

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 262 - Agosto/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Foto: web

Acesse esta edição através deste QR Code



VENDA - MANUTENÇÃO - INSTALAÇÃO

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



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!



- 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

TECHMANN ENGENHARIA

(41) 98407-8691
comercial@techmann.com.br

PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

- Inspeção de rede de hidrantes;
- Adequação de instalações;
- Eficiência energética;
- Alarme de incêndio;
- Recarga de extintores;
- Laudos/ART E CMAR.

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

- Manutenção predial - Facilites;
- Manutenção da área de lazer;
- Sistema de Automação/ Energia solar;
- Manutenção de Bombas;
- Paisagismo.

LOVATECH

PORTÕES E SISTEMAS DE SEGURANÇA

(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

Nossa Mensagem

EDITORIAL

O planejamento financeiro é essencial para nortear as ações do condomínio e estabelecê-lo ao início de cada ano é uma obrigação do síndico. Assim como um navegador, o gestor necessita deste plano para conduzir a administração dentro da rota prevista, já que o equilíbrio entre despesas e receitas não costuma ser muito folgado na maioria dos condomínios e, portanto, desvios imprevistos podem causar transtornos a resolver e possíveis endividamentos.

Nos últimos anos e, especialmente, a partir de 2020, com a pandemia que se abate sobre o país, a população brasileira sofre com alta de preços que prejudica o orçamento de milhões de famílias. Não apenas os custos domésticos, as finanças dos

condomínios também estão sendo fortemente impactadas pelo aumento de preços em insumos e serviços, o que é facilmente detectado pela impressão geral dos síndicos.

Aumento no valor da água, gás, maior consumo de produtos de limpeza, contratação de serviços de sanitização são alguns exemplos de adicionais sentidos no orçamento condominial nos últimos tempos. Agora, mais recentemente, é preciso lidar com outro impacto que também promete elevar os boletos: o reajuste nas contas de luz!

A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha pátamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi

de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos. A mudança entrou em vigor em julho e os síndicos já puderam começar a sentir a diferença no valor cobrado mais recentemente.

Se por um lado há aqueles condomínios com todas as finanças em ordem, por outro lado é válido lembrar que a realidade da maioria, sobretudo os de pequeno porte, não é nada confortável e não possuem larga flexibilidade para acrescentar custos ao planejamento financeiro inicial. Além disso, uma outra situação enfrentada por muitos – e que piorou durante a pandemia – é a alta da inadimplência, o que agrava ainda mais a gestão das contas.

Portanto, a conclusão que tiramos é de

que talvez este seja o momento de reunir o conselho fiscal ou mesmo a assembleia geral e discutir os gastos do condomínio, a fim de debater onde é possível fazer cortes estratégicos, ainda que temporários. A hora é de apertar os cintos. No entanto, vale ressaltar que só se pode economizar com aquilo que não é essencial. Manutenções obrigatórias, pagamento de funcionários e tudo o que diz respeito à segurança patrimonial deve ser priorizado e mantido.

Os editores

INDICADORES

	Fev 21	Mar 21	Abr 21	Mai 21	Jun 21	Jul 21
IGP-M (FGV)	2,53	2,94	1,51	4,10	0,60	0,78
INPC (IBGE)	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	0,40	0,40
CUB/Pr	0,54	1,24	2,06	1,27	1,48	5,74

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/Dimissão – 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



EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

A Informação da Fiel

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.

Síndico deve orientar descarte adequado de resíduos de obras

Apesar da pandemia de Covid-19 e toda a crise econômica e sanitária instalada desde o ano passado em decorrência dessa situação, um setor conseguir manter-se aquecido. A construção civil registrou crescimento de 10,7% em 2020, segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (Pnad) Contínua, divulgada pelo IBGE.

Esta foi a maior alta observada entre os dez grupos de atividades econômicas pesquisados e muitos analistas atribuem tal crescimento – o qual persiste em 2021 – à maior disposição das pessoas em realizarem obras e melhoramentos, principalmente em seus domicílios, enquanto passam mais tempo dentro de casa, por causa da pandemia.

Com isso, é pos-

sível que você tenha notado que as obras no seu prédio aumentaram nos últimos tempos, sejam elas executadas por particulares ou pelo próprio condomínio. É responsabilidade do síndico acompanhar a execução delas, desde a aprovação do projeto (que deve ter a assinatura de um responsável técnico) até a finalização. Isso é válido para reformas no prédio e nas unidades.

A conclusão de uma obra inclui uma etapa para qual nem sempre as pessoas dedicam a atenção necessária: a destinação dos resíduos, sejam eles restos de materiais e insumos que não foram usados na totalidade ou detritos de demolições e escavações, por exemplo. É importante frisar que todo esse material constitui Resíduo da Construção de Demolição (RDC) (se

são os restos e fragmentos de materiais) ou Resíduo da Construção Civil (RCC) (se são apenas os fragmentos) e, portanto, não podem ir para o lixo comum.

Popularmente conhecido como “entulho” ou “metralha”, os resíduos de obras devem receber destinação apropriada, caso contrário, incorre-se em crime ambiental com pagamento de multa para depósito em locais irregulares. De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), instituída pela Lei Nº 12.305/10, cabe a cada cidade definir suas próprias regras. Assim, é fundamental que o síndico busque junto à prefeitura de seu município informações sobre o procedimento correto.

