

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 261 - Julho/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Foto: web

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

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

**SOLUÇÕES EM
 SEGURANÇA ELETRÔNICA E PORTARIA REMOTA**

(41) 98486-2648
comercial@enricon.com.br
www.enricon.com.br

- Manutenções e Revitalizações de Fachada;
- Recuperação e Reforço Estrutural;
- Manutenções Hidráulicas e Elétricas;
- Manutenções em Coberturas;
- Laudos Técnicos e Perícias;
- Construções e Reformas Condominiais em geral.

10 anos de experiência no mercado!

DIPROCON
 Produtor & Serviços

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

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

DESENTUPIDORA
Servencan

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

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

Acesse esta edição através deste QR Code



LOVATECH
 PORTÕES E SISTEMAS DE SEGURANÇA

- 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



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

Ao assumir a administração do condomínio, um dos primeiros desafios com que o novo síndico se depara é com o caixa e como manejá-lo. Podemos dizer que privilegiados são aqueles que possuem uma ampla margem de receita para gerir perante as despesas ordinárias que toda a estrutura predial demanda: funcionários, infraestrutura, manutenções, insumos, gastos burocráticos, etc. Isso acontece porque um condomínio, ao contrário de uma empresa, não tem muitas possibilidades de ampliar suas fontes de renda ou mesmo de obter lucro com atividades diversas. A origem da receita que entra no caixa é, majoritariamente, advinda do recolhimento

Nossa Mensagem

das taxas depositadas por cada condômino mensalmente, baseadas em suas frações ideais. Ou seja, é fácil deduzir que as finanças do condomínio são facilmente influenciáveis por situações de inadimplência. Quando alguém deixa de contribuir com sua alíquota, o todo sente e, como em uma reação em cadeia, outros eventos se sucedem: algumas contas deixam de ser pagas, uma manutenção pode não ser feita, aquele investimento previsto termina sendo adiado. Diante disso, podemos pensar então: como viver em um cenário de tanta instabilidade? Sim, é possível. O primeiro passo deve ser sempre planejar. O síndico deve ter em mãos uma previsão orçamentária anual, com a

estimativa de gastos que deve ter e com isso fazer também um balanço de quanto deve arrecadar, de modo que haja uma margem de segurança mínima para arcar com os custos. Em diversas ocasiões já abordamos aqui este tema. Em segundo lugar, é necessário ter uma “poupança” para as emergências do condomínio e este dinheiro deve ser arrecadado e manejado em separado às contas ordinárias. Em nossa matéria de “Finanças” desta edição abordamos o fundo de reserva, esta entidade que não é obrigatória por lei, mas que quando corretamente constituída pode ser de grande valia para a saúde financeira dos condomínios. Afinal, nos momentos de crise, todos nós agradecemos quando

temos um dinheirinho guardado, não é mesmo? Você são qual a importância do fundo de reserva e em quais ocasiões pode-se recorrer a esta poupança? Confira maiores detalhes nesta edição do Jornal do Síndico, especialmente preparada para você que deseja se informar mais sobre o universo dos condomínios.

Aproveite a leitura de qualidade!

Os editores

INDICADORES

| | Jan 21 | Fev 21 | Mar 21 | Abr 21 | Mai 21 | Jun 21 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| IGP-M (FGV) | 2,58 | 2,53 | 2,94 | 1,51 | 4,10 | 0,60 |
| INPC (IBGE) | 0,27 | 0,82 | 0,86 | 0,38 | 0,96 | 0,60 |
| TR | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TJLP (%) | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,40 |
| CUB/Pr | 1,11 | 0,54 | 1,24 | 2,06 | 1,27 | 1,48 |

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%

VEDA FACIL
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

Os condomínios e a Lei do Stalking

Pelo fato de o condomínio ser um microcosmo da sociedade, esse é um espaço de convivência onde conflitos são comuns e fazem parte do dia a dia. Nesse sentido, a relação entre moradores e síndico muitas vezes não é fácil.

É comum ouvirmos relatos de reclamações que se não bem administradas acabam se tornando embates onde ofensas e até agressões acabam virando lugar comum. Com a chegada das redes sociais, isso se agravou, pois muitos acreditam que esse é um espaço sem lei, onde o que é ali colocado, não tem o alcance da justiça. Assim, ouvimos muitas histórias em que síndicos e moradores apontam que são perseguidos constantemente por determinado indivíduo, a ponto de virar uma

questão que não só pode ser caracterizada como perturbação, como também passar disso para uma perseguição.

Nesses relatos, o mais comum é a reclamação por parte do morador que, descontente com a gestão do condomínio, acaba perseguindo o síndico de forma constante, muitas vezes ultrapassando o limite do bom senso ao não só criticar de forma reiterada, como o fazer utilizando palavras de baixo calão ou com uma agressividade desmedida.

Porém, esse ano foi sancionada uma lei que visa coibir esse tipo de ação, é a chamada “lei do stalking” (Lei 14.132/21). O objetivo dessa lei é o de penalizar aquele que pratica ato reiterado de perseguição para com um indivíduo ou grupo. A lei não foi criada especificamente para os con-

domínios, porém, por analogia, está sendo utilizada em casos que se enquadram nessa questão já que seu objetivo abrange situações desse tipo em qualquer ambiente.

