Distribuição Gratuita

8.000 exemplares

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 263 - Setembro/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

Foto: web

formular
Produtos de Limpeza e Descartáveis
formular@onda.com.br
3338-6844 | 98497-2848

Faça sua compra com economia, praticidade, segurança e agilidade!

Produtos para Limpeza - Utensílios para Limpeza
Sacos de Lixo - Descartáveis - Lixeiras e Containers
Dispensers e Dosadores - Produtos para Piscina
www.formularlimp.com.br
Compre produtos de limpeza e acessórios sem sair de casa. Acesse o site e confira!

DVS
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

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.

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

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

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico
A informação dirigida

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

Nossa Mensagem

O conceito de sustentabilidade está mais em alta do que nunca. Aplicado a várias esferas, ele ganha espaço em debates sobre mobilidade, alimentação, indústria, consumo energético, construção civil, entre outras áreas. O motivo para que o interesse por práticas mais sustentáveis exista é o fato de haver atualmente uma preocupação global em se modificarem condutas nocivas ao meio ambiente a fim de preservá-lo para as gerações futuras.

Dentro desse contexto, neste ano um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Desta vez, o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba (PR), conforme noticiaremos nesta edição.

Seguindo essa tendência, muitos edifícios já estão sendo construídos sob um modelo que visa a causar menores impactos na natureza, otimizar recursos e, com isso, promover também economia. Porém não são apenas os novos empreendimentos que surfam na onda da sustentabilidade. É possível observar um movimento atual de busca por modernização e adequações também em prédios já existentes.

Nesse sentido, no mercado não faltam empresas especialistas em assessorar essas iniciativas. No âmbito dos condomínios, os projetos para torna-los mais sustentáveis são diversos: pode-se formular um sistema de reuso de águas da chuva, organizar a coleta seletiva dos resíduos dos moradores, pequenas usinas de compostagem, realização de instalação de painéis fotovoltaicos para aproveitamento da luz do sol, entre outras possibilidades que agregam maior eficiência ao condomínio, gerando menos prejuízos ao meio ambiente.

A energia solar citada, aliás, antes tão discutida e celebrada como "a energia do futuro" já é tida por muitos como a energia do presente, pois deixou de ser algo intangível para fazer parte da realidade de milhares de brasileiros. De acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), estima-se que em 2021 a geração distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8,3 gigawatts e os investimentos – tanto de consumidores, quanto de fabricantes – nesta área, deve girar em torno de R$ 17 bilhões. Sobre esse tema, trazemos maiores detalhes em matéria desta edição do Jornal do Síndico.

Esse tema e outros assuntos relevantes sobre o universo dos condomínios você encontra no Jornal do Síndico, sempre ofertando informação de qualidade aos seus leitores.

Os editores

INDICADORES

	Mar 21	Abr 21	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Ago
IGP-M (FGV)	2,94	1,51	4,10	0,60	0,78	0,66
INPC (IBGE)	0,86	0,38	0,96	0,60	1,02	0,88
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP (%)	0,38	0,38	0,38	0,40	0,40	0,40
CUB/Pr	1,24	2,06	1,27	1,48	5,74	0,51

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 25° 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).

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subseqüente 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%

IMPOSTO DE RENDA

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

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!

ATÉ 15 ANOS DE Garantia

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

Como ter um condomínio mais sustentável

Em um mundo onde a disponibilidade de recursos não acompanha o mesmo ritmo das demandas populacionais, uma palavra vem ganhando especial destaque: sustentabilidade. Seja para discutir aspectos relativos à oferta de alimentação, mobilidade, consumo consciente ou também em relação à arquitetura e tipos de moradia, esse tema é de extrema relevância, pois hoje já existe uma compreensão de que medidas mais sustentáveis devem ser adotadas em nome das gerações futuras.

Dentro desse contexto, recentemente um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) – organização sem fins lucrativos – e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Neste ano, o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba (PR).

Algumas características especiais do prédio lhe garantiram a certificação: projeto de iluminação com luminárias tipo LED, sensores de presença, luz natural abundante vinda da fachada em pele de vidro; sistema de ar-condicionado eficiente tipo VRF e exaustão dos poluentes da garagem controlada por sensores de demanda e 23 módulos fotovoltaicos instalados na cobertura que contribuem para suprimento de parte da demanda de energia da edificação. Como resultado de tais modificações, o LLUM teve mais de 15% de redução de consumo de energia em relação ao padrão de referência considerado pelo LEED.

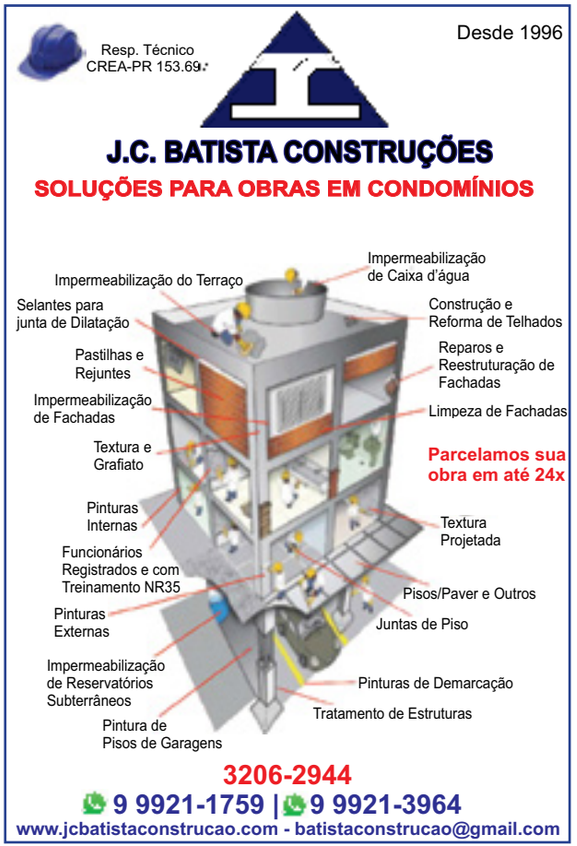
Mais sustentabilidade – Sabemos que adotar níveis de excelência a ponto de se obter certificação internacional e prêmios não é o objetivo da maioria dos síndicos. Contudo, é possível melhorar o condomínio adotando algumas práticas sustentáveis, o que já traz um impacto significativo e mais positivo do que não adotar nenhuma. Com isso, ganha o meio ambiente, ganha o condomínio e ganham os moradores, uma vez que um condomínio mais sustentável é também sinônimo de maior responsabilidade, economia e bem-estar.

Conforme já citado, a troca de lâmpadas comuns por modelos do tipo LED aumenta a durabilidade desses produtos e diminui o consumo de energia. Aliás, se esta energia vier de uma fonte solar, melhor ainda. Com um projeto bem dimensionado, é possível economizar até 95% da conta de luz das áreas comuns a partir da captação de painéis fotovoltaicos. Outra medida que pode trazer economia é instalar um sistema de reuso de água da chuva, a qual pode ser utilizada para fins que não sejam o consumo humano, por exemplo: lavagem de áreas comuns, rega de plantas.

Outro aspecto importante que deve ser manejado em um condomínio sustentável é como ele lida com seus resíduos. O primeiro passo é organizar a coleta seletiva com correta separação do lixo. A partir daí, é possível dar algumas destinações aos materiais: material orgânico pode servir de adubo para as áreas verdes do próprio prédio, os recicláveis podem ser doados ou vendidos a cooperativas, assim como óleo de cozinha, que pode ser vendido ou doado para ser transformado em sabão.

De acordo com a entidade US Green Building Council (USGBC), prédios com políticas de sustentabilidade apresentam uma redução média de 40% no consumo de água e 20% nos custos com energia elétrica. Além deste benefício direto, há o benefício ao meio ambiente, o qual deve ser sempre divulgado e estimulado entre os condôminos.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Extintores de incêndio – conheça os tipos e finalidades

Embora existam medidas preventivas a serem adotadas, é fato que nenhum edifício – ainda que siga todos os protocolos – está completamente livre de passar por uma emergência com fogo. Desse modo, em um contexto de incêndio, os extintores são instrumentos fundamentais para controlar a situação e, portanto, precisam estar sempre em condições adequadas de manuseio.

É importante que o síndico conheça os diferentes tipos, bem como suas finalidades específicas e a rotina de manutenções a fim de garantir a segurança do condomínio. Primeiramente, é preciso saber que os extintores de incêndio não são todos iguais por um simples motivo: os incêndios não são todos iguais. Existem 5 classificações diferentes para determinar esses episódios, a partir da origem do material que está queimando e essa informação é muito importante na hora de saber qual extintor usar para combater o fogo.

Os tipos de incêndio se dividem em: Classe A (causado por queima de materiais sólidos como madeira, papel, tecido); Classe B (combustão de líquidos ou gases, como gasolina, querosene); Classe C (gerado por energia elétrica, como fiações, eletrodomésticos, quadros de força); Classe D (relacionados com metais combustíveis, como magnésio, titânio, potássio, lítio, sódio e zircônio) e, por fim, a Classe K (ocasionados por gorduras, a exemplo de óleo de cozinha em frigideiras e grelhas).

Assim, temos também disponíveis diferentes tipos de extintores direcionados a cada tipo de incêndio. Confira:

- Incêndio Classe A – Usa extintor com água pressurizada, pó químico seco, espuma mecânica
- Incêndio Classe B – Usa extintor com pó químico seco, gás carbônico, espuma mecânica
- Incêndio Classe C – Usa extintor com gás carbônico, pó químico
- Incêndio Classe D – Usa extintor à base de sais especiais (pó químico especial)
- Incêndio Classe K – Usa extintor com gás carbônico, com base alcalina

Prevenção contra incêndios é coisa séria, afinal nunca sabemos quando será necessário lançar mão das ferramentas de segurança em um momento de emergência. Portanto, monitorar o plano emergencial e os equipamentos é uma obrigação do síndico e isso inclui, é claro, a manutenção dos extintores. A quantidade, os tipos e a localização da instalação deles são orientados pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), documento que o condomínio é obrigado a ter e manter atualizado.

Não basta ter os extintores e deixá-los ali no canto parados para sempre. Vale destacar que eles devem ser vistoriados periodicamente e recarregados. No caso dos que possuem gás carbônico a periodicidade recomendada é semestral, nos demais anual. A empresa contratada para esta tarefa deve seguir normas do INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e ABNT (NBR 12962 – Inspeção e Manutenção em Extintores de Incêndio), irá verificar as condições externas do invólucro e os mecanismos de funcionamento.

As normas técnicas ABNT trazem um conjunto de requisitos que são recomendados para que as empresas de inspeção, manutenção e recarga procedam junto aos extintores de incêndio. Após a checagem, os técnicos preenchem formulário de inspeção, com identificação do extintor e data da visualização. A programação desta manutenção, bem como seu custo, já deve constar no orçamento anual do condomínio e é uma responsabilidade do síndico providenciá-la.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Decisão de restringir áreas comuns não precisa passar por assembleia

Em vigência da atual pandemia de Covid-19 e com o intuito de obedecer a protocolos sanitários visando ao refreamento da transmissibilidade do vírus, o síndico tem autoridade para restringir o acesso às áreas comuns do edifício, limitando inclusive a presença de visitantes. Por se tratar de uma medida de caráter protetivo à saúde pública, entende-se que sua decisão não precisa necessariamente passar por deliberação em assembleia de condomínio e aprovação dos moradores.

Essa foi a compreensão do Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja 36ª Câmara de Direito Privado manteve em agosto sentença da juíza Gladis Naira Cuvero, da 2ª Vara Cível do Guarujá, que negou pedido de morador que buscava a anulação de regra que restringiu o acesso de visitantes em áreas comuns de condomínio. É fato que já passados vários meses de crise epidemiológica com o Coronavírus, as medidas de contenção da doença seguem sendo polêmicas, inclusive dentro dos prédios residenciais.

Consta nos autos do processo em questão que a filha do autor da ação levou convidados para a área de lazer do edifício, momento em que foi informada quanto à limitação temporária de pessoas. O morador alega que o síndico deveria ter consultado assembleia de condôminos antes de estabelecer a restrição. No que tange a essa alegação, que pode também ser o pensamento de vários outros condôminos, cabe fazer algumas ponderações.

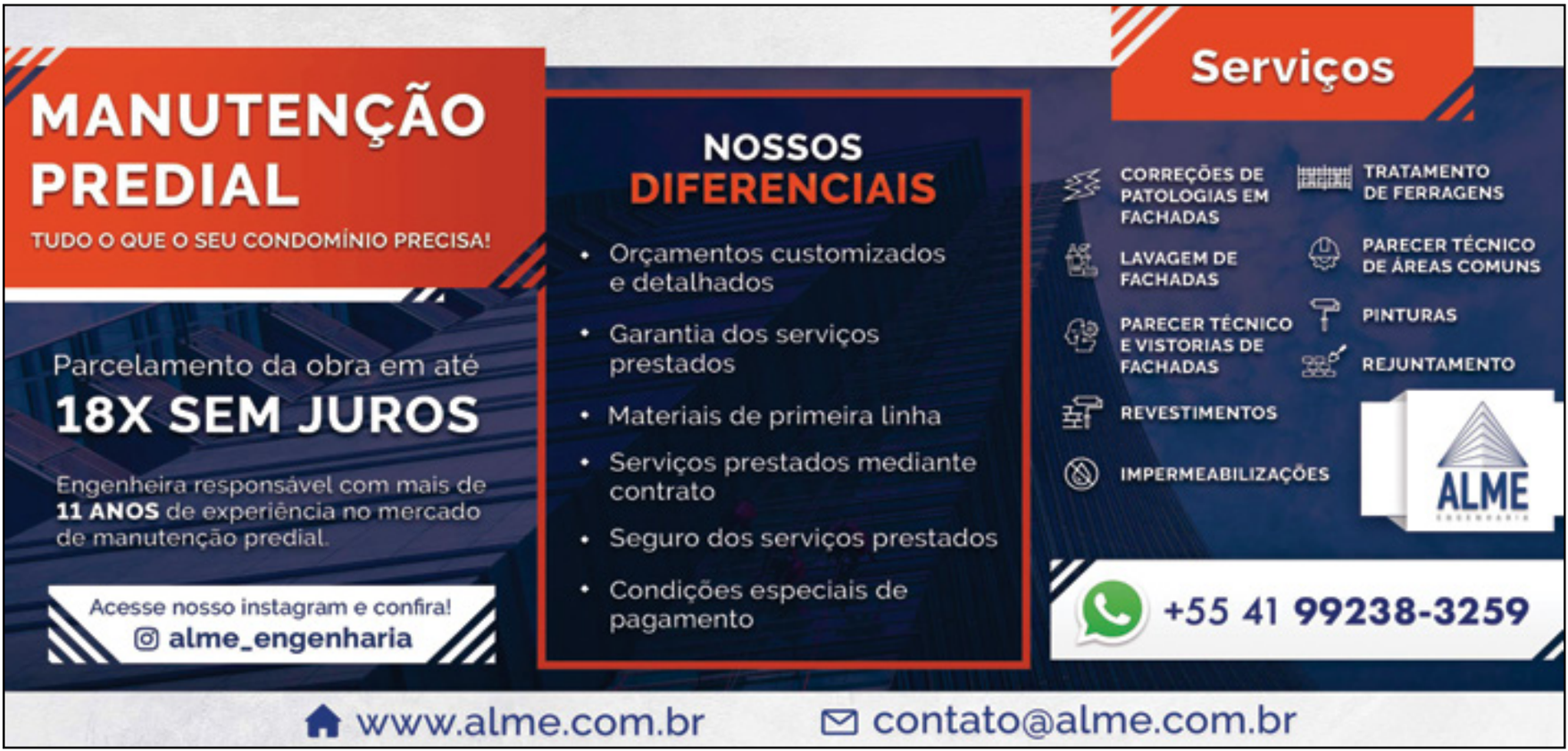
Embora a maioria das decisões que ditem normas coletivas de convivência passem pelo crivo dos moradores, o que se compreende é que a situação contemporânea de emergência sanitária impõe desafios inéditos, os quais demandam por parte do síndico também uma nova postura.

O que se vive atualmente deve ser encarado como um momento de exceção. Além disso, é válido lembrar que medidas de restrição também foram determinadas por autoridades públicas, cabendo ao condomínio obedecê-las, conforme destaca o magistrado relator a seguir.

Para o relator do recurso, desembargador Walter Exner, diante da pandemia, "medidas como o fechamento ou restrição de acesso às áreas de uso coletivo, de grande circulação, configuram mais do que diligências e guarda das áreas comuns, mas sim medidas atinentes à saúde pública e proteção ao direito à vida".

Segundo o magistrado, não era o caso de consulta à assembleia, pois as normas de restrição foram impostas pelo poder público. "Não se desconhece que, em condições normais, eventuais medidas que imponham restrição ao direito de propriedade devem ser submetidas à deliberação em assembleias condominiais e necessitam de alteração na Convenção de Condomínio", porém "a condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas", considerou. A votação foi unânime.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Locação de equipamentos reduz custos na construção civil

Não obstante a alta do preço dos insumos, a construção civil está sendo uma área na qual se observa um crescimento no Brasil em 2021. De acordo com a Sondagem Indústria da Construção, da Confederação Nacional da Indústria (CNI), a expectativa é de que o PIB do setor deva registrar alta de 4% ao término deste ano. Nesse contexto, o mercado permanece aquecido não apenas devido ao surgimento de novos empreendimentos, mas também a obras em prédios já existentes.

Em todo o país, muitos condomínios escolheram o período da pandemia para construir ou reformar. O momento o qual demandou distanciamento social – diminuindo a circulação de moradores em áreas coletivas – e também o fato de síndicos e condôminos perceberem a necessidade de maiores aperfeiçoamentos na estrutura no imóvel (já que precisaram passar mais tempo isolados) foram fatores que contribuíram para o aumento da iniciativa por obras, além das outras motivações que naturalmente já levavam a isso.

Além do custo com mão de obra e material de construção, que está com preços altos atualmente, conforme falado, outro item que precisa ser cuidadosamente cotado e acrescentado ao orçamento é o uso de equipamentos. Para tanto, a solução encontrada, na maioria das vezes, é a locação de máquinas e equipamentos, o que acaba sendo a alternativa mais sustentável, já que tais elementos dificilmente teriam serventia ao condomínio após a obra, sendo, portanto, um desperdício de dinheiro adquiri-los.

Locação de grandes máquinas – Serviços diversos, tais como reboco, pintura, construção, manutenção de fachadas, escavações necessitarão de grandes máquinas e estruturas de suporte: betoneiras, andaimes, compactadores, demolidores, etc. É importante lembrar que o custo com aluguel precisa estar calculado desde o início do projeto, para evitar surpresas que extrapolem o orçamento no meio do caminho. O síndico, juntamente ao engenheiro responsável técnico pelo projeto, deve se certificar da idoneidade da empresa que oferece o serviço de aluguel de máquinas, checar se tem CNPJ ativo e se trabalha de acordo com a NR 18 (“Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção”), norma regulamentadora que define as condições de trabalho na construção civil.

Locação de equipamentos e acessórios – Que as máquinas de alto custo valem mais a pena serem alugadas isso já é indiscutível, porém muita gente ainda não sabe que também é possível economizar alugando outros itens de menor valor, mas que igualmente só servem para a obra e não têm por que serem adquiridos pelo condomínio. Carrinhos de mão, escadas, escoras, ferramentas elétricas (misturador de tinta, esmerilhadeira, lixas, serras, roçadeiras), carrinho plataforma de carga, gerador elétrico, trenas e outros equipamentos de metragem.

As opções de locação de máquinas e equipamentos são muitas no mercado e seguem uma tendência da atualidade que é a lógica do “pague e use” e da economia compartilhada. Além de evitar despesas desnecessárias com a aquisição de itens que só serão aproveitados por um curto período, essa estratégia é mais sustentável, evita geração de lixo e o acúmulo de “entulhos” no condomínio, além de dinamizar a economia. Com racionalidade, o condomínio pode investir seus recursos em ferramentas que de fato façam sentido para a rotina do prédio, em algo que venha a ser realmente útil em longo prazo.

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 DA OBRA
• Revitalização de fachadas • Pisos e revestimentos
• Impermeabilização • Reformas em telhados
• Pinturas em geral • Rest. Hidráulica/Elétrica
• Recuperação Estrutural • Quadras Poliesportivas
• Texturas e Grafiato • Laudos Técnicos/Projetos
Orçamentos com retorno imediato!
41 3085-8969 99228-6565
www.emblmanutencaopredial.com.br
comercial@emblmanutencaopredial.com.br
CREA-PR 178274/D

CWB MULTIPORTE
Soluções em Construções
ESPECIALIZADOS EM TELHADOS
15 ANOS DE EXPERIÊNCIA
* Construção e reforma de telhados,
* Revitalização predial,
* Lavagem com máquina de pressão regulável,
* Pintura lisa, textura e grafiato,
* Reposição e revestimentos de pastilhas,
* Impermeabilização,
* Calafetação de janelas,
* Revitalização e manutenção de fachadas de pele de vidro que se encontra com infiltrações.
(41) 3071-0871 | (41) 99942-4946
cwbmultiporte@gmail.com

ACQUATEC
Soluções em Calhas e Telhados
Construção e Reformas de Telhados
Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores
Aceitamos cartões!
Especializada em Condomínios
3053-5740 / 99133-7070
acquateccalhas@gmail.com

O Síndico renunciou, o Subsíndico assume até o final do mandato?

Na gestão condominial um dos momentos mais importantes é a eleição de síndico, seja ele morador ou profissional, pois ele será o representante legal do condomínio. Por isso tenha sempre em mente que para uma gestão eficiente é fundamental escolher um bom síndico, assim, antes de votar, analise a proposta dos concorrentes! O trabalho do síndico é essencial à vida condominial e o exercício desta função está cada vez mais complexo, o que consequentemente gera maiores responsabilidades. Independentemente do porte, administrar um condomínio não é tarefa fácil, é um trabalho que necessita dedicação e conhecimento sobre diversas áreas. Renuncias de síndicos ocorrem frequentemente, tendo aumentado consideravelmente nesta época de Pandemia. Nada impede que o síndico renuncie durante seu mandato, situação esta que gera muitas dúvidas.

O Síndico renunciou, quem assume? Esta é a principal dúvida quando um síndico opta por renunciar ao cargo.

Conforme legislação, dentre os vários deveres do síndico está o de "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns". Havendo dúvidas sobre situações que envolvem condomínio, primeiramente, é necessário analisar o que diz a legislação, convenção e regimento interno sobre o assunto.

No caso da renúncia do síndico, muitos entendem que quem assume, de forma direta, é o subsíndico, o qual exercerá o chamado "mandato-tampão", e na falta deste outra pessoa, geralmente um dos conselheiros. No entanto, na prática, não é tão simples assim! O Código Civil dispõe que "a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se". Desse modo, apenas o síndico eleito é o representante legal do condomínio. Logo o subsíndico, em caso de renúncia, conforme prazo estabelecido na convenção deverá convocar, urgente, uma assembleia a fim de eleição de novo síndico.

Havendo interesse do subsíndico em assumir a função de síndico, este deverá candidatar-se na assembleia na qual haverá a votação para tal, que também elegerá novo subsíndico e conselho, se for o caso. O subsíndico não é representante legal do condomínio, somente poderá exercer a função pelo período até a convocação da assembleia para nova eleição.

A figura do subsíndico tem como atribuição básica substituir o síndico quando houver impedimento eventual, como por exemplo, uma viagem. Tratando-se de impedimento definitivo, como a renúncia e, também, em casos de destituição ou falecimento é essencial seja eleito um novo síndico. A urgência de uma nova eleição tem seus porquês, dentre eles, a situação de que quando um síndico deixa o cargo, o novo síndico é quem assume a conta bancária do condomínio e as demais responsabilidades.

Importante salientar que o gerente da instituição financeira somente pode passar informações e/ou autorizar movimentações ao síndico devidamente eleito, com comprovação em ata. Além disso, a cada transição de síndico é necessário atualizar o cadastro junto à Receita Federal, sendo requisito apresentar a ata da assembleia que elegeu o novo síndico. A ata, a qual deve ser registrada em cartório, é documento essencial para que o novo síndico seja reconhecido como responsável legal junto à Receita Federal. Portanto, quando o síndico renuncia, o subsíndico não assume, de forma direta, até o final do mandato!

No caso de condomínio "multitorres" é comum a gestão condominial ser descentralizada, ou seja, cada torre tem seu próprio subsíndico, por isso é imprescindível a analise da convenção e ata de eleição a fim de identificar se há regra específica quanto a renúncia e/ou eleição. A renúncia é um direito do síndico, porém este deve avaliar a situação a fim de evitar riscos e prejuízos ao condomínio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Terceirização na prestação de serviços facilita gestão do condomínio

O cargo de síndico demanda importantes responsabilidades, dentre as quais estão as atribuições de zelar pelo patrimônio e também gerenciar o quadro de funcionários. Isso pode se tornar uma tarefa bastante complexa quanto maior for a dimensão do condomínio em questão e, ainda mais, em se tratando de administradores com pouca experiência. Contudo, há formas de simplificar os processos e garantir que tudo seja feito o máximo de eficiência.

Uma solução encontrada para tanto é terceirizar a prestação dos serviços, ou seja, em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, faz-se a contratação de uma empresa terceirizadora que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condomínio.

Quais atividades terceirizar? – A partir da vigência da Lei da Terceirização 13.429/2017, diversos serviços puderam ser terceirizados, incluindo os de zeladoria e administração interna, o que antes não eram permitidos. Além desses, também podem ser contratados serviços de limpeza, segurança e vigilância, portaria e recepção, conservação, jardinagem.

A decisão por optar pela terceirização não deve ser guiada apenas pelo apelo da economia, uma vez que nem sempre essa alternativa é de fato a mais econômica. Deve-se considerar que para arcar com todos os tributos, pagando o piso salarial adequado e manter-se dentro da legislação trabalhista, a empresa terceirizadora cobrará um valor que pode ser até mais caro do que se o condomínio fosse fazer a contratação por conta própria.

Então qual é a vantagem da terceirização? Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico. Um grande ponto positivo é não ter que se precisar com a cobertura em caso de faltas ou licenças, já que a própria empresa encaixa substitutos e folguistas imediatamente caso um funcionário precise se ausentar do trabalho. Outro ponto é o treinamento e supervisão constantes, algo fundamental para manter a qualidade das funções, e que fica a cargo da prestadora de serviço.

Além disso, toda a burocracia de departamento de RH, controle de férias, escalas, folhas de pagamento, impostos, benefícios, entrega de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) deixam de ser uma preocupação do síndico e passam a ser responsabilidade da contratada. Passando a ser organizada por outra instância, dedicada apenas a isso, as chances de problemas trabalhistas reduzem.

Cuidados na contratação – Todas essas vantagens só existem quando a terceirizadora cumpre de fato o seu papel. Caso contrário, ao delegar cuidados tão importantes a uma empresa negligente, o condomínio corre sérios riscos, pois pode ser solidariamente responsabilizado em processos judiciais no âmbito trabalhista. É importante lembrar que o artifício da terceirização não anula a possibilidade de o condomínio sofrer ações judiciais.

Contudo, a maneira mais segura de evitar isso é se precaver pesquisando muito bem a reputação da prestadora de serviços no mercado da sua cidade: cheque se ela está com os alvarás em dia, se já possui processos trabalhistas e quais os motivos. Após a contratação, é recomendável exigir a nota fiscal dos serviços prestados, bem como comprovantes de pagamento dos salários e dos encargos de todos os funcionários.

É dever do síndico manter-se vigilante e fiscalizar o trabalho da empresa terceirizadora e assim evitar dores de cabeça no futuro. Para tanto, também é válido eventualmente conversar com os funcionários e buscar saber se eles são satisfeitos com a empresa, se corre tudo bem com seus pagamentos, a fim de detectar possíveis infrações. Lembre-se que a responsabilidade com o trabalhador é compartilhada.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Energia solar atrai condomínios em busca de economia

Com a promessa de aliar sustentabilidade, autonomia e menores custos mensais, a instalação de painéis fotovoltaicos tem ganhado mais e mais adeptos no Brasil, inclusive entre os prédios residenciais. Neste caso, o trocadilho é perdoável: o mercado encontra-se "aquecido", uma vez que a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar) estima que em 2021 a geração distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8,3 gigawatts e os investimentos – tanto de consumidores, quanto de fabricantes – nesta área, deve girar em torno de R$ 17 bilhões.

Embora saiba-se que a implementação de um sistema desta natureza requeira um capital considerável de investimento inicial, a procura segue em alta. Em primeiro lugar, frente às tarifas cada vez mais altas cobradas pela energia elétrica proveniente de fontes ditas "tradicionais" (hidrelétrica, termelétrica), percebe-se que o investimento solar "paga-se" em relativo pouco tempo. Em segunda mão, outro fator que atrai mais consumidores é o fato de já existirem linhas de crédito específicas que viabilizam este tipo de empreendimento, o que pode ser um facilitador quando não se tem o montante em dinheiro para destravar o projeto.

Benefícios aos condôminos - No condomínio, a implantação de um sistema de captação de energia solar pode reduzir a conta de energia em até 95% e é válido lembrar que, após instalado, este passa a ser um patrimônio coletivo, com durabilidade média de 25 anos, o que agrega ainda mais valor ao imóvel. O projeto pode ser dimensionado de duas formas: para gerar energia visando a atender apenas as áreas comuns do prédio ou, além disso, para também dar suporte às unidades residenciais. A complexidade em ambas situações, obviamente, distingue-se.

De acordo com a engenheira eletricista Natália Maestá, um fator limitante neste processo é a disponibilidade de espaço para a instalação de painéis fotovoltaicos em número suficiente. "Desde que tenha espaço para a instalação dos módulos fotovoltaicos, pode-se fazer a geração para as unidades domiciliares", afirma. Uma solução possível para contornar essa situação pode ser o aluguel ou compra de terrenos próximos para geração remota.

A respeito dos aspectos legais de se ter uma usina de energia "coletiva no condomínio, a engenheira esclarece que "para atender ao consumo dos residentes do condomínio é necessária a modalidade "geração compartilhada" que foi regulamentada pela resolução normativa 687/2015, onde duas ou mais pessoas (podendo ser físicas ou jurídicas, desde que sejam atendidas pela mesma concessionária) podem ser as proprietárias da usina, e essa pode ser de microgeração (que possui a central geradora de até 75KW) e minigeração (de 76KW à 5MW), conforme a RN 482/2012", explica Natália.

Credibilidade na contratação – Com tanta demanda, hoje já podemos afirmar que a energia solar não é mais a "energia do futuro". Ela já é, sem dúvidas, a energia do presente, e pode ser acessível ao seu condomínio! Todavia, um aspecto relevante a se destacar é o cuidado na hora de escolher uma empresa para conceber e executar o projeto. Deve-se buscar companhias sérias que possuam profissionais especializados em energia fotovoltaica os quais garantam todos os detalhes da instalação, desde a primeira visita técnica até o comissionamento que irá validar o projeto, bem como a execução e também os equipamentos empregados (que devem estar de acordo com as normas vigentes e as boas práticas de engenharia).

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Justiça pune com multa condômino que reitera condutas antissociais

Conflitos por vagas de garagem, barulho excessivo e em horários proibidos, comportamentos impróprios em áreas comuns, convivência agressiva com vizinhos, desobediência à lei antifumo entre outras normas regimentais... Todas essas são queixas que não raramente estão presentes em condomínios residenciais. Com algum nível de paciência e diplomacia – pautando-se também no rigor da Convenção – a maioria dos entraves conseguem ser resolvidos.

Contudo, o que fazer quando todas essas condutas disruptivas partem de uma mesma pessoa? Isto é, quando temos um mesmo condômino causador de múltiplos problemas. A legislação compreende a figura deste indivíduo como "condômino antissocial" e prevê penalidades. O Código Civil em seu artigo 1.337, estipula que aquele que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Reiteradas condutas antissociais – Exemplo disso, recentemente, decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios abordou a questão. A juíza substituta da 3ª Vara Cível de Águas Claras confirmou decisão liminar que determinou que morador de condomínio se abstenha de praticar qualquer conduta contrária às normas de convivência entre os condôminos, conforme o Regimento Interno do condomínio em que vive. De acordo com os autos, o réu é acusado de ouvir e produzir sons em níveis muito altos, capazes de perturbar o sossego alheio além de outras situações.

O condomínio autor da ação afirma que o morador já foi notificado e multados diversas vezes por condutas antissociais e perturbar a paz entre os vizinhos do edifício. Além dos sons ou ruídos em volume acima do permitido, ele é acusado de fumar nas áreas comuns e praticar atos obscenos com uma mulher dentro do elevador. Diante das inúmeras tentativas frustradas de resolver a situação, o complexo habitacional requereu ao Judiciário que o condômino fosse compelido a cumprir os deveres e proibições estipulados pelo regimento do local, sob pena de multa no valor de dez vezes a taxa condominial.

Em sua defesa, o réu alega que sempre honrou com seus compromissos, bem como buscou respeitar e tratar com cordialidade todos os vizinhos. Sustenta que as multas foram aplicadas em desacordo com as normas do condomínio. Relata que o excesso ocorrido no elevador foi praticado por um primo seu que visitava o imóvel. Assim, requer a nulidade das multas e demais penalidades aplicadas pelo autor.

De acordo com a decisão, foram juntadas aos autos três notificações de advertência, sete notificações de multa, duas comunicações de ocorrência policial de moradores referentes à perturbação do sossego alheio e seis reclamações de moradores no livro do condomínio, todas atribuídas ao réu. Diante disso, a magistrada concluiu que restou devidamente comprovado que o morador, de forma reiterada, infringe as normas condominiais e pratica condutas antissociais que tiram a paz e o sossego dos demais residentes do prédio.

"A recalcitrância e a falta de bom senso do réu em se adequar às normas de convivência do condomínio onde vive resta caracterizada pela farta documentação juntada aos autos pelo autor, que tem adotado todas as medidas ao seu alcance, sem, contudo, obter êxito em refrear as condutas irregulares do réu", registrou a magistrada. Sendo assim, a julgadora destacou que, conforme previsão do Código Civil, é possível a majoração de multa pecuniária para o condômino que reiteradamente deixa de cumprir com seus deveres perante o condomínio. Caso descumpra a ordem judicial, o morador deverá pagar multa de R$ 2.500 por cada ato praticado.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

NEXTCARD
SOLUÇÕES EM AUTOMAÇÃO
DESENVOLVEMOS PROJETOS, SOLUÇÕES E IMPLANTAÇÕES DE EQUIPAMENTOS PARA CONDOMINIOS COMERCIAIS E RESIDÊNCIAIS
CATRACAS
CANCELAS
RELÓGIO PONTO
CRACHAS CARTÕES RFID/MIFARE
CONTROLES DE ACESSO
SOFTWARES
(41)98790-5333 (41)3732-0275
www.nextcard.com.br

Jornal do Síndico
Distribuição Gratuita
A informação dirigida
A solução em suas mãos!!

Anuncie!
LIGUE AGORA:
3029-9802

kajam
CREA: 61807
Há 16 anos no mercado
PRESTADORA DE SERVIÇOS
✓ Restauração de Fachadas
✓ Lavagem predial
✓ Telhados (construção e reformas)
✓ Impermeabilizações com manta asfáltica
✓ Pinturas (textura, grafiato, projetada)
✓ Reposição e revestimentos de pastilhas
Elaboração de estudos e viabilidade
Acompanhamento técnico de Eng. Civil e Segurança do Trabalho
(41)3322-9658 | 99513-3170
kajamprestadoradeservicos@hotmail.com

Como individualizar água em prédios antigos

Com o início da vigência da Lei Federal 13.312, que obriga os condomínios entregues a partir de julho de 2021 a adotarem a medição individualizada de água, muitas construções finalizadas antes do prazo estipulado pela legislação procuraram se adequar aos padrões de sustentabilidade. No entanto, em prédios onde a estrutura não foi projetada para a instalação de hidrômetros individuais, há sempre a dúvida sobre o tamanho e os custos da obra. Para adaptar as unidades para a individualização, sem que seja necessária uma grande reforma, empresas modernas e qualificadas utilizam o retrofit hidráulico.

Esta técnica pouco invasiva permite a modernização de estruturas mais antigas, implantando equipamentos de última geração. Em edificações onde redes internas alimentam apartamentos ou escritórios, utilizando esse método de renovação, a instalação é feita em cada um dos pontos e o consumo é obtido pela soma dos medidores.

A implantação de sensores individuais com tecnologia de ponta possibilita ainda a medição remota, por telemetria. Com o armazenamento dos dados na nuvem, os condôminos também conseguem monitorar de perto o uso dos recursos em seu imóvel, por meio de um dispositivo com acesso à internet, agilizando a descoberta e o conserto de vazamentos.

A individualização de água traz benefícios para todos os condomínios, resolvendo o tema do consumo coletivo em assembleias, ajudando os condôminos a conhecerem seus hábitos e possibilitando a cobrança justa, pelo volume realmente consumido. Para que o serviço seja realizado de forma eficiente, trazendo valorização para o patrimônio, o ideal é que a instalação seja contratada com uma empresa reconhecida por sua excelência. Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a **IouTility** desenvolve soluções de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, utilizando tecnologia de ponta.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br.

Caixas de correspondência

Uma das responsabilidades do porteiro – quando existe um funcionário para este cargo no condomínio – é a de receber, separar e encaminhar as correspondências dos moradores. Embora seja uma prática corriqueira a entrega delas em mãos na própria portaria, ou ainda o velho truque de passar por debaixo da porta, a forma mais organizada de se fazer esta distribuição é depositando os envelopes e demais papéis nas devidas caixas de correspondência de cada unidade condominial. Assim, fica a critério de cada morador quando retirá-las.

Existem diferentes modelos de caixas de correspondência no mercado e a escolha deverá obedecer a critérios como a estética (deve preferencialmente ornar com o padrão de estilo geral do prédio, a durabilidade do material e os preços, evidentemente. Há opções em madeira, aço inox, aço carbono, alumínio, ferro fundido. Seja qual for a escolha, é importante que o síndico garanta pelo menos duas características: a primeira é a inviolabilidade (apenas o possuidor da chave deve conseguir abri-la) e a segunda é o sigilo. O conteúdo interno não deve ficar visível, logo, materiais transparentes como acrílico ou tramas metálicas, gradeados, perfurados, devem ser reavaliados.

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
NR 18
ABNT
NR 35
Tradição, qualidade e preço justo!
(41) 3098-2065 (41) 99526-8657
contato@dinamicapredial.com - www.dinamicapredial.com.br

Conheça os principais tópicos da Reforma Trabalhista

Aprovada em meio a controvérsias e polêmicas, o conjunto de mudanças conhecido como Reforma Trabalhista começará a valer para todos os contratos atuais no Brasil a partir do momento em que entrar em vigor, no mês de novembro (120 dias após a sanção do atual presidente em exercício Michel Temer, feita no dia 13 de julho). A reforma prevê alterações significativas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), código que rege as relações entre empregado e empregador no país. Confira algumas das principais mudanças previstas: **FÉRIAS -** na legislação atual, os empregados podem tirar 30 dias de férias fracionadas, podendo dividi-las em dois períodos do ano, desde que um período não seja inferior a 10 dias. O que muda? Após a reforma, a proposta é que os trabalhadores possam dividir as férias em três períodos, sendo que um dos períodos deverá ser de 15 dias. **JORNADA DE TRABALHO -** com certeza um dos pontos mais polêmicos da reforma, condenada por algumas pessoas que alegam que as condições de trabalho serão precarizadas, contra outros que acreditam que haverá maior flexibilidade na relação empregado-empregador. Como é atualmente? A carga horária é de até 44 horas semanais, com jornadas de 8 horas diárias e até 220 mensais, com a possibilidade de o trabalhador poder fazer duas horas extras por dia. Como ficará com a entrada em vigor das novas regras? Os empregados poderão negociar com seus empregadores uma carga horária de até 12 horas, que só poderá ser realizada se houver 36 horas de descanso. **HORÁRIO DE DESCANSO -** essencial na rotina do trabalhador, o seu descanso também sofrerá alterações. Atualmente aquele que exerce a jornada padrão de 8 horas diárias tem direito a, no mínimo, uma hora e a no máximo duas horas de intervalo para repouso ou alimentação. Com a reforma, o intervalo dentro da jornada de trabalho poderá ser negociado, desde que tenha pelo menos 30 minutos. Além disso, se o empregador não conceder intervalo mínimo para almoço ou concedê-lo parcialmente, a indenização será de 50% do valor da hora normal de trabalho apenas sobre o tempo não

concedido em vez de todo o tempo de intervalo devido. **VÍNCULO COM ÓRGÃOS SINDICAIS -** dentre as diversas mudanças no que diz respeito ao exercício laboral em si, a Reforma Trabalhista também dispõe sobre a relação dos trabalhadores com seus respectivos órgãos de classe. Está previsto o fim da obrigatoriedade do imposto sindical, tributo o qual atualmente é pago por todos os trabalhadores no mês de março, todos os anos em que a pessoa estiver contratada formalmente, sendo essa quantia destinada ao sindicato de sua categoria. **REMUNERAÇÃO -** o valor pago ao trabalhador atualmente não pode ser menor que o piso da categoria ou que o salário mínimo. O que muda com a reforma então? A mudança da norma fará com que o empregador pague somente pelas horas efetivas trabalhadas.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

NA FRESO TEM DIVERSÃO DIRETO DA FÁBRICA PARA O SEU CONDOMÍNIO!
PROMOÇÃO EXCLUSIVA PARA SÍNDICOS!
APROVEITE!
PLAYGROUNDS DE TODOS OS TAMANHOS
CASINHAS DE BRINQUEDO
BRINQUEDOS E PLAYGROUNDS LINHA BABY
Freso.com.br
Aponte a câmera do seu celular para o QR Code e acesse a promoção!
COMPRE AGORA!
(41) 98806-7803
Freso

TJ-SP - Apelação : APL 19184020098260223 Data de publicação: 28/11/2012 Decisão: de despesas de condomínio", in "Condomínio Edilício Aspectos Relevantes" [coord. Francisco Antonio...-40.2009.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante FRANCISCO DE ASSIS MENDES, é apelado CONDOMÍNIO...: Francisco de Assis Mendes Apelado: Condomínio Edifício Porto Fino Voto n. 488 CONDOMÍNIO Preliminar...

TJ-DF - Inteiro Teor. Apelacao Civel: APC 20100710158466 DF 0015673-94.2010.8.07.0007 Data de publicação: 19/02/2014 Decisão: posteriormente, não invalidam a assembleia. Usual em condomínios edilícios a constituição de fundo...) MARIA CLARINDO CARVALHO Apelado (s) CONDÔMINIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL PIAZZA DI....827 E M E N T A Condomínio. Despesa extraordinária. Assembleia geral. Nulidade. Não é nula assembleia...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 10046063620148260011 SP 1004606-36.2014.8.26.0011 Data de publicação: 08/06/2016 Decisão: defronte às lojas Condomínio edilício Controvérsia acerca da extensão da propriedade dos autores... apelante CONDOMINIO EDIFICIO DEOCLECIANO, são apelados CELSO FERNANDO DE OLIVEIRA MARIUSSO Assinatura Eletrônica TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo Apelante: Condomínio Edifício...

TJ-RJ - Inteiro Teor. APELAÇÃO: APL 21287652015819020 3 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 5 VARA CIVEL Data de publicação: 02/08/2016 Decisão: , pois, por seus próprios fundamentos. Sobre o tema: "CONDOMÍNIO EDILÍCIO – VAGA DE GARAGEM - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C... ROBERTO DA COSTA APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DO VALQUEIRE RELATOR: JACQUELINE LIMA... EM VAGA DE GARAGEM. 1. Autor que é proprietário de unidade imobiliária no condomínio réu, possuindo...

TJ-SP - Apelação : APL 990092921878 Data de publicação: 25/05/2010 Decisão: , responsabilidades propter rem que são as despesas de condomínio edilício, derivadas da convenção... BRADESCO S/A sendo apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI FIORI. ACORDAM, em 31* Câmara de Direito... Com Revisão Nº 990.09.292187-8 Apelante : BANCO BRADESCO S/A Apelado : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI FIORI

Classíndico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

grupo Ruggi
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

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
41 99844-6388
41 99954-6388
• Cerca Elétrica
• CFTV
• Portão eletrônico
• Alarme
• Controle de acesso
• Automoção
• Cancela automatizada
www.h9servicos.com

CAPACHOS E TAPETES

kapazi
kapazi.curitiba.br
(41)98878 9392
Solicite uma visita agora mesmo!
valdinei.kapazi@gmail.com
TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS
WINDBANNER
FITA ANTIDERRAPANTE
TAPETES PARA ÁREAS ÚMIDAS
PISOS VINÍLICOS
FITA DEMARCAÇÃO
PISOS P/ ACADEMIA PLAYGROUD
PISOS LAMINADOS
GRAMA SINTÉTICA

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D' ÁGUA

pragpro
controle de pragas
(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

GTS GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO
Desde 2006
CIP/MIP - Desinsetização - Descupinização - Desratização
Desinfecção Técnica de Caixas D`Água
SANITIZAÇÃO CONTRA O COVID-19
Eng.° Agr.° 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

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

CREA-83493/D
CARVALHO
ENGENHARIA
CREA- 98894/D
Inspeção de obras
Laudos e perícias - Lavagem predial
Pintura lisa/textura/grafiato
Colocação e remoção de pastilhas
Calafetação de esquadrias de janelas
Junta de dilatação - Impermeabilização
41 991542343
ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO PREDIAL
ccarvalhoengenharia@bol.com.br

TESTIL
Há 16 anos atendendo a população de Curitiba
Troca de telhados - Lavagens de fachadas
Impermeabilização - Reformas e Pinturas
Manutenção hidráulica - Troca de prumadas
Laudos Técnicos Projetos e construções - Engº Civil Gilmar Everaldo de Freitas
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
Desde 1974
(41) 3014-9002 99972-4411

GF
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.

A SOLUÇÃO EM SUAS MÃOS, ANUNCIE!!
Jornal do Síndico
(41)3029-9802
www.jornaldosindico.com.br/curitiba

MANUTENÇÃO PREDIAL

MPI
MANUTENÇÃO PREDIAL INTEGRADA
CONDOMÍNIOS e EMPRESAS
Curitiba e Litoral
Parcelamento 24x
PINTURAS & REFORMAS
- Lavagem de Fachadas
- Pinturas de Fachadas e áreas internas
- Revitalização de Garagens
- Pintura Epoxi
- Decks e Pergolados
- Impermeabilização
- Patologias de fachadas
- Pisos e revestimentos
- Telhados
- 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
Especializada em Trabalhos de Altura
30 ANOS
- LAVAGEM EM GERAL
- REESTRUTURAÇÃO DE FACHADA PREDIAL
- TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE
- REVITALIZAÇÃO DE PASTILHAS
- VEDAÇÃO DE ESQUADRILHAS
- JUNTAS DE DILATAÇÃO
- VISTORIAS PREVENTIVAS
- LAUDO TÉCNICO
- SISTEMAS DE ANCORAGEM DEFINITIVA
Hábito nos Treinamentos NR 35 18 33 Trabalhos em Altura
contato@expresspaint.com.br
41 4103-1968 / 99992-5575
www.expresspaint.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

MULTINI ENGENHARIA

ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL

DESDE 2015 CREA 146423/D

- 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

ALPES PINTURAS E LAVAGEM

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

(41) 99523-7273

MANUTENÇÃO NA REDE DE GÁS

UTILIGÁS INSTALAÇÕES

(41)99924-0783

Instalação e Serviços de Gás em geral

Fazemos teste de estanqueidade

MATERIAL PARA CONDOMÍNIO

GPAZA Materiais para Condomínio

www.gpaza.com.br

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

(41) 3345-2581 | 98534-8615

EletroFerro

41 99769-2762
41 3503-1347

Materiais: Elétricos - Hidráulicos
Iluminação - Ferragens - Limpeza

Faturamento e entrega gratuita para condomínios

PINTURAS

ant PINTURAS
15 anos de mercado

Parcelamos em até 18 vezes.

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

3557-3399 | 99689-0912

PORTA CORTA FOGO

CERTA BRASIL

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

Orçamento sem compromisso

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

(41)3327-1291

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

PREVENÇÃO E INCÊNDIO

H2SJ ENGENHARIA

Prevenção à 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.h2sjengenharia.com.br

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

SEGURANÇA CONDOMINIAL

SHEKHINAH SECURITY

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

VENDA MANUTENÇÃO INSTALAÇÃO

Tecnologia Digital a favor da segurança!

41 9 9550-5796 | 41 3180-0661
www.shekhinahsecurity.com.br
comercial@shekhinahsecurity.com.br

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

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

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

IouTility
Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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

SERRALHERIA

Serralheria Metal Forte
SERRALHERIA MÓVEL

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

ATENDIMENTO 24hrs
9 9970-8045 / 3699-7164

serralheriametalforte16@gmail.com.br

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

OPERACIONAL SERVIÇOS

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

EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

SOLICITE UMA PROPOSTA!

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

K&T SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E FACILITIES

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

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

ALISERVE

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

PEÇA UM ORÇAMENTO

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

TOLDOS E COBERTURAS

TOLDOS AGRAÚNA

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

VIDRAÇARIA

IB. SA VIDRAÇARIA IRMÃOS BOSA

B BOSA 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

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X

*sujeito a aprovação de crédito

WCA ENGENHARIA 15 ANOS

Restaurações de fachada
Telhados
Impermeabilizações
Manutenções em geral
Reformas

(41) 3015-7300
99195-1173

www.wcaengenharia.com.br - atendimento2@wcaconstrucoes.com.br

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!

Solicite uma proposta.

grupo Ruggi
Administradora de Condomínios

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

41 3524 1779

contato@gruporuggi.com.br @gruporuggi @gruporuggi