Essa orientação deve ser repassada aos moradores que porventura estejam

realizando obras em suas unidades. Lembrando que o condomínio pode eventualmente vir a ser responsabilizado pelo descarte inadequado realizado por um morador inadvertido. Outro alerta a ser feito é de que o “entulho” não pode ser transportado em veículos comuns. Deve-se, para tanto, alugar os equipamentos e serviço de remoção especializado.

Os resíduos oriundos de obras são categorizados em 4 grupos. São eles: Classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (componentes cerâmicos, argamassa, concreto, blocos de tijolos, tubos, etc.). Classe B – resíduos recicláveis para outras destinações (como plástico, papel, metais, vidros e gessos). Classe C – resíduos para os quais ainda não foram desenvolvidas tecnologias que permitam

sua reciclagem. Classe D – resíduos perigosos derivados do processo de construção ou contaminados e prejudiciais à saúde (como tinta, solvente, óleo, materiais que contenham amianto, etc.).

Vale lembrar que antes de jogar fora todos os restos de materiais, é possível buscar alguma instituição (como ONGs, cooperativas, fundações filantrópicas) que tenha interesse em receber doação. Resto de cimento, tintas, cerâmicas ou outros elementos em bom estado e dentro da validade podem ser aproveitados por quem mais precisa.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



HÁ 20 ANOS NO MERCADO!

Como está a manutenção do seu condomínio?

A Sertec Engenharia pode te ajudar; Nossa Empresa é especializada em fachada predial e impermeabilizações!

- LAVAGEM PREDIAL
- REPOSIÇÃO DE PASTILHAS
- PINTURA PREDIAL
- REVESTIMENTO ACRÍLICO
- VEDAÇÃO DE JANELAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO COM MANTA ASFÁLTICA
- TELHADOS
- OUTROS SERVIÇOS

Fone: (41) 3343-6275
(41) 99996-8704

www.sertecengenharia.com.br



Resp. Técnico
CREA-PR 153.69.

Desde 1996



J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Impermeabilização do Terraço

Selantes para junta de Dilatação

Pastilhas e Rejuntes

Impermeabilização de Fachadas

Textura e Grafiato

Pinturas Internas

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pinturas Externas

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pintura de Pisos de Garagens



Impermeabilização de Caixa d'água

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas

Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA



- ➔ PINTURAS
- ➔ LAVAGEM PREDIAL
- ➔ RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS
- ➔ RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
- ➔ IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- ➔ TELHADOS E COBERTURAS
- ➔ PONTOS DE ANCORAGEM
- ➔ LAUDOS E PERÍCIAS

(41) **3014-9002 / 99972-4411**

[@plannereng](https://www.facebook.com/plannereng) contato@plannerengenharia.com

Entenda a NR 35 e as responsabilidades com o trabalho em altura

A manutenção predial engloba uma série de atividades que devem ser feitas periodicamente com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes para o pleno funcionamento e preservação estética do condomínio. Entre essas, algumas estruturas se situam acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

Nesse sentido, é importante que o síndico saiba que este tipo de trabalho possui condições especiais, visto que agrega riscos maiores e não pode ser desempenhado por alguém sem o devido treinamento e sem ferramentas apropriadas. Trata-se do que a legislação chama de “trabalho em altura”, o qual é caracterizado

como toda da atividade realizada acima de dois metros do nível inferior, na qual haja riscos iminentes de queda.

Este é um tema relevante que precisa de maior esclarecimento, já que os acidentes de trabalho que envolvem altura representam a cerca de 40% do total de acidentes no Brasil, ocupando o 4º lugar no mundo em acidentes de trabalho, de acordo com a OIT (Organização Internacional do Trabalho). No Brasil, o trabalho em altura é regulamentado pela NR 35, que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção, as quais envolvem o planejamento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

Atenção na hora de

contratar – Serviços como reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros reparos na parte externa do prédio são geralmente atividades que exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Para tanto, o síndico jamais deve recorrer a “gambiarras” ou ao profissional “faz tudo” do condomínio. Os riscos de acidentes sérios e fatais são grandes, sem contar com as implicações legais desta grave infração.

O trabalho em altura deve ser executado por pessoal habilitado, empresa certificada e equipamentos validados. Não contrate apenas pelo preço, mas busque saber a expertise da com-

panhia e, se possível, referências de outros síndicos e condomínios. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço, descrevendo as etapas que serão executadas até a completa finalização.

É válido ressaltar que cabe ao síndico a obrigação de fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores e, mais,

se eles estão fazendo uso desses. A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, a orientação é sempre buscar empresas de confiabilidade e pecar por um excesso de cuidado para evitar desfechos ruins no futuro.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Ébó

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

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.



FINOCRÉDITO
RESULTADO EM COBRANÇA CONDOMINIAL

O síndico é um “empregado” do condomínio?

No Brasil, tanto a natureza jurídica do condomínio edilício quanto a do próprio síndico carecem ainda de um pouco mais de delimitações no âmbito da legislação. Entretanto, é consenso entre os juristas que a relação entre esses dois entes não é a de empregado e empregador, embora com alguma frequência, processos ainda esbarrem na Justiça do Trabalho pleiteando obrigações nesse sentido.

Em uma oportunidade na qual negou reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico e um conjunto residencial, membro relator do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS) contribuiu para

este debate afirmando que “o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato”.