Para que os atos sejam enquadrados nessa lei, é importante que o reclamante documente esse tipo de situação, podendo ser através de testemunhas, livro de ocorrências, e-mails, prints de Facebook, Instagram, WhatsApp etc. Importante entender que o ato por si só não se enquadra na lei quando ocorre uma única vez. A ação reiterada é que faz com que esses atos se tornem uma perseguição e, portanto, podendo ser considerada uma questão de “stalking”.

Um ato que ocorre apenas uma ou outra vez, não poderá ser enquadrado nessa lei específica, porém, dependendo do tipo de re-

clamação, isso não deixa de ser um crime, podendo ser inserido em outros tipos de crime como aqueles que versam sobre injúria, difamação, calúnia etc.

Apenas prevista na Lei 14.132/21 para quem pratica o crime de perseguição é de reclusão de seis meses a dois anos, além de multa. Além disso, o próprio condomínio poderá, antes de chegar a denúncia na justiça, impor no seu regimento interno, sanções para aquele que pratica ações desse tipo, podendo inclusive aplicar multa.

De qualquer forma, é importante que tanto a gestão como os moradores tenham em mente que debater questões de forma educada e respeitosa, são o melhor caminho para a resolução de problemas. Nesse sentido, uma gestão plural e participativa tende a não



ter esse tipo de problema.

Além disso, o condomínio tem os seus meios legais para que um condômino exponha aquilo que o incomoda na gestão, sendo sua principal arma, as assembleias. Por isso, não deixe de participar, esse é o principal espaço para a democracia condominial.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

SERTEC
Engenharia

Impermeabilização com manta asfáltica!

Há 20 anos atuando nesta área.

NENHUM TRABALHO É GRANDE OU PEQUENO DEMAIS, FAZEMOS DE TUDO!

Ligue para (41)3343-6275 (41)99996-8704 para solicitar um orçamento gratuito!
Você também pode enviar um e-mail para fernanda@sertecengenharia.com.br
www.sertec.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
Pintura de Pisos de Garagens

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

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

Sprinklers são aliados no combate a incêndios estruturais

De acordo com o Instituto Sprinkler Brasil, de janeiro a dezembro de 2020 foram contabilizadas 1.244 ocorrências de incêndios estruturais noticiadas pela imprensa. Desde 2012, a instituição monitora as notícias sobre esse tipo de incêndio e, mesmo assim, estima-se que os números apurados correspondam a menos de 3% da quantidade real de eventos. Isso se deve, em parte, ao fato de no Brasil não ser feita uma divulgação de dados oficiais, o que restringe a elaboração e implementação de políticas públicas para o enfrentamento deste problema nas edificações.

Primeiramente, é importante compreender como se dá a origem do incêndio acidental. Especialistas falam no chamado “tetraedro do fogo”, modelo formado por quatro elementos bási-

cos que, dentro de um contexto, propiciam a ocorrência do sinistro. São eles: o combustível (substância que possa sofrer queima); o comburente (atua junto ao combustível na propagação do fogo); a fonte de calor (confere energia de ativação para iniciar combustão) e, por fim, a reação em cadeia (alimenta ciclo contínuo de sustentação do incêndio).

Dentro do condomínio, pequenas atitudes aparentemente “inocentes” podem servir de gatilho para desencadear processos que irão favorecer um incêndio. Portanto, a conscientização dos indivíduos é um passo importante da prevenção. Exemplos cotidianos disso são: o descuido com manuseio de botijões de gás, fornos e fogões, o descarte de bitucas de cigarro acesas, a sobrecarga elétrica quando

um morador coloca vários eletrodomésticos na mesma tomada e outras famosas “gambiarras” que de inocentes nada têm, pelo contrário, são altamente perigosas.

Além de educar os moradores e, na medida do possível, treiná-los com a formação de uma Brigada de incêndio, uma forma eficaz de evitar incidentes com fogo em edificações complexas é investir em detecção e combate precoce. Nesse sentido, o sprinkler é usado com sucesso para a finalidade de combater chamar em um incêndio estrutural. Ele se assemelha a um “chuveirinho”, consistindo em um sistema de jatos de água ligados a um bombeamento hidráulico. O acionamento deles geralmente acontece quando suas ampolas ou bulbos de vidro se rompem devido à elevação da tempe-

ratura provocada pelo fogo.

A norma brasileira que regulamenta a instalação dos sistemas de chuveiros automáticos é a NBR 10897:2014, a qual estabelece os requisitos mínimos para o projeto e a instalação de sistemas de proteção contra incêndio por sprinkle. No entanto, é necessário observar o que dizem as normas do Corpo de Bombeiros de cada estado, em particular, pois essas prevalecerão.

Em Santa Catarina, por exemplo, o Corpo de Bombeiros exige o sistema de sprinklers para edifícios residenciais acima de 100 m de altura descendente. Já em São Paulo não há exigência de sprinklers para edifícios residenciais. É válido salientar, todavia, que, embora quem defina a necessidade de um equipamento de segurança contra incêndio sejam



os Bombeiros e os chuveiros automáticos ainda não sejam obrigatórios na maioria dos estados, esse equipamento tem potencial de ofertar maiores garantias à integridade física de condôminos e também à estrutura dos condomínios, sendo então um investimento em segurança

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

Inadimplância 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

Descarte impróprio do cigarro pode gerar transtornos

Ao decidir se mudar para um edifício residencial o morador faz uma aposta semelhante a uma loteria, porém o prêmio pode não ser tão auspicioso. Geralmente não é possível escolher a vizinhança com quem se vai conviver e, com isso, abrem-se diversas possibilidades: boas ou más, visto que as pessoas possuem hábitos e culturas diferentes. Infelizmente, por vezes, nos condomínios Brasil afora, moradores – e principalmente síndicos – precisam lidar com “costumes” pouco educados e um certo gosto em desprezar normas.

Além de todo o desgaste do convívio social, alguns maus hábitos podem ser potencialmente perigosos. É o exemplo do arremesso

de bitucas (em alguns locais chamadas “guimbas” de cigarro por sacadas e janelas. Falta de educação é o mínimo para descrever o ato, que na verdade oferece riscos maiores: pode queimar um indivíduo ou animal que caminhe embaixo no momento da queda ou entrar na sacada do andar de baixo atingindo alguém; pode danificar equipamentos do condomínio (como toldos, marquises, cadeiras, espreguiçadeiras) ou veículos estacionados.

Elas não são tão inocentes quanto parecem e de um pequeno gatilho podem surgir grandes bombas. Há também a possibilidade de servir como energia de ativação para desencadear focos de incêndio, caso a bituca de cigarro acesa caia em al-

gum líquido combustível ou em materiais facilmente inflamáveis, a exemplo de grama ressecada ou tambores com lixo plástico.

Afora os perigos citados em relação à bituca de cigarro acesa, não podem ser ignorados os prejuízos que elas causam mesmo estando apagadas. Ainda que menos nocivas, elas são consideradas lixo e fazer um descarte irresponsável delas de uma varanda ou janela corresponde a arremessar lixo da mesma altura e isso traz consequências ao condomínio.

Moradora do condomínio residencial Regines em Rio Grande (RS) há 5 anos, Cecília Leite relata que recentemente foi feita uma higienização nos fossos de ventilação do seu prédio em

que foram retiradas grandes quantidades de cigarros. “Como forma de conscientização, a síndica fixou fotografias nas entradas dos blocos fazendo um apelo para que não arremessassem mais cigarros nos fossos, pois foram retirados quilos de bitucas de cada bloco. De fato, há bastante tempo havia um mau cheiro vindo do fosso e descobrimos que a drenagem estava obstruída com as bitucas”, narra a estudante.

Além do trabalho de educação e conscientização junto aos moradores, é importante que os síndicos também apresentem as penalidades previstas para quem persistir nas infrações: advertências e multas. O monitoramento com câmeras ajuda a identificar os autores do “mau



comportamento”. Nesse contexto, é válido lembrar que o artigo 938 do Código Civil/02 prescreve que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

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

A trajetória do síndico bem-sucedido: 5 lições para deixar um legado positivo

Ao passo que em alguns condomínios as eleições para o cargo de síndico são disputadas “a ferro e fogo”, travando-se batalhas fervorosas, em outros, o posto de administrador é jogado de um lado para outro e faltam nomes que se disponibilizem voluntariamente para ocupá-lo. O fato é que, seja de uma forma ou de outra, o indivíduo que se compromete a assumir tal responsabilidade, entrega também um pouco de si à história do condomínio, podendo, com isso, deixar um legado positivo ou negativo.

Embora existam atualmente inúmeros cursos, formações de curta duração e workshops voltados para síndicos, é válido salientar que a experiência é soberana. Muito do traquejo administrativo só se aprende, efetivamente, vivenciando a

rotina do condomínio, bem como seus desafios, demandas e vicissitudes. Para o professor universitário paraibano aposentado Nivaldo Maia, 65 anos, o fundamental para ser um síndico bem-sucedido e deixar um legado positivo para o condomínio é ser bem intencionado e ter boa vontade.

“Algumas pessoas às vezes só se colocam para o cargo apenas em busca de uma isenção de condomínio ou em troca da remuneração que alguns prédios oferecem, porém sem ter a dimensão da complexidade exigida e do quanto terão que se dedicar e aí o resultado disso pode ser uma certa negligência”, pondera Maia, acrescentando que, infelizmente, há, ainda aqueles que assumem o posto já com a intenção de obter vantagens impróprias.

Síndico de um ed-

ifício residencial no bairro litorâneo do Bessa, em João Pessoa (PB), com mais de 20 anos de experiência na administração de condomínios, Nivaldo sente-se à vontade para listar 5 pontos que podem ajudar os novatos a não cometerem os mesmos erros que ele cometeu no passado. “Acredito que hoje nós tenhamos facilidades na comunicação da era digital e fácil acesso a pesquisas na internet, algo que eu não tinha no início. Até para achar serviços e fornecedores era complicado. O síndico deve saber usar tudo a seu favor”, afirma.

Entre as “lições” para se deixar um bom legado, elenca a necessidade de organização, seja física ou virtualmente. Pastas e arquivos devem ser organizados seguindo algum método que possa ser facilmente iden-

tificado: por meses, anos, ordem alfabética, seções. “Deixe todos os documentos do jeito como gostaria de receber, caso assumisse o cargo hoje”, aconselha Nivaldo. Seguindo a mesma linha, vem a regularidade nas manutenções prediais: o síndico deve ter um calendário com a periodicidade delas e, o principal, cumpri-lo.

Outra lição a ser aprendida nessa trajetória é a capacidade de comunicação, seja oral ou escrita, pois ela será frequentemente demandada e cada mal entendido poderá gerar uma dor de cabeça. Com o tempo – e a experiência – a habilidade de se comunicar pode ir se aperfeiçoando. “Ela será útil na resolução de conflitos, na delegação de funções a subordinados, no anúncio de comunicados, em assembleias. É essencial”, declara Nivaldo.



“Por fim, mas de igual importância, eu destacaria a habilidade que todo síndico precisa desenvolver em relação às finanças e isso precisa ser aprendido relativamente rápido para não acarretar prejuízos. Poderíamos destacar pelo menos três objetivos principais, que seriam controlar a inadimplência, não endividar o condomínio e, se possível, poupar para o caixa interno”, arremata o veterano síndico.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR PRESTADOR DE SERVIÇOS!



Garantia EMBL
ENTREGA NO PRAZO
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

Quando e como usar as reservas do condomínio

Em tempos de crise, ter um dinheirinho guardado pode ser a salvação para os momentos de “aperto” quando nos deparamos com contas imprevistas, não é mesmo? Assim como nas finanças domésticas, a lógica de “poupar para emergências” também é válida para os condomínios, visto que esses – em sua maioria – sobrevivem com um orçamento limitado, em que o fluxo entre entradas e saídas opera em um equilíbrio com pouca margem.

Para esta finalidade é que deve existir o fundo de reserva, o qual consiste em uma arrecadação extra de periodicidade mensal – que varia entre 5% a 10% da taxa condominial – e visa à garantia de suporte mediante despesas extraordinárias e inesperadas. Para ser legal, o fundo de reserva deve constar na convenção do condomínio e caso ela não pre-

veja a alíquota, a assembleia deverá deliberar o percentual. É válido destacar que este é um compromisso de responsabilidade exclusiva de proprietários, inquilinos não são obrigados a pagar.

De acordo com a advogada Suse Duarte Cruz Kleiber, consultora jurídica condominial e autora do livro “Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial”, a destinação do que se fará com os recursos do fundo pode ser decidida de diferentes maneiras, tudo depende do que está disposto nas regras do condomínio: “algumas convenções preveem um valor a ser arrecadado e, ao este ser alcançado, determina seu uso – como uma pintura de fachada – ou impõe que sua destinação seja decidida por assembleia, normalmente atendendo às questões emergenciais, a exemplo de um vazamento

severo ou queima de placa de elevador”, exemplifica.

Em todas as circunstâncias, Suse recomenda que o síndico aja com o máximo de transparência ao acionar o fundo, buscando ser claro em suas justificativas. “Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema, afinal, tudo que é arrecadado no condomínio pertence a todos os condôminos, mormente esses valores extras cuja utilização deverá ser decidida pelo colegiado”, pontua a advogada especialista em matéria condominial.

Como usar o fundo de reserva? – O principal objetivo dele é poder custear despesas necessárias ao condomínio sem comprometer outras que já fazem parte do conjunto de ações rotineiras dele, ou seja, funcionando literalmente como uma “pou-



pança” à parte do caixa principal de custeio ordinário. Partindo dessa premissa, é importante ressaltar que o acesso ao fundo de reserva deve ser, portanto, uma excepcionalidade e não virar uma constância. Uma vez que se passe a contar com o dinheiro que há no fundo, todos os meses, para fechar contas ordinárias, é sinal que ele se descaracterizou e perdeu sua razão de existir.

São exemplos de uso possíveis: manutenções diversas (o já citado manejo de elevadores, bombas

d’água, encanamentos, reparos elétricos emergenciais, desentupidoras, etc.); obras (geralmente demandam alto custo, como reformas de pilares, retrofit, construções de novos ambientes, troca de piso, troca de esquadrias, aumento de muros, etc) ou ainda investimento em equipagem (aquisição de bens diversos aos condomínios, sobretudo os recém ocupados, estruturas de lazer e esporte, itens de segurança, etc.).

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



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

Conselho fiscal, sua relevância e atribuições

A existência de um conselho fiscal nos condomínios não é obrigatória por lei, embora seja recomendada. A constituição dele, de acordo com o artigo 1.356, do Código Civil, é facultativa, podendo “haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

Se na convenção condominial constar a previsão do conselho, a formação dele passa a ocorrer juntamente à eleição de síndico. Qualquer condômino, mesmo inquilino, ocupante, procurador ou outra pessoa com alguma relação com a comunidade pode ser, em tese, eleita para o conselho. Basta, portanto, disponibilizar-se para o cargo, mas é importante, antes, saber um pouco mais sobre

do que se trata esta missão. Se for alguém com conhecimento prévio nas áreas de Contabilidade, Direito e Administração, melhor, mas isso não é um requisito.

Justamente por não ser de natureza obrigatória, o conselho fiscal, bem como sua relevância e atribuições são pouco reconhecidas. Como o próprio nome já sugere, sua finalidade básica é fiscalizar a gestão do condomínio, fazendo o monitoramento criterioso do andamento das manutenções, checando as transações financeiras e, quando necessário, fazendo os questionamentos pertinentes, cobrando do síndico uma atuação sempre transparente.

Isso não implica dizer que síndico e conselheiros fiscais devam obrigatoriamente rivais e viver em pé de guerra, conflitando autoridades. Pelo

contrário, o conselho fiscal pode e deve auxiliar o exercício do mandato do síndico, criando um ambiente colaborativo e compartilhando a responsabilidade pelo manejo orçamentário do condomínio, desde que haja permissão da assembleia para essa ingerência. Dessa forma, a sobrecarga de trabalho diminui e também as chances de possíveis fraudes e desvios.

Outras oportunidades em que os membros do conselheiro podem ajudar é na tomada de decisões que interferem na saúde financeira do condomínio, como por exemplo: onde investir os recursos do fundo de reserva a fim de obter melhor rentabilidade; qual seguro contratar; com que banco fechar e quais taxas negociar; definir estratégias para cobrar os inadimplentes. Os membros elei-



tos para o conselho fiscal exercerão mandato de até dois anos, conforme dispõe a lei 4.591/64, podendo esses membros serem reeleitos quantas vezes a assembleia desejar. Se a convenção do condomínio não conceder ao conselho fiscal outras atribuições, a competência deste se limitará a dar parecer sobre as contas do síndico, anualmente, na ocasião da Assembleia Geral Ordinária prevista no art. 1.350 do Código Civil. É importante res-

saltar que o síndico não pode ser conselheiro fiscal durante o seu próprio mandato, uma vez que uma das principais funções deste comitê é justamente fiscalizar e emitir pareceres sobre as ações executadas pelo síndico. É sua obrigação disponibilizar demonstrativos mensais para análise do conselho, bem como fornecer quaisquer documentos solicitados para conferência.

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

Pavimentando as ruas do condomínio

Ao nos referirmos a um condomínio não estamos falando exclusivamente do edifício em si, mas de toda a área que ele compreende. Nisso, além do perímetro dos muros, estão as áreas cobertas e descobertas, o que inclui a pavimentação de suas vias. Embora não receba a atenção devida pela maioria dos moradores – e alguns síndicos – o pavimento geralmente só começa a ser alvo de discussões quando começa a dar alguma dor de cabeça.

Buracos, fissuras e desnivelamentos são exemplos de problemas que vão surgimento com o decorrer do tempo e a partir do desgaste por diferentes tipos de veículos e pedestres, sinalizando que um novo projeto deve ser pensado para ser posto em prática. Nesse sentido, alguns critérios

devem ser considerados e conversados entre síndico, moradores e uma equipe de profissionais com responsável técnico credenciado ao CREA, orienta o engenheiro civil João Paulo Cordeiro.

“A escolha dos materiais para a pavimentação deve aliar os interesses das pessoas que moram no condomínio, nos quesitos estéticos, usabilidade, conforto, sendo conjuntamente orientados por parâmetros de qualidade e adequação à finalidade, bem como durabilidade, características físicas, necessidade de manutenção, etc. Essa parte cabe ao especialista avaliar e indicar a melhor opção. Tudo isso deve ser conversado e demonstrado, a fim de se chegar a um projeto cujo valor seja palpável para o caixa do condomínio,

explica João Paulo”.

O engenheiro acrescenta que existem no mercado diferentes tipos de pavimentações, sendo que algumas são mais específicas para rodovias, outras para zonas urbanas e há também as que são mais frequentes em prédios condominiais. “O que dita essa distinção é a estimativa de fluxo de veículos e também o peso deles, pois isso gera atrito e desgaste. Por exemplo, uma estrada por onde transitam caminhões diariamente é diferente de uma via dentro de um condomínio residencial. O preparo do solo, materiais e a manutenção divergem”, exemplifica Cordeiro.

O tipo de pavimento mais usado em condomínios é o pavimento asfáltico, por apresentar um bom custo-benefício e durabilidade de 5

anos. O valor do projeto depende de algumas variáveis, sendo uma delas justamente a já mencionada média de tráfego e peso dos veículos. Isso influencia no número de camadas de asfalto que serão aplicadas. Com o passar dos anos, são necessárias manutenções corretivas. Para tanto, é preciso contratar empresa especializada que realizará processos como fresagem (o desbaste) e capeamento, novas pinturas, e serviço de tapa buracos.

Uma opção mais tradicionalista que ainda possui adeptos atualmente é o calçamento em paralelepípedos, o que confere uma estética peculiar. O método tem vantagens e desvantagens. Além do charme especial, outras vantagens são a durabilidade e a possibilidade de as pedras serem



retiradas e depois realocadas, caso haja necessidade de obras subterrâneas. No entanto, por serem pedras verdadeiras, tornam-se pouco vantajosos caso a pavimentação seja necessária para longas extensões, também não é o mais indicado em terrenos com declive. Por fim, porém menos populares, há também as pavimentações em blocos e também a de concreto, que gera um custo muito alto para condomínios, embora não tenha contraindicações.

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.brasil

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

5 regras de convivência para pets em condomínio

Aparentemente, o brasileiro aprecia bastante a companhia de um animal de estimação. Pelo menos é o que sugerem as estatísticas, visto que o nosso país ocupa o terceiro lugar no ranking dos que possuem maior quantidade desses “amigos”! Os números são expressivos: segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), existem em lares brasileiros cerca de 54,2 milhões de cães, 39,8 milhões de aves, 23,9 milhões de gatos, 19,1 milhões de peixes e mais de 2,3 milhões de bichos diversos, totalizando a impressionante marca de 139,3 milhões de animais.

No contexto dos condomínios, em que as habitações são próximas e um certo contato entre vizinhos é inevitável, manejar a convivência pode ser um desafio quando se é dono de um (ou

mais de um) pet. É importante salientar, a propósito, que – assim como tudo o que diz respeito ao condomínio – há regras a serem cumpridas e os animais de estimação, por meio de seus tutores, devem ser conduzidos a se adaptarem a elas, raramente o contrário: regras se adaptando às demandas individuais de condôminos e seus bichinhos. Pensando nisso, confira 5 regrinhas básicas de convivência para pets que moram em condomínio e que nunca devem ser esquecidas:

- 1) Apenas sob comando do tutor – as queixas de animais soltos são frequentes em condomínios e isso pode causar medo, constrangimento e até favorecer ataques a outros moradores, caso o pet seja agressivo. Além disso, é importante respeitar o direito dos outros moradores de não quererem proximidade. Portanto, seja cão, gato, ave

ou qualquer bicho que for, a regra é clara: só deve ser transportado sob o comando do dono: com uso de uma coleira, segurando nos braços, ou caixa apropriada.

- 2) Áreas comuns não são para passeio – Ambientes como playground, área de lazer, quadra poliesportiva, jardins, garagens e todos os outros internos do condomínio são destinados aos condôminos, mas muitas vezes são usados por tutores de pets, principalmente cães, para passeio diário. Além do uso inapropriado, muitos moradores não limpam a sujeira que seus animais deixam, transformando áreas coletivas do prédio em verdadeiros banheiros públicos.
- 3) Cuidado com barulho excessivo – Bichinhos de estimação são seres vivos e ninguém espera que sejam mudos. É natural que emitam sons e tenham sua

própria forma de se comunicar. No entanto, o ruído advindo deve se manter dentro da razoabilidade. O tutor deve estar atento à possibilidade de estar incomodando a vizinhança com latidos, miados ou outros sons produzidos por seu pet e buscar providências quanto a isso. Isolamento acústico ou um adestramento são soluções que podem ser pensadas.

- 4) Saúde em dia – Preservar a saúde e o bem-estar do animal que está sob sua responsabilidade é obrigação de qualquer dono, independentemente dele habitar um edifício residencial ou não. Contudo, em se tratando de um condomínio, em que o contato entre o pet e outras pessoas, bem como do pet e outros bichos será mais frequente e próximo, é fundamental que cuidados sejam tomados no tocante a vacinação, por exemplo,

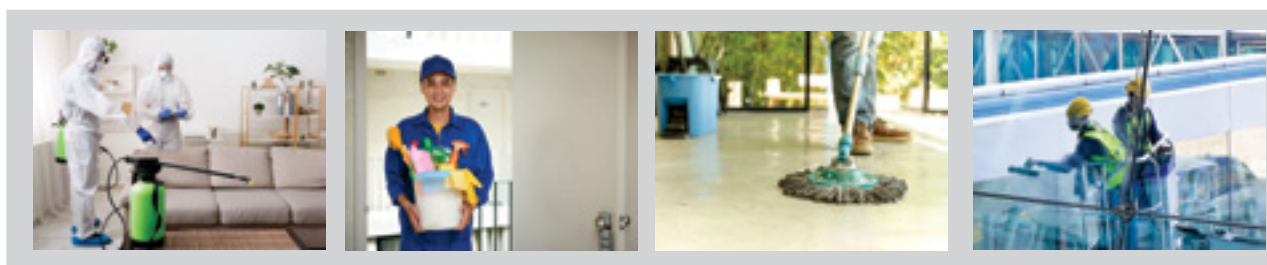
e monitoramento de sintomas de eventuais doenças ou parasitas. Isso porque a doença de um bicho poderá se propagar com uma facilidade maior do que se ele vivesse em um outro domicílio.

- 5) Não se deve impor contato – algumas pessoas naturalmente se afeiçoam a animais e buscam se aproximar espontaneamente. Porém é relevante salientar que, em um condomínio, essa iniciativa deve partir de forma voluntária da outra pessoa e não do tutor, de forma impositiva. Por exemplo: se o dono está com o animal e chama o elevador, verificando que este está ocupado, a atitude correta é ceder a vez esperar uma nova viagem ou apenas aceitar entrar caso o outro ocupante convide e afirmar que não se incomoda em viajar acompanhado do animal.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



**Terceirização de Limpeza
Portaria - Zeladoria
Desinfecção de Ambientes**



A Hard Clean é uma empresa que lida com a terceirização da limpeza. Esse processo torna a sua rotina mais ágil, com uma atuação confiável, além de vantagens na economia.

3532-6822  www.hardclean.com.br - atendimento@hardclean.com.br

Individualização de água obrigatória: seu condomínio está adequado à nova lei?

Publicada em 12 de julho de 2016, a Lei Federal 13.312 tem como objetivo a adoção de padrões de sustentabilidade ambiental, voltados para o consumo consciente e a economia de água.

Segundo a lei, todos os condomínios entregues a partir de 12 de julho de 2021, cinco anos após sua publicação, devem contar com o sistema de medição de água individualizado. Assim, as construtoras e incorporadoras são obrigadas a partir de agora a prever a individualização de água em prédios e imóveis com múltiplas unidades desde a planta.

Embora a implementação dessa medida sustentável não seja obrigatória para construções entregues antes da vigência da Lei 13.312, a medição individualizada é uma forma eficiente de combater o desperdício dos recursos hídricos e ainda contribui com a cobrança mais justa das contas do condomínio, uma vez que, a partir da instalação, os moradores só pagarão pelo que efetivamente consumirem.

Com o monitoramento do consumo das unidades autônomas, a individualização permite a rápida detecção de vazamentos, reduzindo as perdas d'água, e valorizando o seu patrimônio.

Para realizar a instalação no seu condomínio ou atender ao projeto da sua construtora, escolha empresas que garantam a qualidade do atendimento, do serviço e dos equipamentos de última geração.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a **IouTility** desenvolve soluções tecnológicas de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, em todo Brasil. Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br.

Piso seguro

No âmbito das medidas de acessibilidade a serem adotadas pelos edifícios, o piso tátil é uma das que atende especialmente às pessoas com deficiência visual, fornecendo a sinalização adequada para propiciar uma locomoção mais segura e independente. Esse item consta na regulamentação prevista pela NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a norma brasileira oficial sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Trata-se de placas que devem ficar aderidas ao chão (em uma cor contrastante) que possuem relevos por meio dos quais a pessoa cega ou pessoa com baixa visão pode se orientar e se locomover de forma autôno-

ma pelos espaços do prédio, seguindo as rotas disponíveis.

Entre os principais tipos estão: o piso tátil direcional (a estrutura serve para direcionar e orientar os passos do pedestre, seu desenho consiste em relevos lineares, regularmente dispostos) e o piso tátil de alerta (o qual dispõe de desenhos que cumprem com a função de alerta em meio ao trajeto, com um conjunto de relevos tronco-cônicos). Os dois tipos de piso tátil são instalados de forma combinada, sendo um para orientar o percurso e outro para orientar os pontos de parada. Para executar corretamente um projeto desta natureza o ideal é buscar a assessoria especializada e assim fazer as adaptações necessárias no condomínio.



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



mata
99,9%
dos vírus

Seu ambiente livre de inimigos invisíveis por até 72 horas

**RAPÍDO
SEGURO
EFICIENTE**

Recomendado para:

| | |
|---------------|----------------|
| ✓ Lojas | ✓ Restaurantes |
| ✓ Escritórios | ✓ Academias |
| ✓ Igrejas | ✓ Veículos |
| ✓ Escolas | ✓ Residências |
| ✓ Mercados | ✓ 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.brasil

E-mail: curitiba@vertexlimpezaprofissional.com.br



STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ) Data de publicação: 13/08/2013 Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julga-

mento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, firmou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal prazo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos

os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual “a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

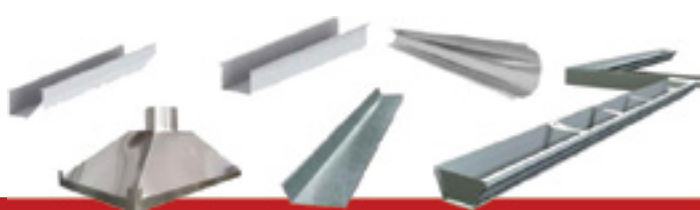
STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ) Data de publicação: 13/08/2013 Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RE-

SPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, firmou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal prazo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002

, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual “a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.



Distribuição e Instalação
Calhas / Rufos / Condutor / Chaminés



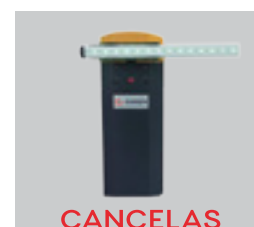
Mão de obra qualificada para trabalho em altura e manutenção de telhado!

 (41)99508-4503 calhasborges@hotmail.com

 @calhasborgescuritiba  @calhasborgescuritiba

NEXTCARD 
SOLUÇÕES EM AUTOMAÇÃO

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



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

Previna o mofo

Algumas regiões costumam sofrer mais com problemas relacionados à umidade e ao mofo, especialmente em estações frias ou chuvosas. É importante ter uma rotina de cuidados preventivos para evitar que a situação fuja do controle e cause prejuízos sérios, inclusive trazendo males à saúde. Isso se deve porque o mofo ou bolor é causado por fungos e esses quando inalados, causam irritação ao trato respiratório, podendo ocasionar até mesmo infecções ao sistema respiratório. Infiltrações e a ausência de uma impermeabilização eficaz geralmente são os dois principais fatores que contribuem para a situação, logo, o primeiro passo é fazer uma vistoria cuidadosa para identificar possíveis focos de vazamentos

para intervir o mais rápido possível. A limpeza de superfícies pode ser realizada com uma solução composta por água sanitária, detergente neutro e água. Locais menos afetados podem ser limpos com uma solução menos forte contendo apenas uma parte de água e uma parte de vinagre branco (vinagre de álcool). Além dessas receitas caseiras, é possível recorrer a produtos específicos. Há no mercado uma gama deles e a dica é observar se há na formulação os seguintes agentes antimofos: cloro, glutaraldeído, ou hidróxido de sódio. Manter cômodos e objetos arejados e expostos ao sol também são medidas que ajudam a prevenir proliferação fúngica.

Vidro temperado

O que diferencia o vidro chamado de temperado de um vidro comum é o processo de tratamento térmico pelo qual o primeiro tipo passa, conferindo-lhe características especiais de coloração, transparência, conforto acústico, alta resistência mecânica contra impactos e à prova de variações térmicas, o que garante uma maior segurança em comparação a vidros convencionais. Muito conhecido em áreas molhadas como banheiros, esse tipo de vidro tem muito mais versatilidade e ganha muitos usos na arquitetura, inclusive em áreas externas.

É válido ressaltar que as boas características dos vidros temperados só são garantidas se forem seguidas as recomendações do fab-

ricante no tocante aos cuidados de manutenção do produto. Nunca devem ser usados instrumentos abrasivos, como lixa ou palhas de aço, nem produtos ácidos para limpar o vidro. Uma dica prática: para saber se o produto é ácido, verifique na embalagem o pH da solução, se for menor que 7, a solução é ácida e não deve ser utilizada na limpeza de vidros. Use somente água, sabão ou detergente neutro ou produtos específicos para limpeza de vidro. O uso de facas ou objetos pontiagudos para retirar as etiquetas, os quais devem ser totalmente evitados, bem como o choque contra materiais rígidos, pois tudo isso pode levar à fragmentação do vidro.

Classíndico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



Uma boa administração do condomínio valoriza o seu imóvel.

41 3524 1779
contato@gruporuggi.com.br

ASSESSORIA JURÍDICA

Assessora
condomínio

Assessoria na elaboração e alteração de Convenção e Regimento Interno.

(41) 9.9602-3337
condominioassessora@gmail.com

Destaque sua empresa no veículo mais segmentado do mercado!

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

3029-9802

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

CAPACHOS E TAPETES

kapazi

kapazi.curitiba.br
(41) 98878 9392

Solicite uma visita agora mesmo!

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|
| TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS | WINDBANNER | FITA ANTIDERRAPANTE |
| TAPETES PARA ÁREAS ÚMIDAS | PISOS VINÍLICOS | FITA DEMARCAÇÃO |
| PISOS PIACADEMIA PLAYGROUND | PISOS LAMINADOS | GRAMA SINTÉTICA |

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

CONCRETE

Engenharia e Consultoria

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

Trabalhos Especializados em Manutenção e Conservação - (Rafael Cláudio Oliveira Soares do Prado)

3229-3359 / 3345-0946

www.testil.com.br

9 9157-4177

contato@testil.com.br

Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com



PROGREDIR
MANUTENÇÃO PREDIAL

- Higienização predial
- Lavagem e Hidrojateamento
- Pintura lisa e especiais - Impermeabilização
- Calhas - Vedações - Alvenaria - Telhados
- Manutenção de revestimento (pastilhas e pinturas)

Até aqui nos ajudou o senhor!

(41) 3076-8879 | (41)99192-6728

www.progredirmanutencaopredial.com.br

progredirmanutencaopredial@gmail.com

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.

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



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

Anuncie! **LIGUE AGORA:**

3029-9802



MANUTENÇÃO PREDIAL

MULTINI ENGENHARIA
 ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL
 DESDE 2015 CREA 14042/20

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

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

(41) 99164-8995
 gerencia@multiniengenharia.com
 www.multiniengenharia.com
 @multiniengenharia

PREVENÇÃO E INCÊNDIO

H2S1 ENGENHARIA

Prevenção à incêndios

- Projetos e memorial simplificado.
- Laudo rede de hidrante com ART.
- CMAI, alarme de incêndio.
- Treinamento de brigada.
- Administração NR23.
- Adequação NR23

(41) 99700-3482
 www.h2s1engenharia.com.br

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

IouTility
 Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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

ALPES PINTURAS E LAVAGEM

- Restauração de Fachada
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura e Grafiato
- Impermeabilização
- Reformas em Geral

(41) 99523-7273

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

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

MANUTENÇÃO NA REDE DE GÁS

TILIGÁS
 INSTALAÇÕES

Fazemos teste de estanqueidade

(41)99924-0783

Instalação e Serviços de Gás em geral

SACOS DE LIXO

SACO DO 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 PRESTACÃO DE SERVIÇOS.

SOLICITE UMA PROPOSTA!

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

MATERIAL PARA CONDOMÍNIO

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

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

EletoFerro

41 99769-2762
 41 3503-1347

Material: Elétricos - Hidráulicos
 Iluminação - Ferragens - Limpeza

Faturamento e entrega gratuita para condomínios

ALISERVE

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

PEÇA UM ORÇAMENTO

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

PINTURAS

Ant.
 PINTURAS

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

Parcelamos em até 18 vezes.

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

TOLDOS E COBERTURAS

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

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

TOLDOS AGRAUNA

Cobertura em Policarbonato
 Grades e Portões
 Toldo em Lona e Policarbonato
 Cortina Retrátil e com Catraca - Reformas

www.agraunatoldos.com.br

(41) 9.8467-3359 | 3621-4177



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

1º MEETING

DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

AACEP

INOVAÇÃO E PROFISSIONALISMO ACELERADO
NO NOVO CENÁRIO CONDOMINIAL PÓS-PANDEMIA

SAVE THE DATE

22 E 23 DE SETEMBRO

PATROCÍNIO:



superlógica



cond fácil

NEOPORT
Portarias InteligentesAPOIO: market4u
na sua tempo, de seu jeito

REALIZAÇÃO:



DIVULGAÇÃO: