (já que o fornecimento é contínuo direto do gasoduto, não falta e não

precisa trocar); a praticidade, pois já que o usuário só paga após o uso e recebe a conta em seu apartamento com o volume correto consumido; destaca-se também o aproveitamento de espaços, pois não há armazenamento em cilindros. O meio ambiente também sai ganhando, já que se elimina a necessidade de caminhões transitando nas cidades, evitando emissão de poluentes no ar ambiente.

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 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



TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Iلسon Terniski

- * Empresa especializada em construção e reforma de telhados.
- * Pintura lisa, textura, grafiato e massa projetada.
- * Reposição e revestimentos de pastilhas e cerâmicas.
- * Impermeabilização com manta asfáltica e véu de vidro.
- * Calafetação de esquadrias de janelas e junta de dilatação.
- * Manutenção e limpeza de pele de vidro.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA SEMESTRAL/ANUAL EM TELHADOS

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 📞 / 9 9956-6246 📞

terniski@gmail.com - www.terniski.com.br



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

Entenda a NBR 16.824 e a prevenção à bactéria Legionella em condomínios

Você já ouviu falar na “Doença dos Legionários”? Trata-se de uma infecção respiratória causada por bactérias do gênero Legionella e, por isso, esse tipo de pneumonia também é chamada de Legionelose, doença que costuma acometer principalmente adultos com mais de 50 anos, fumantes e pessoas imunodeprimidas. A transmissão e o combate à bactéria causadora têm tudo a ver com a manutenção do condomínio, sabia?

Sim, isso porque esse microrganismo tem como habitat a água e pode se proliferar em reservatórios prediais, inclusive redes de condomínios residenciais. Bruna do Couto, analista de marketing da Microambiental – empresa especializada na prestação serviços de higiene em sistemas hidráulicos – afirma que a Legionella oferece desafios por ser de

difícil detecção e remoção. “Além disso, diferentemente da maioria das bactérias, ela é transmitida principalmente pela inalação de gotículas de água suspensas no ar e, como podem colonizar os sistemas de água quente e fria, torna chuveiros, torres de resfriamento e fontes decorativas potenciais locais de transmissão”, ressalta.

Em relação ao tema, os síndicos devem ter conhecimento da NBR 16.824 da ABNT (Sistemas de distribuição de água em edificações – Prevenção de Legionelose – Princípios gerais e orientações), a qual fornece orientações para o gerenciamento de riscos e práticas para a prevenção da doença dos legionários associadas a sistemas de água prediais de edificações industriais, comerciais, de serviços públicos e residenciais.

“O processo utiliza-

do para a avaliação de risco de Legionella é o APPCC (Análise de Perigos e Pontos Críticos de Controle). O sistema APPCC tem por objetivo identificar, monitorar e controlar riscos dos sistemas de água prediais, que podem envolver contaminações de origem físico-químicas ou biológicas. O levantamento dos pontos críticos na edificação deve ser realizado por pessoas ou entidades que conheçam o processo APPCC e que entendam os riscos envolvidos em um sistema de água predial”, orienta Bruna.

Ela indica que o ideal é que a análise seja realizada com periodicidade máxima de 2 anos. Para edificações com riscos identificados, recomenda-se que seja realizada pelo menos 1 vez ao ano. Caso as características da edificação forem alteradas durante esse período, deve-se realizar uma nova avalia-

ção de risco de Legionella.

É recomendado que os síndicos realizem algumas medidas de controle para limitar o crescimento e propagação da bactéria Legionella, tais como: garantir o nível de cloro residual livre está chegando entre 0,2 e 2 mg/L nos pontos de consumo para eliminar não só as bactérias Legionella mas também outros microorganismos; realizar higienização de reservatórios e caixas d’água semestralmente e se possível procurar empresas com tecnologias que removam os biofilmes para remover as células bacterianas de Legionella ali albergadas.

A analista da Microambiental acrescenta que “apesar de não ser exigido por lei, recomendamos a realização anual de análises de água para a bactéria Legionella nos principais pontos críticos como fontes

decorativas, torres de resfriamento entre outros sistemas de água que gerem a dispersão de água no ambiente em forma de aerossol para verificar a eficácia das medidas de controle. Além disso, esses locais devem ser limpos e desinfetados periodicamente”, afirma Bruna.

Quanto aos cuidados domésticos, aqueles que devem ser desempenhados pelos próprios moradores dentro de suas unidades privativas, é importante orientar que eles realizem a desinfecção da cabeça do chuveiro regularmente para evitar o acúmulo de resíduos como matéria orgânica, cálcio, minerais e remediar a formação de biofilme e, conseqüentemente, evitar o crescimento e dispersão da bactéria Legionella nesse local.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



38 ANOS DE EXPERIÊNCIA
em manutenção predial

RETROFIT DE FACHADAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
PINTURA PREDIAL
REFORMAS EM GERAL

ENTRE EM CONTATO:

41 **98753 1051**
41 **99653 1755**
41 **3206 8601**

WWW.CYMACO.COM.BR



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

Saiba quais benefícios o condomínio deve pagar a um funcionário formal

Atualmente, a CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) rege a maior parte dos contratos formais de trabalho em vigência no Brasil, constituindo o que se convencionou chamar de “regime celetista”. Todos os empregados que trabalham sob esse regime têm direito a uma série de benefícios, os quais devem ser pagos pelos empregadores (pessoas físicas ou jurídicas).

No contexto dos condomínios, a gestão dos funcionários pode ser auxiliada por uma assessoria contábil ou, de maneira mais abrangente, por uma administradora de condomínios, com o intuito de fazer os devidos pagamentos corretamente, nas alíquotas adequadas e nos prazos corretos, a fim de evitar possíveis problemas tributários ou com a Justiça do Trabalho.

Você conhece todos os benefícios obrigatórios aos quais o empregador – especialmente o síndico – deve estar atento na hora de contratar e remunerar um colaborador celetista? São basicamente cinco, a depender do sexo do empregado. Confira a lista a seguir e fique ligado em todos os itens!

Décimo-terceiro salário – É um direito trabalhista desde a década de 1960 e existe com a finalidade de aquecer a economia no final do ano, consiste em um “salário bônus”, pago próximo ao Natal (por isso também chamado às vezes de subsídio de Natal), em duas partes (sendo incluídos os devidos descontos de imposto de renda, INSS e FGTS na 2ª parcela, a ser quitada obrigatoriamente até 20 de dezembro). O valor corresponde a um mês trabalhado

ou faz-se o proporcional, caso o trabalhador não tenha trabalhado o ano completo.

Férias remuneradas – a remuneração pelas férias corresponde ao valor total do salário contratual, acrescido de mais um terço deste. Todos os empregados contratados em regime celetista têm direito a gozar um período de 30 dias de férias com essa remuneração a cada ano trabalhado no condomínio. Desde a reforma trabalhista, o período de férias pode ser fracionado em até três períodos, mediante negociação, isso desde que um dos períodos seja de pelo menos 15 dias corridos. **FGTS** – Esta é a sigla para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o qual na verdade não é propriamente um “benefício”, visto que sai diretamente do salário do prestador. No entanto,

obrigação do empregador recolher todos os meses (e posteriormente depositar em conta específica da Caixa Econômica Federal) um percentual correspondente a 8% do salário do seu empregado, o qual terá o direito de sacar o saldo em ocasiões especiais, a exemplo de demissão sem justa causa ou para comprar um imóvel de moradia. **Vale-transporte** – Fornecer o VT é obrigação do empregador, seja ele pessoa física ou jurídica, com o intuito de antecipar ao trabalhador o valor gasto com o seu deslocamento até o local onde desempenhará suas atividades laborais, bem como o retorno após o término. O percentual pago pode variar de acordo com os gastos do empregado e pode ser descontado em até 6% do salário dele. É válido ressaltar que não há uma distância mínima que precise ser

comprovada para que o empregado solicite o benefício. **Licença maternidade** – Este benefício é exclusivamente garantido às funcionárias do sexo feminino, quando se tornam mães (seja por gestação ou por meio de adoção legal). Nesses casos, as trabalhadoras ganham o direito de licença remunerada por um período mínimo de 120 dias. É um benefício obrigatório pago pela Previdência Social. Em relação às gestantes, é válido lembrar, ainda, que essas funcionárias possuem legalmente estabilidade no emprego: isso significa que não podem ser demitidas a partir da confirmação da gravidez.

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](https://www.facebook.com/gruporuggi)

 [@gruporuggi](https://www.instagram.com/gruporuggi)



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

STJ se manifesta a respeito das locações por temporada

Embate entre condôminos: fonte de renda extra para alguns e motivo de dor de cabeça e incômodo para outros, a locação por temporada é um assunto controverso nos condomínios residenciais. Nos últimos anos, o tema ganhou mais força devido à popularização de aplicativos de hospedagem que facilitam a busca e contratação de aluguel de imóveis por curto período, sendo o Air BNB o mais famoso deles.

Dividindo opiniões, se por um lado há quem defenda o direito natural do proprietário a locar seu imóvel por temporada, limite de 90 dias, (conforme regulamenta a Lei 8.245-91 especificamente nos artigos de 48 a 50), há também os vizinhos que rechaçam a prática, especialmente aquela feita por

meio de plataformas eletrônicas – como o app citado – que proporcionam uma altíssima rotatividade, com a justificativa de prejuízos ao sossego, salubridade e segurança do condomínio.

Com esse panorama, como esperado, a problemática já foi levada às instâncias judiciais em diversas ocasiões e discutida muitas vezes em tribunais locais. No entanto, recentemente tivemos um fato novo no que concerne a isso: pela primeira vez a Corte Superior manifestou-se sobre a questão, abrindo, portanto, um precedente importante na jornada de debates sobre esses controversos alugueis de curta temporada.

Em abril, a 4ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) ratificou – ao julgar o recurso especial

nº 1.819.075/RS – a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada, bem como o fracionamento de imóvel (aluguel de cômodos separadamente), fazendo como intermediário ou não o uso de ferramentas eletrônicas a exemplo do aplicativo Air BNB ou similares.

Embora o entendimento da Corte Superior não seja vinculante, isto é, não é obrigatório ser seguido por todos os demais juízes, ele dá força à ideia de que, primeiro, é preciso rever os limites permitidos às locações em edifícios exclusivamente residenciais de modo a vetar eventuais desvios de destinação do imóvel e, segundo, o condomínio deve ter autonomia para regulamentar – por meio de assembleia e registro em conven-



ção – os termos adequados para a locação por temporada em suas dependências.

A maioria dos juristas que estudam a matéria compreendem que é inviável que os condomínios simplesmente venham a ter o direito de proibir a locação por temporada, pois isso vai de encontro aos direitos do proprietário. O que é razoável pensar é que, em futuro breve, possa se chegar a um “meio termo” no qual alguns critérios possam ser estabelecidos a fim de minimizar

os distúrbios causados à rotina do prédio (período de ocupação inferior a 30 dias, por exemplo), mas também sem negar ao condômino a possibilidade de fruir de seu imóvel. É fato, contudo, que o tema é relativamente novo e os entendimentos a respeito ainda não estão consolidados, cada caso provavelmente será julgado diante seu próprio contexto.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

SOLUÇÃO EM LIMPEZA PROFISSIONAL



Você sem preocupação com gestão de pessoas, com tributos trabalhistas, com substituição ou faltas. Sem preocupação de controle de atividades ou treinamento técnico.

Equipes treinadas para executar limpeza em qualquer ambiente.



Equipamentos de alta geração disponível no dia a dia para potencializar as atividades.

Plataformas informatizadas de controle das atividades e gerenciamento de ponto eletrônico por geolocalização.



Cronograma de atividades personalizado para o seu negócio, feito para melhor lhe atender.

(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

Conduta antissocial no condomínio: como lidar com moradores “problemáticos”?

Todo condomínio tem aquele morador ou moradora conhecidos pelo mau humor, pela falta de cortesia com os vizinhos ou até mesmo um certo apreço pelas “confusões”. Ter um indivíduo (ou alguns) com esse perfil é comum e até considerado normal, já que a convivência pressupõe a tolerância junto a pessoas com os mais diversos tipos de personalidade. Contudo, como proceder quando existe no condomínio alguém com uma conduta evidentemente antissocial, cujas ações ultrapassam os limites da simples “má educação”?

Por “condôminos antissociais” compreendemos aqueles moradores que estão um patamar acima nos níveis de distúrbios causados ao bem-estar coletivo: eles são capazes de depredar o patrimônio do condomínio ou bens de particulares,

ameaçar ou efetivamente agredir pessoas verbal ou fisicamente, desobedecem reiteradamente às normas do regimento interno, desacatam o síndico e, com todo esse comportamento disfuncional, geram incompatibilidade de convivência com os outros moradores.

O Código Civil – que estipula direitos e deveres dos condôminos –, em seu artigo 1.337, prevê que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Em parágrafo único, acrescenta-se que “o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia”.

Todavia, sabe-se que a penalidade financeira nem sempre é suficiente para coibir novos transtornos, haja vista que em condomínios de alto médio a alto padrão coincidem viver também indivíduos com alto poder aquisitivo que, sem dificuldade, pagam a multa e tornam a praticar condutas transgressoras que incomodam a coletividade, não obstante as reiteradas tentativas de advertência

por meio escrito, verbal, por conversas amigáveis ou aplicação de multas.

Nesses casos extremos, em que a convivência se torna insuportável, é possível que o condomínio entre com ação na Justiça para solicitar a expulsão do condômino, desde que se possuam provas da conduta antissocial reiterada. O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido: registros no livro de ocorrências, vídeos de moradores e do circuito de câmeras, testemunhos, fotografias, relatos por escrito ou áudio, notas fiscais de eventuais reparos que precisaram ser feitos, ou seja, tudo o que possa servir para compor uma linha do tempo e um inventário dos distúrbios causados.

Caso real - Exemplo recente desse impasse, em abril a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribu-

nal de Justiça de São Paulo condenou morador que ostentava comportamento antissocial e agressivo diante de vizinhos à perda do direito de uso da unidade e à impossibilidade de reingresso não autorizado nas dependências do edifício. De acordo com os autos, após o falecimento dos pais, o imóvel passou a ser ocupado pelos três filhos.

No entanto, desde 2010, um dos herdeiros, usuário de drogas, passou a apresentar comportamento antissocial, agressivo e intimidador contra vizinhos, vindo a destruir e degradar áreas comuns do edifício, praticar furtos e até ameaçar de morte outros moradores. Apesar de reiteradas multas impostas, o réu não apresentou mudanças de comportamento ou atitude. A decisão do TJSP foi unânime.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



SHEKHINAH SECURITY



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

**VENDA
MANUTENÇÃO
INSTALAÇÃO**



Tecnologia Digital a favor da segurança!

41 9 9550-5796 | 41 3180-0661

www.shekhinahsecurity.com.br
comercial@shekhinahsecurity.com.br

Como trazer sustentabilidade para o seu condomínio

Soluções voltadas para o uso eficiente dos recursos hídricos e energéticos ajudam a desenvolver práticas verdes entre condôminos e funcionários, reduzindo os gastos e ainda valorizando o patrimônio.

A partir da adoção do Plano de Gestão Sustentável da **IouTility**, confira os benefícios em empregar o ciclo virtuoso em seu condomínio:

1. **Individualização de água e gás**
Um condomínio verde se preocupa com o consumo consciente. No combate ao desperdício, a medição individualizada colabora com o monitoramento dos gastos, ajudando também na detecção de vazamentos.

2. **Monitoramento da qualidade da energia**
Sensores de monitoramento verificam a energia elétrica fornecida pela distribuidora e ainda acompanham o consumo de elevadores, bombas d'água, salões de festa e da iluminação das áreas comuns. Eles são fundamentais para antecipar manutenções necessárias em motores elétricos, evitando a sobrecarga de circuitos e acidentes.

3. **Produção de energia solar**
A implantação de painéis fotovoltaicos permite que o condomínio seja abastecido com energia limpa e renovável, gerando autonomia em relação às distribuidoras e às variações de bandeiras tarifárias, com uma economia de até 40% nas contas.

4. **Monitoramento dos reservatórios**
Por meio de sensores, é possível acompanhar a vazão e parâmetros como pH e turbidez nas caixas d'água. Esses equipamentos verificam rapidamente problemas no funcionamento da boia e monitoram a qualidade do produto que chega às unidades.

5. **Eliminação do uso de papel**
Os sistemas de softwares e aplicativos permitem que documentos importantes, como contratos, orçamentos e ordens de serviço, sejam armazenados de forma segura na nuvem, otimizando a utilização de espaços de arquivo e reduzindo consumo de papel.

O Plano de Gestão Sustentável da **IouTility** engloba soluções personalizadas de acordo com as necessidades de cada cliente.

Garanta o melhor plano para o seu condomínio sustentável pelo comercial@ioutility.com.br.

Organizando manutenções

A manutenção predial é fundamental para a “saúde” estrutural e pleno funcionamento do condomínio. Quando negligenciada, graves consequências podem vir a resultar, tendo principalmente o síndico como responsável na maioria dos casos. Estudos de engenharia estimam que se as medidas preventivas não forem realizadas, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos delas. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo. Assim, visando à preservação do patrimônio, as manutenções devem ser planejadas com antecedência e organizadas em três categorias: os cuidados de rotina, os serviços preventivos e os serviços corretivos.

As atividades rotineiras são aquelas executadas em fluxo constante padronizado e cíclico como, por exemplo, a limpeza geral e higienização de áreas comuns). Em segundo lugar, as manutenções preventivas devem fazer parte do cronograma habitual do condomínio, sendo agendadas com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação. Já os serviços corretivos consistem em manutenções que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários).



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

matavirus

mata
99,9%
dos virus

Seu ambiente livre de inimigos invisíveis por até 72 horas

RAPÍDO
SEGURO
EFICIENTE

Recomendado para:

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lojas ✓ Escritórios ✓ Igrejas ✓ Escolas ✓ Mercados 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Restaurantes ✓ Academias ✓ Veículos ✓ Residências ✓ Shoppings
--	---

Limpa e higieniza o ar e todas as superfícies em que toca sem deixar o local úmido

WhatsApp: (41)99957-3934 / (41)99682-8016
Instagram: @vertex.curitiba
Email: curitiba@vertexlimpezaprofissional.com.br

VERTEX nanoSAFE

TECNOLOGIA

- ADIANTAMENTO DE DESPESAS PELO SÍNDICO - “Adiantamento, por Condômino quando no exercício da função de Síndico, de despesas de reparos em elevador do Condomínio. Confirmação da sentença de procedência da via sumaríssima de cobrança dos valores respectivos.” (TA-RJ - Ac. Unân. Da 2ª Câ. - Ap. 45.882 - Rel. Juiz Pestana Aguiar).

- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - ILEGALIDADE - “Sendo o administrador mero preposto do Síndico contratado para auxiliá-lo, não tem legitimidade para, em nome próprio, acionar Condômino moroso, ou mesmo inadimplente, no solvimento das despesas condominiais. Decorre de preceito de lei, no caso o Art. 22 § 1º, da Lei nº 4.591, a representação do Condomínio, age portanto em nome do representado...” (TA-SP - 5ª Câ. Cív. - RT Nº 54 p. 153 - cf.”Síndicos

e Condomínio”, Luiz Alberto Kelly - Edit. Rio Condor Ltda, p. 25).

- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - PODER DO SÍNDICO PARA CONTRATAÇÃO DO SEGURO - “Ainda que sem previsão orçamentária, legítimo é o ato do Síndico satisfazendo o pagamento do prêmio do seguro contra fogo, tendo em vista o disposto no Art. 13 da Lei nº 4.591 de 16/12/64, cobrando dos Condôminos sua quota-parte. A regra de que as obrigações condominiais relativas às despesas comuns só se tomam imperativas se houver prévia aprovação em Assembléia não é absoluta.” (TA-RJ - Ac. Unân. Do 3º Grupo - cf. L. A. Kelly - “Síndicos e Condomínio” op. Cit. P. 25).

- ADMINISTRAÇÃO PELO INCORPORADOR - SÍNDICO - “Eleito pelos Condôminos. Edificação já ultimada. Validade da representação, embora

não registrada a Convenção Condominial. Perda da administração por representante do Incorporador, como decorrência. Se os adquirentes das unidades reconheceram ao incorporador direito de administrar o prédio por quatro anos, nem por isso esse direito devia continuar, após a eleição do Síndico, porque é a lei que a este dá o direito de administrar o Condomínio, permitindo-lhe que delegue essa função a pessoa de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade.” (TA-SP - Ap. 121.101 - RT 407/214 - cf.”Condomínio Interpretado pelos Tribunais”, Wilson Bussada - Edit. Trabalhistas, 1978 p. 346/347).

- ADMINISTRADORA - DISPENSA PELO SÍNDICO - “O Síndico pode dispensar unilateralmente os serviços da administradora, que deve merecer a sua confiança e exerce funções administrativas por ele delegadas, sob sua inteira responsabilidade.

A dispensa é eficaz relativamente à administradora, respondendo o Síndico perante o Condomínio. A prestação de contas da administradora cabe ser feita pela via própria, sendo inadequado o depósito, a título de cautelar inominada.” (TJ-RJ - Ac. Unân. Da 2ª Cam. Cív. - Ap. 4.764/86 - Capital - Rel. Des. Nelson Pecegueiro do Amaral - cf.”Condomínio Urbano”, Darnley Villas Boas - Edit. Destaque, 1993 p.70).

- ALTERAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DOS CONDÔMINOS. GRADEAMENTO DO LOCAL ONDE SÃO GUARDADAS AS BICICLETAS. “Não se insere entre os atos de mera administração ordinária do síndico a modificação de área de uso comum do edifício, suscetível, além do mais, de causar embaraços a regular utilização do local por outros condôminos. Recurso especial não conhecido.” (STJ - RESP 33853/SP; RECURSO ES-

PECIAL (93/0009561-7) - DJ 05/09/1994 PG:23108 - Relator Ministro BARROS MONTEIRO)

- APLICAÇÃO DE MULTA - “Não é legítima a imposição, pelo Síndico do Condomínio, de multa que a Convenção diz dever ser aplicada pela Assembléia Geral de Condôminos.” (TA-RJ - Ac. Unân. Da 4ª Câ. Cív. - Ap. 78.720 - Rel. Juiz Raul Quental - cf.”Condomínio e Locação” Vol. II, Darnley Villas Boas - Edit. Dam Jur, 1987 p.75).

- BUSCA E APREENSÃO DE LIVRO -” Condômino não investido de poderes de administração não pode pretender busca e apreensão dos livros do Condomínio. “(TJ-RJ - Ac. Unân. Da 8ª Cam. Cív. - Ap. 3.781/86 - Rel. Des. José Edvaldo Tavares - cf. D. Villas Boas -”Condomínio Urbano”- op. Cit. P. 70).



Distribuição e Instalação
Calhas / Rufos / Condutor / Chaminés



Mão de obra qualificada para trabalho em altura e manutenção de telhado!

(41)99508-4503 calhasborges@hotmail.com

@calhasborgescuritiba @calhasborgescuritiba

NEXTCARD»
SOLUÇÕES EM AUTOMAÇÃO

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



(41)98790-5333 (41)3732-0275
www.nextcard.com.br

Garagem e acessibilidade

Para nos aprofundarmos no conceito de "acessibilidade" é importante conhecer os requisitos preconizados pela NBR 9050 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a qual todos os imóveis novos devem se adequar, haja vista que desde 2020, todos os novos empreendimentos residenciais devem ser acessíveis, de acordo com a LBI (Lei Brasileira de Inclusão). Já os imóveis antigos devem buscar se atualizar e fazer adequações para atender às normas. Nesse contexto, é válido lembrar que a garagem do condomínio obedece às mesmas leis de trânsito no que diz respeito às vagas especiais.

Você sabia que a Lei 13.146 ou Lei Brasilei-

ra de Inclusão da Pessoa com Deficiência (também denominada de Estatuto da Pessoa com Deficiência) prevê a reserva de vagas próximas aos acessos de circulação de pedestres? Essas devem estar devidamente sinalizadas, destinadas para veículos que transportem pessoa com deficiência ou com comprometimento de mobilidade, desde que devidamente identificados. Tudo isso é válido também para as vagas distribuídas no condomínio, já que a legislação engloba estacionamentos em áreas externas e também internas, em prédios privados (a exemplo de residenciais) os quais devem dispor de sinalização adequada de acordo com a ABNT nas vagas especiais.

Sinais de problemas estruturais

Assim como um corpo humano apresenta sintomas de uma doença, uma edificação também dá sinais de que algo pode não estar indo bem com sua estrutura de sustentação, o que demanda a imediata avaliação por parte de um especialista em construção para a devida tomada de providências. Algumas circunstâncias graves podem, inclusive, vir a provocar o desabamento do prédio, caso não sejam empreendidas medidas. As causas para isso são variadas: vão desde erros no projeto inicial, falhas na execução, na fabricação dos materiais, até problemas no uso, execução de reformas irregulares e falta de ações de manutenção.

Síndico, funcionários e moradores do condomínio devem estar especialmente atentos a alguns sinais que possam vir a surgir. Por exemplo: presença de fissuras (trincas, rachaduras), destacamentos de revestimento, corrosão de armadura da estrutura, deformações excessivas (embarrigamento, inclinação), dificuldade de fechamento de portas e janelas; principalmente em elementos da estrutura – lembrando que em alguns casos a própria parede é a estrutura. Ao aparecimento de sinais como esses, deve-se buscar a consultoria de um profissional vinculado ao CREA para diagnóstico de patologias e realização de condutas.

Classsíncindico

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

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 hidrojateamento 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

B
BROTHERS
RECICLAGEM

Transforme seu LIXO...
...em DINHEIRO

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

98873-8601
98517-7697
Gregori

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

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS



Realizamos cursos de
NR 18 e NR 35



LAUDO TÉCNICO

★ ENGENHEIROS ESPECIALISTAS ★
(41)3014-9002 | 99993-0069 | 99972-4411



41 3779.8057
41 9.9644.9575
www.concrete.eng.br

Diagnóstico de problemas construtivos em edificações com utilização de ensaios e posterior emissão de laudo técnico

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



Terceirização de Limpeza
Portaria - Zeladoria
Desinfecção de Ambientes

atendimento@hardclean.com.br | 3532-6822

MANUTENÇÃO PREDIAL

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 Consultorias - Engenharia Civil, Elétrica, Mecânica e Predial

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

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



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

MANUTENÇÃO PREDIAL



MANUTENÇÃO PREDIAL INTEGRADA
CONDOMÍNIOS e EMPRESAS
Curitiba e Litoral

Parcelamento 24x

PINTURAS & 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

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

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.



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

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

MULTINI ENGENHARIA

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

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

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

IouTility

Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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

MANUTENÇÃO NA REDE DE GÁS

UTILIGÁS

INSTALAÇÕES

(41)99924-0783

Instalação e Serviços de Gás em geral

Fazemos teste de estanqueidade

PRODUTOS DE LIMPEZA

Produtos de limpeza para Condomínios e Residencial

41 99597-0090

alojadelimpeza.com.br vendas@alojadelimpeza.com.br

Entregamos em Curitiba e Região Metropolitana

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

MATERIAL PARA CONDOMÍNIO

Suprimentos de limpeza, higiene - embalagens - copa

Material para escritório papeleria e informática.

(41)3031-1903

(41)99235-9766

SACOS DE LIXO

CASA DO SACO LIXO

Agora com Produtos de Limpeza

(41)3044-3939 | (41)99118-2305

www.casadosacodelixo.com.br

Entrega em Curitiba e Região Metropolitana

Para compras no site, use o cupom: JORNAL10

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

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

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

EletoFerro

41 99769-2762

41 3503-1347

Material: Elétricos - Hidráulicos
Iluminação - Ferragens - Limpeza

Faturamento e entrega gratuita para condomínios

K&T

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

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

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

ALISERVE

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

PEÇA UM ORÇAMENTO

(41) 9 9575-7450

comercial@alisserve.com.br

PORTA CORTA FOGO

Especializada na Instalação e Manutenção de:

CERTA BRASIL

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

Ribeiro Segurança Eletrônica

Instalação e Manutenção de:

Portões Eletrônicos - Alarmes - Câmeras - CFTV
Interfones - Cercas Elétricas - Antenas Coletivas

Atendimento 24hrs Jorge Ribeiro

(41)99105-3973 | (71)99952-4564

TRANCAS PARA LIXEIRA

AÇÇO

TRANCAS PARA LIXEIRA

Substitui o uso de cadeados
Venda e instalação

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



obrativa

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

www.obrativa.eng.br

obrativa@yahoo.com.br

(41) 3042 0501

- 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

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



ANUNCIE:

3029-9802