O raciocínio do magistrado foi complementado com o argumento de que não se trata de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio, sendo importante frisar ainda que as principais atribuições

do síndico decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho. Remuneração – Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, desde que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de $\frac{2}{3}$ dos condôminos para entrar em vigor). É o que explica o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário.

De acordo com ele, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota condominial ou recebimento de pro labore pelo síndico (a tal bonificação mensal

em dinheiro), tampouco há consenso sobre qual seria um “piso” ou “teto” razoáveis para o bônus, mas normalmente a cifra fica em torno de dois a três salários mínimos. Segundo o jurista, apesar da legislação ser omissa, havendo concordância por parte da assembleia, é legal destinar esse dinheiro ao síndico como retribuição a seus préstimos, dedicação de tempo e atenção aos interesses coletivos. Rotatividade – Outra característica do cargo de síndico que o distingue e contribui para distanciá-lo das características de um emprego formal é a obrigatoriedade de ser eleito para tal e, eventualmente, haver alternância neste posto. Nesse sentido, é válido lembrar que



o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos. Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico.

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

Mola hidráulica amortece impacto sobre portas

Você já teve a desagradável experiência de se chatear com o barulho de portas batendo, seja por ação do vento ou mesmo pelo descuido de quem passa através delas? Nos prédios corporativos, comerciais e também residenciais, em que há um alto fluxo de pessoas entrando, saindo e se deslocando entre cômodos, essa questão pode se tornar um problema que vai para além do incômodo com o ruído.

Portas de diferentes materiais, como madeira e derivados, metálicas e principalmente de vidro, têm sua durabilidade significativamente reduzida quando expostas ao impacto de batidas bruscas com frequência. Além de produzir danos estéticos e funcionais, no caso das portas de vidro há o acréscimo do risco de quebra e estilhaçamento, o que pode

resultar em possíveis acidentes. Desse modo, podemos dizer que os tais fechamentos “abruptos” causam prejuízo ao condomínio, pois ao reduzir a vida útil da porta, haverá a demanda de troca dela mais precocemente.

Para contornar esse problema, é possível recorrer a uma estratégia de “amortecimento” de impactos. Nesse sentido, as molas hidráulicas são uma boa opção de investimento para evitar o desgaste e o barulho excessivo causado pelas “batidas de porta”, seja na entrada do hall principal, entrada de blocos, porta de salão de festas, entre outros locais de passagem. Além da proteção contra batidas perigosas, esse sistema pode ofertar também outras funcionalidades, tais como fechamento automático, controle da velocidade do fechamento e trava para

manter a porta aberta em 90 graus, caso necessário.

Como escolher? – A escolha da mola ideal deve obedecer, primeiramente, a uma regra básica: é essencial dimensionar a porta na qual ela será instalada, pois quanto mais pesada, mais força a mola deverá ter para garantir um amortecimento eficaz. De modo geral, os modelos disponíveis variam de 25 a 85 quilos. Logo, é importante que o comprador selecione modelos compatíveis com as portas que irão atender, para que não haja tração de mais nem de menos.

Outro detalhe a observar é o local de instalação: há molas hidráulicas aéreas (que são fixadas na parte de cima da porta) e há as molas que ficam na base, essas frequentemente usadas em portas de vidro (próximas ao piso). Os preços

praticados no mercado são extremamente variados, já que os modelos também variam de acordo com o material da porta em questão, a força, a marca e tecnologia empregada. É possível encontrar valores que vão desde R\$ 100,00 até R\$ 2.000,00.

Cuidados – A instalação de molas hidráulicas em locais estratégicos traz benefícios, entretanto é preciso lembrar que a função que ela executa de retardar o fechamento da porta pode ser maléfica em algumas circunstâncias. Nesse contexto, cabe ao síndico, especialmente, ser orientado e saber orientar os condôminos em relação a duas situações. Em se tratando de porta com acesso ao ambiente externo é importante que a pessoa que atravessou se certifique do fechamento para evitar que um invasor aproveite o



intervalo de fechamento da porta para adentrar sem permissão. A outra situação especial diz respeito às portas corta-fogo, equipamentos de segurança contra incêndio, as quais fecham passagens de rota de fuga, não devem ter mecanismos que atrasem o fechamento. Os moradores devem ser esclarecidos de que essas portas devem ficar permanentemente fechadas.

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 Grafiação
- 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: Ilson Terniski

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

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

Alta da energia elétrica pode apertar contas do condomínio no 2º semestre

Em decorrência do reajuste sobre as tarifas de energia elétrica, o qual entrou em vigor em julho, os brasileiros já experimentam o amargo sabor de verem as contas de luz em números crescentes. A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos.

Tal aumento vem na esteira de outros reajustes que também foram praticados nos últimos meses e estão encarecendo e muito o custo de vida da população: água, gás, alimentos e, não menos importante, os gastos com produtos de limpeza que tiveram seu consumo acres-

cido devido à atual situação de emergência sanitária. Todo esse contexto impacta consideravelmente as contas do condomínio, que geralmente são orçadas na transição de um ano para outro, ou seja, em um cenário econômico o qual não corresponde mais ao atual.

Nesse sentido, o desequilíbrio entre a projeção inicial de despesas e receitas para o ano e os gastos ordinários com os quais o condomínio efetivamente está precisando arcar constituem um grande desafio com o qual os síndicos precisam lidar atualmente. Soma-se a isso os índices crescentes de inadimplência. Com isso, temos um perigoso ciclo vicioso: a falta de pagamento gera aumento das taxas condominiais e esse valor aumentado, por sua vez, dificulta o pagamen-

to. Assim, corremos o risco de ter mais inadimplentes.

E agora, como contornar o problema? Primeiramente, é preciso ter consciência de que talvez o momento atual não seja propício a gastos “supérfluos” e isso deve ser conversado junto aos moradores. O caixa do condomínio deve ser priorizado para despesas de custeio, ou seja, aquelas que não podem deixar de ser pagas mensalmente (e aí se inclui a temida conta de energia). Investir em melhoramentos, reformas ou aquisições de equipamentos que não sejam absolutamente indispensáveis deve ficar para outra hora.

No tocante ao consumo de energia elétrica, algumas atitudes também podem vir a ser necessárias pelo menos por um tempo determinado, como um meio

de “acionamento forçado”. Restringir o número de horas em que a bomba d’água da piscina fica ligada, desligar os refletores da fachada do prédio, desativar temporariamente um dos elevadores, reduzir o número de lâmpadas do estacionamento ou trocá-las por modelos mais econômicos e com sensor de presença caso ainda não sejam assim, todas essas medidas são exemplos de atitudes que podem ser colocadas em prática na tentativa de evitar aumento na cota condominial.

Mesmo com síndicos fazendo apelos pela conscientização e até adotando práticas por vezes impopulares entre os moradores com o objetivo de economizar, muitas vezes os custos superam as receitas e a conta não fecha. O resultado é o saldo no vermelho. Em decorrên-



cia de todos os reajustes já mencionados, muitos condomínios já precisaram aumentar o valor de suas taxas de 10% a 20% neste ano.

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

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

Administradora de condomínio pode auxiliar gestão de funcionários

O cargo de síndico reúne atribuições diversas, incluindo não apenas habilidades sociais para lidar com as demandas dos condôminos, mas também muitas tarefas burocráticas para gerir todas as obrigações legais obedecendo a prazos e leis. Nesse contexto, uma regra é clara: quanto maior for o condomínio, mais trabalho para o síndico! Por “maior” compreendemos o crescente número de moradores e também o de funcionários.

Lidar com os recursos humanos e toda a legislação trabalhista que envolve essas relações pode ser um grande desafio para o síndico, principalmente se ele for um principiante no cargo. Há documentos que devem ser preenchidos e enviados ao governo em tempo hábil, impostos a serem recolhidos, prazos a serem cumpridos,

regras para monitorar. São muitas exigências a observar ao mesmo tempo e, não havendo o devido cumprimento, as penalidades podem vir por meio de multas bem salgadas.

Como forma de otimizar a gestão, muitos síndicos em consenso com a assembleia de moradores optam por contratar uma administradora de condomínio, empresa que vai compartilhar responsabilidades e auxiliar principalmente na parte burocrática de tocar a administração do prédio. Uma das funções em que as administradoras podem colaborar é justamente a gestão dos recursos humanos.

Por analogia com uma empresa qualquer, a administradora funcionaria à semelhança de uma espécie de “departamento pessoal” ou “RH”. O setor fica

responsável por realizar a contratação de funcionários (com o devido preenchimento cadastral na admissão), bem como processos demissionais, fazendo solicitação de exames médicos admissionais ou demissionais, se necessário. Também pode ser delegada à administradora a complexa gestão do eSocial, sistema obrigatório em que todo empregador, incluindo condomínios, deve enviar informações de seus funcionários ao governo federal.

A administradora pode auxiliar o síndico com tarefas práticas como elaborar o quadro de jornadas de trabalho e também escalas noturnas, substituições de férias, além de fazer a folha de pagamento mensal, o controle horas trabalhadas, conceder liberação para férias, emissão de holerites, preparar arquivo de documentos



oficiais. Também pode ficar a cargo da administradora de condomínio fazer Atestado de Afastamento do Trabalho para fins de concessão de auxílio doença a um trabalhador que necessite; preencher Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT) para fins de concessão de auxílio acidente; emissão da RAIS e DIRF, bem como demais recolhimentos obrigatórios.

Cabe também à administradora, enquanto exerce o papel de gestora de recursos humanos, fazer a

fiscalização necessária quanto à obediência às normas de segurança do trabalho. Nesse sentido, é obrigatório o controle do curso anual de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), a checagem de fornecimento e uso adequado de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs); realização de Curso Anual de Primeiros Socorros, do Curso Anual de Brigada de Incêndio.

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!


grupo Ruggi
Administradora de Condomínios

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

 **41 3524 1779** 

Solicite uma proposta.



 **contato@gruporuggi.com.br**

 **@gruporuggi**

 **@gruporuggi**

Valorizando o seu condomínio pela limpeza profissional

Uma prática muito comum constatada em visitas à condomínios é a limpeza de áreas comuns e garagens realizada eventualmente e em períodos bastante espaçados, ou seja, o tipo de limpeza conhecido por “faxinão”. Muitos síndicos acreditam que pouparão recursos para o condomínio ao se executar um evento de limpeza por semana ou até por mais tempo. Também se acredita que esta prática possa estar sendo aliada na economia de água e de produtos de limpeza. Mas se analisarmos bem esta situação de limpeza esporádica, uma vez na semana, constatamos exatamente o oposto, ou seja, infelizmente a realização deste “faxinão” não é a saída, mesmo para os tempos em que vivemos com escassez considerável de água e outros recursos.

Sabendo-se que o cartão de visitas do condomínio é a limpeza, e ainda considerando que a melhor limpeza é a rotineira, muitos pontos se contrapõem à

prática da limpeza esporádica e a cada longos períodos entre si. Uma das principais observações a ser considerada é o acúmulo excessivo de sujidades, que para serem limpas demandam maior esforço e ainda maior quantidade de água e produtos. Esta situação contribui também para que existam sujidades acumuladas de difícil remoção e até a presença e geração de manchas, já que pode ocorrer o ataque químico do piso, ou mesmo infiltrações de contaminantes. O esforço físico demandado na remoção das sujidades acumuladas é muito maior por parte da equipe de limpeza e em muitos casos o tempo necessário para tal atividade não é suficiente, o que contribui para uma baixa qualidade da limpeza e a percepção de que por mais que se limpe, os ambientes ainda estão sujos ou com aparência de não estarem completamente limpos.

O fato das sujidades acumuladas não só desvalorizam o condomínio em aparência, indicando estado

de falta de conservação ou cuidados, não é o que mais afeta os condôminos de forma isolada, já que estas sujidades se tornam meio para a propagação de doenças e alergias. A presença excessiva de pó acumulado nos ambientes do condomínio, são causas de rinites e alergias respiratórias sérias, pois esta poeira ao ser inalada leva consigo não só as partículas em si, mas também os microrganismos que se proliferam e que causam maior impacto na saúde das pessoas. Além disso as sujidades acumuladas em garagens, pátios, hall de entrada e elevadores, e demais áreas comuns acabam sendo transportadas por meios como o vento, roupas e pelos calçados das pessoas para dentro de suas casas, gerando assim impactos nocivos à moradores e seus animais de estimação. O que especialistas da área da limpeza recomendam é justamente realizar os eventos de limpeza com certa frequência de acordo com a necessidade de cada ambiente do con-

domínio, ou seja, se desaconselha a prática de limpeza conhecida como “faxinão”. A limpeza rotineira traz muitos benefícios como o menor uso de água em razão de não se permitir acúmulo excessivo de sujidades e a facilidade na remoção destas. Se constata também o menor uso de produtos de limpeza, o que contribui para a redução do impacto ambiental do processo como um todo (menor quantidade de dejetos dispensada na rede pública de tratamento de efluentes e menor necessidade de embalagens de produtos de limpeza). O fato de se executarem limpezas e manutenções destas em maior constância se auxilia na valorização do condomínio e redução da probabilidade de contaminações e proliferação de doenças, contribuindo assim para um ambiente mais seguro e confortável para todos. A limpeza profissional aliada a esta boa prática da execução constante e rotineira ainda oferece mais vantagens ao condomínio, já que

se utilizam métodos e processos que aliam resultados com qualidade de limpeza em tempo otimizado, contribuindo para que os eventos sejam corretamente dimensionados e customizados para cada área do condomínio. Na limpeza profissional se aliam produtos concentrados de alta diluição, advindos de renomadas empresas com certificados da ANVISA, assim permitindo a eficácia na aplicação dos produtos de acordo com a necessidade de limpeza. Outros métodos até não incluem o uso de produtos químicos, pois se utilizam de vapor, ozônio ou luz ultravioleta para a higienização de superfícies, móveis e eletrônicos, sem provocar danos aos mesmos. Para que o cartão de visitas do seu condomínio esteja sempre apresentável, consulte um especialista de limpeza que irá lhe assessorar na valorização do vosso patrimônio.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico

Usamos pouquíssima água baseados em know-how e máquinas profissionais que garantem a excelência em nossos serviços.

Estamos a disposição para lhe ajudar com esta tarefa economizando recursos para seu Condomínio.

Expertise em Limpeza

Seu condomínio muito bem cuidado!

VERTEX

(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

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

(41) 3045-9597
99959-2282

Recomendação para uso de máscaras permanece mesmo após vacinação

O Brasil avança a passos lentos na caminhada pela vacinação para o vírus da Covid-19, tendo apenas cerca de 15% da população brasileira efetivamente imunizada (indivíduos que tomaram doses completas do imunizante). Em contrapartida, embora nas últimas semanas as estatísticas felizmente apresentem uma tendência de queda no número de casos novos e óbitos, faz-se necessário lembrar que os níveis de transmissão do coronavírus permanecem altos, o que ainda mantém o país em alerta para a pandemia.

Em razão dessa alta transmissibilidade e também ao fato de haver uma grande parcela da população ainda não vacinada, a recomendação atual das autoridades médicas é de que os protocolos sanitários sejam

mantidos, especialmente o uso de máscara facial. Essa exigência de proteção se aplica também àqueles indivíduos que já foram vacinados. Portanto, é importante reforçar que os ambientes públicos, incluindo os condomínios, devem seguir cobrindo o cumprimento das medidas de distanciamento, higienização de mãos e uso de máscara em áreas comuns.

De acordo com a Sociedade Brasileira de Infectologia (SBI), a máscara facial deve ser usada mesmo após tomar as duas doses de imunizante. Primeiramente, porque nenhuma vacina é 100% eficaz, elas não impedem completamente a contaminação, mas reduzem a chance de contrair a doença, diminuem os sintomas graves e o risco de morte. Então, mesmo vacinado, o indivíduo pode contrair a doen-

ça, visto que a transmissibilidade do vírus segue altíssima no Brasil, até que um percentual maior da população consiga ser também vacinada.

Outro fator relevante é a chance de a pessoa vacinada contrair o vírus e manifestar uma forma muito leve ou assintomática da Covid-19, ou seja, não saberá que está doente. Mesmo assim, suas partículas eliminadas por vias aéreas são contaminantes e, sem máscara, ela será capaz de contaminar várias outras pessoas. Portanto, eis mais uma razão para seguir usando a máscara, mesmo vacinado, enquanto as taxas de transmissão da doença não reduzem no país.

De acordo com a SBI, a vacinação é a estratégia de saúde coletiva mais eficaz contra a pandemia de coronavírus e a transmissibilidade do vírus só

reduzirá efetivamente no país quando a os índices de imunização (completa) no Brasil atingirem percentuais significativos da população, isto é, pelo menos 80% da população acima de 18 anos.

No condomínio – Passados tantos meses de pandemia, isolamento social, restrições e drásticas mudanças no cotidiano de todos é natural que as pessoas de modo geral apresentem um certo “cansaço” em relação à obediência aos protocolos de segurança sanitária. Contudo, diante do contexto apresentado, cabe ao síndico reforçar a conscientização dentro do condomínio e zelar por boas práticas, dando ele próprio bons exemplos. Para tanto, é importante reforçar as orientações junto aos funcionários quanto às medidas de proteção, bem como à abordagem que eles devem



fazer junto aos condôminos “desobedientes”. Outro ponto a ser informado e esclarecido é a necessidade do uso de máscaras mesmo entre os vacinados, pois muitas vezes essa justificativa é usada para burlar regras. O uso de material informativo pelos canais de comunicação, bem como fixação de cartazes ajudam a manter os moradores adequadamente esclarecidos.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Freso

DIVERSÃO DA FÁBRICA PARA O SEU CONDOMÍNIO

COM OS MELHORES PLAYGROUNDS DO BRASIL!



PROMOÇÃO EXCLUSIVA POR WHATSAPP!

Compre um Playground e ganhe uma Lavadora da WAP!

PLAYGROUND AQUA SPRING

GRÁTIS

Freso é qualidade e segurança!
Brinquedos e playgrounds direto da fábrica, com certificado INMETRO!

COMPRE AGORA!



(41) 98806-7803



freso.com.br

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code e acesse a promoção!

5 coisas que você não sabia sobre energia solar

O Brasil enfrenta uma das maiores secas de sua história. Além dos riscos de racionamento de água, uma vez que 63,8% da energia produzida têm origem nas hidrelétricas, cresce no país a preocupação sobre os riscos de um apagão. Para reduzir a dependência dessas usinas na matriz energética, um investimento inteligente é na produção de energia fotovoltaica.

Saiba mais sobre a produção de eletricidade limpa e renovável, a partir da radiação do sol:

1. O Brasil tem um dos maiores potenciais solares do mundo: Graças à localização entre os trópicos e a consequente incidência constante de raios solares durante o ano inteiro, o país pode se tornar um dos maiores produtores de energia solar do planeta.

2. É possível armazenar energia: Embora os painéis fotovoltaicos só produzam eletricidade antes do pôr do sol, o sistema pode ser conectado a baterias que concentram a energia produzida durante o dia, garantindo que o imóvel seja abastecido mesmo à noite.

3. O sistema funciona em dias nublados e chuvosos: Mesmo que nuvens e chuvas impeçam a captação dos raios solares em intensidade regular, nesses dias, a produção de energia solar é reduzida, mas não interrompida. Além de manter o fornecimento de eletricidade por meio das mencionadas baterias, os painéis solares de última geração são cada vez menos impactados por intempéries.

4. A produção de energia solar é silenciosa: Bem diferente dos geradores movidos a combustíveis fósseis, o sistema fotovoltaico não causa poluição sonora.

5. A manutenção é barata: Painéis solares tem em média duração de 25 anos e podem ser mantidos com limpezas periódicas para a remoção de poeira e resíduos que atrapalham o bom funcionamento do sistema. Seguindo as recomendações do fabricante, os cuidados preventivos não precisam de mão-de-obra especializada.

Para garantir o melhor aproveitamento do potencial de energia solar do seu imóvel, contrate uma empresa com uma equipe técnica especializada, que desenvolva soluções personalizadas com equipamentos de última geração. Conheça a **IouTility**.

Calçadas

Muitos síndicos se preocupam exclusivamente com o que é limitado no espaço que vai dos muros do condomínio “para dentro”, entretanto não devemos esquecer que – por lei – o perímetro o qual está sob sua responsabilidade vai além. As calçadas, embora constituam passeio público, são sim uma responsabilidade do condomínio e cabe a ele zelar pela sua segurança e viabilidade. O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) traz a definição de calçada como “parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”.

A boa estruturação e conservação das calçadas beneficia não apenas os moradores do imóvel, como também os transeuntes que passam pelo lado de fora. A manutenção desses espaços é indispensável, sobretudo, às pessoas que possuem alguma dificuldade de locomoção, como idosos, cadeirantes ou pessoas com deficiência visual, por exemplo. Afora tudo isso, além de calçadas danificadas oferecerem riscos sérios à integridade daqueles que nela transitam (podendo o condomínio ser responsabilizado por isso), não é exagero lembrar que elas são também a porta de entrada do prédio e um cartão de visitas dele. O bom cuidado contará pontos na valorização do imóvel.

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

Distribuição **GARANTIDA** e **GRATUITA**
em Curitiba e Região Metropolitana!

Anuncie!

3029-9802

Jornal do Síndico
A informação dirigida



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

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

Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?

Aliados da praticidade e do bem-estar, os elevadores são componentes frequentes em edifícios residenciais, tendo sua quantidade variável a depender do número de usuários estimados a que visa atender. Eles são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos. Contudo, há momentos em que só isso não basta e é necessário fazer atualizações para adequar os elevadores às tecnologias e normas mais recentes.

Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem

como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que carente de uma “repaginada”. Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

R e c o n h e c e n d o sinais – A Atlas Schindler, renomada fabricante de elevadores, orienta seus consumidores a observarem algumas características que podem ajudar a indicar se o elevador está de fato precisando de uma modernização. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de ma-

nutenções devem ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características, conforme orientações da Atlas Schindler. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais antigos geralmente são menos eficientes. Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade?

Tipos de moder-

nização – É importante ressaltar a diferença entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o funcionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua performance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões e demandas dos condôminos.

Existem basicamente três tipos de modernização possíveis. Primeiro, a mais radical, trata-se da substituição integral do equipamento por um novo com

tecnologia mais atual, o qual vai entregar maior eficiência e segurança. Depois, temos também a opção de fazer apenas uma modernização parcial, em que se preserva ainda alguns componentes úteis do elevador antigo, mas se realiza a troca de elementos importantes para melhorar a eficiência. Por fim, caso seja identificado que está tudo certo com o maquinário, é possível realizar apenas uma reformulação estética do interior da cabine, tornando-a mais moderna e bonita. Para isso, pode-se trocar elementos como o painel, interfone, iluminação, piso, decoração, entre outros ajustes com a finalidade de obter um espaço mais atrativo.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Você pergunta e o Jornal do Síndico responde

1 – O são despesas ordinárias e despesas extraordinárias em condomínio?

R – As despesas ordinárias são aquelas do dia-a-dia do condomínio, como despesas com materiais de limpeza, piscina, jardins, salários e encargos (inclusive férias e 13º terceiro), água, luz, telefone e manutenção de máquinas e equipamentos. As despesas extraordinárias são as despesas que são aprovadas em assembléia para benfeitorias, obras de reforma e construção, etc.

2 – Quem é o responsável pelo pagamento das

despesas extraordinárias? R- quando é gerada uma taxa extra o responsável é o proprietário da unidade autônoma, já as despesas ordinárias o responsável é o inquilino se a unidade estiver alugada.

3 – Meu vizinho faz muita festa e muito barulho, o que devo fazer?

R- Bem, a vida em condomínio é muito difícil, as pessoas não sabem respeitar as outras, mas para isso existe o bom senso e ainda a aplicação da Lei. Primeiramente você deve ver o que estabelece a convenção e o regulamento interno do seu con-

domínio para poder exigir da administração as providências necessárias, existe a lei do Silêncio que deve ser respeitada também, em sua cidade existe um órgão público que ordena o uso do solo e recebe este tipo de denúncia, além é clara da própria polícia em caso de exauros.

4 – Pagamento de 13º e férias de funcionários é despesa ordinária?

R- No meu entendimento são sim despesas ordinárias e deve haver por parte da administração uma previsão mensal para tal pagamentos, em alguns condomínios

prática de gerar taxa extra para esta finalidade é comum, entretanto não é a forma correta, no valor mensal da taxa de condomínio deve estar embutida a despesa anual com 13º e férias de todos os funcionários pois são obrigações do proprietário.

5 – Na queda de utensílios de algum apartamento que atinja algum carro ou pessoa o condomínio é responsabilizado?

R- Sim, é pacífico que a convenção do condomínio tem a previsão da proibição de uso de utensílios nas fachadas, nas janelas etc... logo, o condomínio é responsabili-

zado pelo pagamento de indenização no caso de causar algum dano terceiros, ainda, se identificado o o causador este também poderá ser acionado coma responsabilidade conjunta do condomínio.

6 – Como posso cobrar a taxa de condomínio de uma cobertura? R- O Código Civil brasileiro faz a previsão da cobrança de taxa de condomínio pela proporção da fração ideal da unidade autônoma, logo você deve cobrar na proporção da área da cobertura.

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 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 proporcional-

mente 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 1232344 PA 2011/0016732-2 (STJ) Data de publica-

ção: 16/02/2012 Ementa: TRIBUTÁRIO. ITR. PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO DÉBITO TRIBUTÁRIO DE QUALQUER DOS CONDÔMINOS. 1. Pertencendo o imóvel a vários proprietários, em condomínio, é legítima a exigência do Imposto Territorial Rural - ITR, em sua totalidade, de todos ou de qualquer deles, reservando-se ao que pagou a faculdade de ressarcir-se dos demais devedores na forma do art. 283 do Código Civil. 2. Recurso especial improvido.

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

CAÇA VAZAMENTOS



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

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

41 99844-6388
41 99954-6388

www.h9servicos.com

CAPACHOS E TAPETES



TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS	WINDBANNER	FITA ANTIDERRAPANTE
TAPETES PARA ÁREAS ÚMIDAS	PISOS VINÍLICOS	FITA DEMARCAÇÃO
PISOS P/ ACADEMIA PLAYGROUD	PISOS LAMINADOS	GRAMA SINTÉTICA

kapazi.curitiba.br
(41)98878 9392

Solicite uma visita agora mesmo!
valdinei.kapazi@gmail.com

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



(41)9 9903-6406
(41)9 8774-5896
(41) 3153-3467

www.pragpro.com.br

SOLICITE JÁ SEU ORÇAMENTO!

CONTROLE DE PRAGAS - DESINSETIZAÇÃO
DESRATIZAÇÃO - DESCUPINIZAÇÃO
CONTROLE DE POMBOS E MORCEGOS
SANITIZAÇÃO - HIGIENIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



Desde 2006

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

SANITIZAÇÃO CONTRA O COVID-19

Eng.º Agr.º Glauco S. Buccieri
Cel.: 9917-7190 Fone: 3298-6633

ILUMINAÇÃO



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

Expertise
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Realizamos cursos de
NR 18 e NR 35

LAUDO TÉCNICO

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

CONCRETE
Engenharia e Consultoria

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

WSK ENGENHARIA

- Laudos Técnicos e Perícias
- Inspeção Predial
- Laudo de Fachada

wskengenharia.com (41)98777-4988

MANUTENÇÃO PREDIAL

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

TESTIL

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas
Impermeabilização - Reformas e Pinturas
Manutenção hidráulica - Troca de prumadas

3229-3359 / 3345-0946
9 9157-4177

Delvicio Fernandes

www.testil.com.br
contato@testil.com.br
testil-pinturas@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA

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

MPI

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
www.mpipinturas.com.br

41 3328 1587
mpicuritiba@hotmail.com

Presservice
Engenharia e Excelência em Manutenção Predial

IMPERMEABILIZAÇÕES
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
LAUDO TÉCNICO E VISTORIAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
REFORMAS E PINTURAS EM GERAL

(41)4122-0046 | 99653-6631

contato@presservice.com.br
www.presservice.com.br

ExpressPaint 30
Especializada em Trabalhos de Altura

→ LAVAGEM EM GERAL
→ REESTRUTURAÇÃO DE FACHADA PREDIAL
→ TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE
→ REVITALIZAÇÃO DE PASTILHAS
→ VEDAÇÃO DE ESQUADRILHAS
→ JUNTAS DE DILATAÇÃO
→ VISTORIAS PREVENTIVAS
→ LAUDO TÉCNICO
→ SISTEMAS DE ANCORAGEM DEFINITIVA

contato@expresspaint.com.br
41 4103-1968 / 99992-5575
www.expresspaint.com.br

Hábito nos Treinamentos
NR 35
18
33
Trabalhos em Altura

Anuncie! **LIGUE AGORA:****3029-9802**

MANUTENÇÃO PREDIAL

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

MULTINI ENGENHARIA

ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL

DESDE 2015 CREA 14042/0

(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

H2S1 ENGENHARIA

Prevenção à incêndios

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

(41) 99700-3482

www.h2s1engenharia.com.br

SERRALHERIA

Serralheria Metal Forte

SERRALHERIA MÓVEL

Estruturas Metálicas - Corrimão
Calhas - Escadas
Reformas de Grade em Geral
Assistência Técnica e Conserto de Portões

ATENDIMENTO 24hrs

9 9970-8045 / 3699-7164

serralheriametalforte16@gmail.com.br

ALPES PINTURAS E LAVAGEM

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

(41) 99523-7273

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

MANUTENÇÃO NA REDE DE GÁS

TILIGÁS

INSTALAÇÕES

(41)99924-0783

Instalação e Serviços de Gás em geral

Fazemos teste de estanqueidade

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

MATERIAL PARA CONDOMÍNIO

GPZA

Produtos para Condomínio

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

Materiais para Condomínio

www.gpza.com.br

(41) 3345-2581 | 98534-8615

ALISERVE

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

PEÇA UM ORÇAMENTO

(41) 9 9575-7450

comercial@alisperve.com.br

EletoFerro

41 99769-2762
41 3503-1347

Materiais: Elétricos - Hidráulicos
Iluminação - Ferragens - Limpeza

Faturamento e entrega gratuita para condomínios

LOVATECH

PORTÕES E SISTEMAS DE SEGURANÇA

(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

TOLDOS AGRAUÑA

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

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

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

VIDRAÇARIA

VIB.SA

VIDRAÇARIA IRMÃOS BOSA

B ROSA BOX

SCAN ME

Vidros em geral - Espelhos - Box
Cobertura - Guarda Corpo - Sacadas
Cortina de vidros
Janelas em vidro temperado
Esquadria de alumínio e esquadria de PVC

3272-3421 | 99960-0706

Av. Vereador Toaldo Tulio, 4168 - São Braz

PORTA CORTA FOGO

CERTA BRASIL

Especializada na Instalação e Manutenção de:

Portas Corta-fogo
Saídas de emergência
Barras Anti-pânico
Acessórios (todas as marcas)

Orçamento sem compromisso

(41)3327-1291

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

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

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

IouTility

Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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



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

DIVULGAÇÃO:

Jornal do Síndico



1º MEETING

DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

AACEP

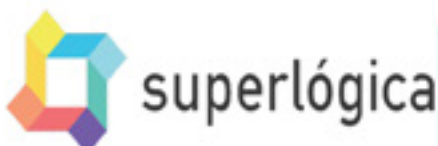
FAÇA SUA INSCRIÇÃO:



INOVAÇÃO E PROFISSIONALISMO ACELERADO NO NOVO CENÁRIO CONDOMINIAL PÓS-PANDEMIA

22 E 23 DE SETEMBRO

PATROCÍNIO:



REALIZAÇÃO:

