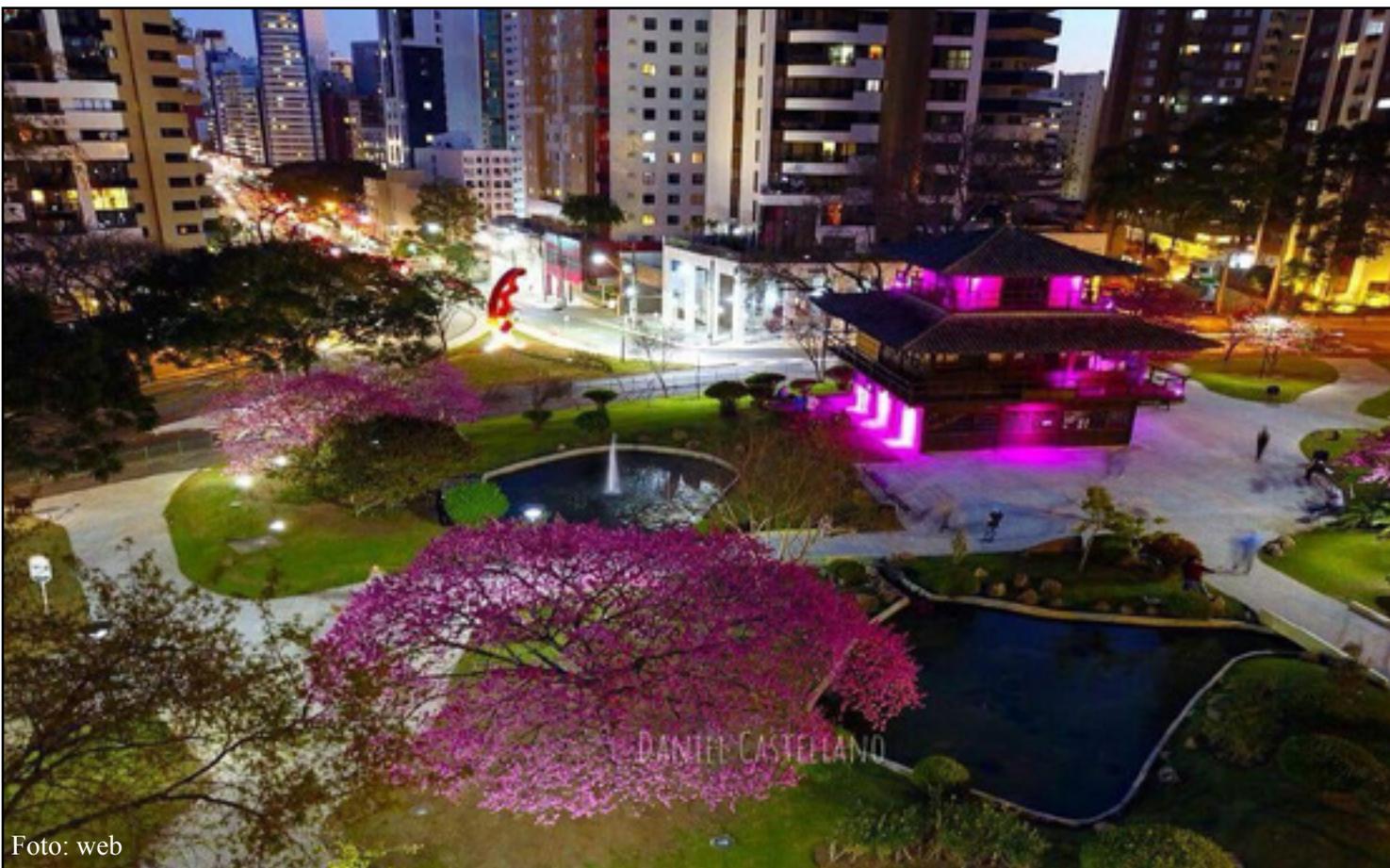


Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXII - Edição 264 - Outubro/21 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Acesse esta edição através deste QR Code



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!

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

DIPROCON
Produtor & Serviços

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

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

DESENTUPIDORA

Servencan

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

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

EXPEDIENTE



Publicação Mensal da:
MD Publicidade

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

Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:
Nilzete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecília Lima

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

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

FRANQUEADOS:

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

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

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

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

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

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

Maringá/PR - 44 98800-0409
maringa@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
livia@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL

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 portu-

Nossa Mensagem

guês). 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 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

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

GPS

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

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

IMPOSTO DE RENDA

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

Atenção: Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente. A partir desse vencimento, multa de 0,33% ao dia, com limite de 20%, juros 1% + Selic acumulada. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

** Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 7,5%, 15%, 22,5%, 27,5%

VEDA FACIL
TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

INFILTRAÇÕES NA MANTA ASFÁLTICA?

Temos a solução ideal para eliminar infiltrações com tecnologia sem quebrar o piso!

INJEÇÃO é a MELHOR e mais EFICAZ SOLUÇÃO REPARATIVA para ELIMINAR INFILTRAÇÕES!

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

Morcegos em áreas residenciais: riscos e precauções

Os cuidados com limpeza e salubridade devem fazer parte da rotina de qualquer ambiente residencial. Em se tratando de um condomínio, no qual se concentram várias moradias, essa preocupação é redobrada. Nesse sentido, o controle de pragas e vetores precisa fazer parte da manutenção periódica para evitar o aumento populacional dos tais “visitantes indesejados”. Mas o que fazer quando o animal em questão é um morcego?

Em julho, a cidade de Piracicaba entrou em alerta quando o Centro de Controle de Zoonoses (CCZ) identificou mais um morcego – de uma série de 4 neste ano – infectado com o vírus da Raiva, doença infecciosa que pode ser transmitida a humanos e extremamente letal. O animal estava morto, caído

na calçada interna de um condomínio residencial. Mesmo sendo identificado já sem vida, o morcego contaminado com o vírus oferece riscos.

Conhecendo o animal - O fato ocorrido em Piracicaba não é isolado e levanta o debate sobre a preocupação acerca da presença de morcegos em zonas residenciais, o que não é incomum, já que muitas espécies estão bem adaptadas a ambientes urbanos, fazendo uso de varandas de imóveis, forros, vãos ou caixas de persiana como abrigo, bem como se refugiando em árvores, sobretudo as frutíferas, em busca de alimentação.

Os morcegos são animais de hábitos noturnos e se alimentam principalmente de insetos, frutas e flores (néctar). Alguns podem ser hematófagos, isto é, ter o sangue como

alimento, mas esses são exceção em zonas urbanas, pois preferem áreas de mata. Qualquer tipo de morcego, independentemente de seu hábito alimentar, pode adoecer e transmitir a Raiva.

A população em geral deve ser esclarecida quanto aos riscos oferecidos por esses animais como possíveis vetores dessa doença que possui altíssima taxa de mortalidade entre humanos. A transmissão da Raiva para pessoas ou outros animais (como pets) pode ocorrer por meio de mordedura, arranhadura ou ainda contato direto com o morcego doente, mesmo que já morto.

Ao encontrar um morcego caído (como no caso citado no início deste texto), o correto é nunca tocá-lo com a mão sem proteção. Se ele ainda estiver vivo, deve ser imobilizado com um teci-

do, balde ou caixa até que seja acionada a Vigilância de Zoonoses do seu município.

Emergência – Caso haja contato entre seres humanos e o morcego, seja pelo toque, arranhadura ou mordida, a pessoa lesada deve ser conduzida o mais rápido possível para uma Unidade de Saúde com pronto socorro para avaliação de medidas gerais. O mesmo se aplica aos animais de estimação que tiverem contato, devem ser socorridos a um veterinário o mais breve possível. Lembrando que esses devem estar com a carteira de vacinação em dia com a imunização antirrábica.

Morcegos no condomínio – É válido lembrar que os morcegos são protegidos pela Lei Federal nº 9605 de fevereiro de 1998, por fazerem parte da fauna brasileira e nenhuma me-

diada de extermínio pode ser adotada contra eles, sob pena de ser considerada crime ambiental. Embora ofereçam o risco da Raiva, este é uma exceção, visto que nem todos os morcegos são contaminados com o vírus e que o animal não tem natureza agressiva.

Os morcegos têm importância ecológica e exercem importante papel no meio ambiente, contribuindo para a polinização e dispersão de sementes. Caso o condomínio esteja sofrendo com infestações de morcegos, o Corpo de Bombeiros pode ser acionado, bem como o Centro de Zoonoses. Medidas preventivas como vedação de vãos e forros, poda de árvores, limpeza de persianas contribuem para desalojar os animais e obrigá-los a buscar abrigo em outros locais.



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



- ➔ 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

Cobrança ostensiva de débitos condominiais vem diminuindo a inadimplência

Em abril de 2016, mudanças na legislação possibilitaram maior celeridade na cobrança de taxas condominiais atrasadas, o que antes requeria um processo muito mais demorado que, por sua vez, contribuía para a manutenção de altos índices de inadimplência, um mal grave o qual os síndicos precisam enfrentar em suas gestões. A ação de cobrança contra os devedores não entrava direto na fase executiva, podendo levar até cinco anos para isso ocorrer, dependendo do caso.

Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil o rito de cobrança mudou e as ações de cotas em atraso passaram a ser consideradas títulos executivos extrajudiciais, com a citação ao condômino devedor podendo ser

feita por Correio, via carta registrada, bastando que o porteiro, um familiar ou vizinho assine o aviso de recebimento. Com isso, o condômino tem até três dias para se defender e, caso contrário, a Justiça poderá determinar a penhora das contas bancárias ou do próprio imóvel do inadimplente.

O endurecimento das regras contribuíram sobremaneira para um decréscimo dos índices de inadimplência, mesmo estando o país atravessando um mal momento econômico. Por temer as consequências da dívida, muita gente passou a priorizar o pagamento das contas condominiais, o que facilita o trabalho dos síndicos que gerenciam esses recursos para manter o condomínio funcionando em equilíbrio.

Mais de um ano de-

pois da alteração no CPC, nos dias de hoje, os resultados dessa cobrança mais ostensiva começam a aparecer: o número de acordos amigáveis firmados por moradores de edifícios residenciais para pagar cotas de condomínio em atraso na cidade São Paulo cresceu 13,23% entre janeiro e julho deste ano, na comparação com o mesmo período de 2016. É o que informa a Lello, empresa administradora de condomínios com filiais na capital paulista, Grande ABC, interior e litoral do Estado, com base em um universo de 2,4 mil condomínios residenciais.

A queda na inadimplência foi sentida na prática pela síndica Diana Morais, moradora de São Paulo. “Já possuo uma experiência de cerca de dez

anos sendo síndica tanto do meu prédio residencial quanto de um outro em que ocupo uma sala comercial e a mudança na postura dos condôminos é perceptível. Se há uma cobrança mais eficiente, as pessoas se esforçam mais para arcar com seus compromissos”, avalia.

A realidade expressa na maior cidade brasileira é uma amostra de um panorama geral que se delineia em praticamente todo o resto do país. A Lello atribui essa melhora justamente à mudança da Lei. “A nova legislação tem sido importante para o controle da inadimplência nos condomínios. Prédios com inadimplência alta, acima de 4,5% dos boletos em aberto após 60 dias, podem ter dificuldades em pagar suas contas valendo-se apenas da arrecadação



mensal ordinária. Muitos acabam tendo que usar o dinheiro do fundo de reserva, e isso é ruim, porque começa a faltar recursos para obras de reforma e modernização no condomínio, o que desvaloriza o patrimônio dos moradores, que são seus apartamentos”, afirma Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios.

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

Calúnia, difamação e injúria: como o síndico deve reagir

Exercer o cargo de síndico requer impor limitações e adotar condutas em nome do condomínio que na maioria das vezes não satisfazem a todos e isso significa em muitas ocasiões criar indisposições junto aos condôminos. Até aí, tudo dentro do esperado, uma vez que sabemos que é impossível agradar o tempo todo e em algum momento o síndico será alvo de críticas. O problema passa a existir quando essas ultrapassam o limite do razoável e passam a configurar crimes.

O síndico responde legalmente pelo condomínio e pode, sim, ser cobrado pelas ações durante sua gestão pelos condôminos. Contudo, essa prerrogativa não deve ser confundida com ataques, insultos pejorativos ou pro-

vocações vexaminosas, sob o risco de estar incorrendo em crimes contra a honra. O gestor, por sua vez, precisa ter conhecimento claro sobre quais situações são consideradas abusivas para poder tomar as providências corretas quando vier a ser vítima.

Muitas vezes, os termos “calúnia”, “injúria” e “difamação” são erroneamente banalizados e até mesmo tratados como sinônimos pelos leigos para denominar qualquer tipo de insulto, o que não é correto juridicamente. O primeiro passo é reconhecer a diferença entre cada uma dessas respectivas situações, pois as três podem acontecer no contexto dos condomínios – inclusive simultaneamente – e demandarão providências.

Imaginemos um caso

hipotético em que a síndica Diana teve uma desavença com o morador José durante uma assembleia em razão de questionamentos sobre a prestação de contas de uma obra. No outro dia, José escreveu um texto público no grupo de whatsapp do condomínio no qual afirmava que a síndica desviou a quantia de R\$ 5 mil do fundo de obras para sua própria conta e que no dia anterior, durante a assembleia, chegou à reunião com odor de álcool e aparentando estar alterada por estar bêbada e, por fim, que ele não concordava com a gestão dela por acreditar que a síndica é burra e incompetente, além de ladra.

Nesta situação simulada temos um exemplo de calúnia (artigo 138 do Código Penal) quando José acusa

Diana de ter se apropriado de parte do dinheiro da obra, pois com isso está imputando falsamente a alguém um fato definido como crime. Em segundo lugar temos uma difamação (artigo 139 do Código Penal) ao José insinuar que a síndica chegou à reunião em estado mental alterado por estar alcoolizada, visto que assim ele está fato ofensivo à reputação do indivíduo perante a coletividade. Por fim, tem-se a injúria (artigo 140 do Código Penal) que se exemplifica quando o morador atinge a respeitabilidade da mulher, formulando um juízo de valor sobre ela ao chamá-la de burra, incapaz e ladra.

Como poderia reagir a fictícia síndica Joana? É válido lembrar que existe, de acordo com o artigo 38

do Código Penal, o prazo de 6 meses para propor a queixa-crime contra a pessoa que praticou os crimes de calúnia, injúria ou difamação a contar do dia em que vier, a saber, quem é o autor do crime, caso contrário o direito decaí. Esse instrumento consiste na peça inicial da ação penal de iniciativa privada (artigo 30 do Código de Processo Penal). Cabe à pessoa ofendida procurar um advogado para entrar com essa queixa-crime. A depender da situação, a vítima pode também requerer uma ação cível de danos morais, tendo em vista a humilhação sofrida, o que pode gerar uma condenação pecuniária que será fixada pelo juiz.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

MANUTENÇÃO PREDIAL

TUDO O QUE O SEU CONDOMÍNIO PRECISA!

Parcelamento da obra em até
18X SEM JUROS

Engenheira responsável com mais de **11 ANOS** de experiência no mercado de manutenção predial.

Acesse nosso instagram e confira!
@alme_engenharia

NOSSOS DIFERENCIAIS

- Orçamentos customizados e detalhados
- Garantia dos serviços prestados
- Materiais de primeira linha
- Serviços prestados mediante contrato
- Seguro dos serviços prestados
- Condições especiais de pagamento

Serviços

- | | |
|---|---|
|  CORREÇÕES DE PATOLOGIAS EM FACHADAS |  TRATAMENTO DE FERRAGENS |
|  LAVAGEM DE FACHADAS |  PARECER TÉCNICO DE ÁREAS COMUNS |
|  PARECER TÉCNICO E VISTORIAS DE FACHADAS |  PINTURAS |
|  REVESTIMENTOS |  REJUNTAMENTO |
|  IMPERMEABILIZAÇÕES | |



+55 41 99238-3259

SPDA - Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas

Raios são descargas elétricas que acontecem na atmosfera e atingem o solo, podendo alcançar grande intensidade (algumas chegam a mais de 30 mil Amperes), o que configura alto potencial destrutivo para estruturas das edificações.

De acordo com o INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais), caem 77.8 milhões dessas descargas por ano no território nacional e a explicação é geográfica: o Brasil é o maior país da zona tropical do planeta - área central onde o clima é mais quente e, portanto, mais favorável à formação de tempestades.

A chegada da primavera demarca o início da temporada de raios no país, a qual se intensifica no verão. Assim, agora é um dos momentos ideais de checar se o

condomínio está preparado para recebe-los. É válido ressaltar a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo o prédio possuindo seguro, estando a manutenção do para-raio desatualizada, o condomínio fica sem poder reivindicar o direito a ressarcimento.

Prevenção universal - Segundo o INPE, a região amazônica registra a maior incidência, mas praticamente todos os estados são afetados e, portanto, precisam ter seus prédios devidamente equipados contra raios. Para tanto, é necessário que a edificação esteja de acordo com a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que prevê instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA).

A finalidade deste sistema é basicamente captar a energia disparada por um raio e redirecioná-la ao solo. É fundamental que o síndico reconheça a importância do SPDA, visto que ele é uma garantia de segurança tanto para a integridade do condomínio, quanto dos próprios condôminos.

Nesse contexto, devemos ter em mente as ameaças oferecidas por acidentes envolvendo descargas atmosféricas: risco de danos estruturais e morte (choques, incêndios, desabamentos, queima de itens eletrônicos, etc.). Dessa forma, é uma responsabilidade do síndico providenciar a instalação, bem como assegurar o pleno funcionamento dos sistemas de proteção contra raios de forma a evitar acidentes.

O gestor con-

domínio deve fazer isso com equipe técnica (jamais recorrer a amadores e “quebra-galhos”), contratando empresa especializada para a realização do serviço dentro do que normatiza a legislação municipal, caso haja leis específicas na cidade em questão.

Após avaliação técnica, é emitido laudo de conformidade por engenheiros eletricitistas, contendo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas.

É importante que o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas seja verificado periodicamente e, de preferência, antes da



temporada de maior incidência de raios. A inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses, conforme norma da ABNT. Não negligencie a segurança do seu condomínio!

A autora é colaboradora do
Jornal do Síndico

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR PRESTADOR DE SERVIÇOS!



EMBL
Manutenção Predial

ENTREGA NO PRAZO
GARANTIA EMBL
SEGURO DA GISE

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

Orçamentos com retorno imediato!

☎ 41 3085-8969 📞 99228-6565

www.emblmanutencaopredial.com.br
comercial@emblmanutencaopredial.com.br
CREA-PR 178274/D



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



PRESTIMA
LUMAP

16 ANOS ATUANDO NA ÁREA E GARANTINDO A INADIMPLÊNCIA.

Temos a **certeza** de que essa é a **melhor** contratação que você podia fazer. Ao adquirir nossos serviços irá receber, também, **benefícios exclusivos**. Não perca a oportunidade de garantir a **menor taxa** do mercado para seu condomínio!

Envio de proposta imediato.

📞 97401-5877

www.prestimalumap.com.br

📷 @prestimalumap

Retrofit garante atualização de fachadas e valorização do condomínio

Você já ouviu falar em retrofit? O conceito se aplica a processos que visam ao remodelamento e adaptação de novas construções sem, no entanto, abrir mão das bases estruturais já existentes, a exemplo das fachadas de prédios residenciais ou corporativos. Em outras palavras, é possível “repaginar” uma versão mais antiga de estilo arquitetônico, agregando mais modernidade e funcionalidade. Isso é o que explica a arquiteta Kimberly Pinheiro, profissional responsável pela Nena Arquitetura, que concedeu entrevista especial ao Jornal do Síndico para esclarecer como podemos embelezar e atualizar fachadas condominiais, buscando uma maior valorização do imóvel.

JORNAL DO SÍNDICO - Em que consiste o retrofit aplicado às fachadas prediais e que condomínios

se beneficiam dele? **KIMBERLY PINHEIRO** - O retrofit é a renovação do imóvel, uma repaginada, por assim dizer. Surgiu na Europa, por conta da alta quantidade de imóveis antigos que existem e necessitam de reparos e adequações para a atualidade. A maioria dos retrofits realizados são feitos em relação às fachadas, ao atributo visual do imóvel, mas a troca de uma cobertura ou a instalação de elevadores também são exemplos disso. O retrofit em condomínios é uma boa alternativa aos imóveis que constituem o déficit habitacional do Brasil, que é cerca de 8% dos domicílios do país, de acordo com a fundação João Pinheiro), e é também a garantia da valorização no mercado imobiliário **JS** - Qual a diferença desse procedimento para o restauro? **KP** - O retrofit vem como

uma alteração em imóveis convencionais e preza, na maioria das vezes, por uma mudança total de estilo. Já o restauro é uma técnica de reforma e conservação de imóveis que são patrimônios históricos; com técnicas profissionais mais cuidadosas e específicas, que possam enaltecer o que ainda exista da edificação, em vínculo - ou não - de uma construção nova. **JS** - Quais os benefícios do retrofit à valorização do imóvel? **KP** - O retrofit vem como uma ideia de atualizar o imóvel e trazer as adaptações necessárias sem realmente precisar apagar o antigo. Com isso, a valorização do imóvel fica garantida pela revitalização e, com um devido planejamento, pode representar custos bem menores de execução do que uma demolição. Exemplo disso são as antigas fábricas

em Nova Iorque que foram transformadas em lofts. Questões de automatização, renovação de elétrica e hidráulica também são consideradas neste âmbito e também aumentam a relevância do imóvel no mercado. **JS** - Como essa intervenção pode contribuir para a adequação a legislações vigentes? **KP** - As leis e normas técnicas vêm se atualizando no Brasil e levam os administradores prediais a estarem sempre estudando como estar em conformidade com as leis. O retrofit é uma ótima estratégia para adequar os imóveis ou inserir nestes, as questões de segurança e desenho universal, como rampas de acesso ou rotas de fuga em casos de incêndio; com devida avaliação profissional, pode ser necessária uma intervenção menor do que se espera e mais relevante à estética do imóvel, agre-

gando mais valor ao mesmo. **JS** - Que profissionais devem ser procurados para realização de retrofit de fachada? **KP** - Para realizar um retrofit, é necessário um profissional responsável, arquiteto ou engenheiro que forneça todo apoio técnico, não somente durante o projeto, mas durante a execução - e que emita o documento de responsabilidade técnica, o RRT ou ART. Cada alteração deve ser calculada e ter seus riscos avaliados - qualquer alteração impensada pode ser perigosa para a estrutura existente ou ser inviabilizada por um projeto deficiente de informações. Por mais que o grau de intervenção seja leve, o profissional da área existe, nesse sentido, para avaliar custos, processos e exequibilidade, realizando o retrofit com a garantia de segurança e ótimos resultados.



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

ATOSS

ELEVADORES

ASSISTÊNCIA 24 HORAS

MODERNIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

AGENDE UMA VISTORIA

(41) 3324-0273

(41) 99685-4393

RUA 24 DE MAIO, 1165, REBOUÇAS, CURITIBA-PR

Como lidar com a obsolescência das Convenções antigas

Em uma analogia simbólica, a Convenção está para o condomínio edilício assim como a Constituição Federal está para o país. A comparação pode parecer simplista, mas resume o que esses dois documentos têm em comum: ambos servem como texto-base para condutas, tomada de decisões, sendo, portanto, a principal “lei” a ser seguida pelos seus respectivos gestores e comunidade.

Um desafio de muitos condomínios que já possuem pelo menos duas décadas de fundação é lidar com a obsolescência de algumas disposições trazidas em suas Convenções originais. Isso se dá porque a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existi-

am quando o prédio foi inaugurado anos atrás. Com isso, surge o desafio de atualizar as regras do jogo mediante as demandas do momento.

Entretanto, devido a sua grande importância, já podemos supor que – assim como a Constituição – não é tão simples alterar o que está previsto na Convenção condominial, mas é possível fazê-lo em alguns casos. Tais alterações podem se dar de dois modos. É o que explica o advogado Marcos Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ).

“É possível alterar toda a Convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, cor-

rigindo apenas parte de algum conteúdo específico. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio Edilício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964. Recomenda-se a contratação de assessoria jurídica especializada em Direito Condominial para tanto”, orienta Vasques.

Primeiramente, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor. Importante

saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia

Neste ponto surge um desafio que pode tornar o processo de alteração da Convenção condominial um pouco difícil, pois sabe-se que na maioria dos condomínios é complicado reunir grande público de uma só vez nas reuniões. “Nem sempre é fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse quórum”, esclarece o advogado. Dessa forma, o processo pode ir se dando em etapas.

Sob o ponto de vista burocrático, o advogado Marcos Vasques explica que não há “vantagens” em rerratificar em vez de alterar efetivamente todo o texto da Convenção, já que o processo de aprovação é o mesmo, ou seja, tem-se a mesma dificuldade de aprovação para ambos objetivos, o que muda é apenas o trabalho de releitura em cima do texto original: “alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quórum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito”, afirma. Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS



(41) 4114-8501 | 99518-0788

@a3cooperkap

R. Dr. Pedrosa, 140 - Loja C
Galeria Ed. Julio Manfredine Jr
Centro - Curitiba/PR



Lazer para crianças é atrativo forte em condomínios residenciais

Entre os atributos mais valorizados pelas pessoas que buscam os edifícios residenciais como moradia estão, em primeiro lugar, a segurança e, depois, aspectos relacionados ao lazer e disponibilidade de espaços para serviços.

Nesse sentido, o contexto recente do crescimento das grandes cidades, a inegável criminalidade à qual se é exposto em passeios externos e o custo elevado cobrado em algumas opções de diversão são fatores que contribuem para o fato de equipamentos voltados ao lazer estarem em alta nos condomínios.

Em famílias que possuem crianças, ter alternativas de diversão para os pequenos dentro do próprio condomínio são um grande atrativo e podem ser itens decisivos na hora de escolher onde morar. Aproveitando que no dia 12 de outubro se

celebra o Dia das Crianças, o Jornal do Síndico lista 5 dicas de como incrementar o lazer voltado ao público infantil e assim valorizar ainda mais o condomínio!

Brinquedoteca – É possível montar uma sala de brinquedos com investimentos do próprio condomínio ou com doações dos condôminos: carrinhos, miniaturas, bonecas, mobiliários, jogos lúdicos, fantoches, etc. No mercado, é possível encontrar kits com várias modalidades de brinquedos para diferentes faixas etárias voltados a acervo de brinquedoteca. É importante que o síndico possua o inventário de itens (inclusive os doados) para manter controle. As crianças podem levar seus próprios objetos, desde que não ofereçam riscos e fiquem aos cuidados do portador. As chaves do espaço devem ficar na portaria e serem retiradas com a assinatura de um

adulto responsável dentro do horário de funcionamento.

Salão de Jogos – Este espaço tem uma proposta um pouco diferente da brinquedoteca, pois abriga outros tipos de jogos que agradam não apenas o público infantil, mas também adolescentes e adultos, a exemplo do xadrez, damas, tênis de mesa (ping-pong), sinuca, air game (discos), pebolim (totó) ou mesa para jogos de cartas. O espaço também pode ser montado a partir de um investimento inicial e doações, porém o custo dos itens aqui é mais elevado. É importante estabelecer regras para o acesso, como a proibição de bebidas e alimentos que possam danificar os equipamentos. Pode ser necessária estabelecer limitação mínima de idade.

Playground – Este equipamento deve ser instalado de acordo com o que estabelece a norma 16071 da ABNT, a qual traz dis-

posições gerais também sobre sua manutenção em áreas públicas, escolas, creches e edifícios. O síndico deve possuir um controle de inspeções diárias, semanais e mensais, para checar se os encaixes estão bem presos ou oferecem risco de queda, se há parafusos soltos ou alguma estrutura cortante à mostra, etc. Mediante qualquer problema, o zelador deve interditar o brinquedo imediatamente até a solução do entrave. A limitação máxima de idade deve ser respeitada, caso contrário o equipamento pode sofrer avarias e oferecer riscos à segurança.

Quadra poliesportiva – Esta é uma opção que também agrada não apenas aos pequenos, mas a toda a comunidade condominial: dos mais jovens aos idosos. Ter uma quadra no prédio significa ter mais espaço para praticar esporte e atividades físicas e assim ter mais saúde. Com finalidade recreativa,

esta quadra deverá ter marcações que propiciem a prática de diferentes esportes: futebol, vôlei, basquete, handebol, tênis. Acessórios como redes, cestas podem ficar sob a guarda do condomínio enquanto não estiverem em uso. Os tipos de piso variam do concreto ao asfáltico, vinílico ou polipropileno.

Piscina infantil – Embora não isenta de alguns riscos, sabemos que a piscina já é uma opção de lazer consagrada para os dias quentes de verão, mas como oferecer este momento as crianças aumentando a segurança e prevenindo acidentes sem abrir mão da diversão? O ideal é ter uma piscina apropriada para crianças pequenas no condomínio, de menor profundidade (máximo de 0,60m). Os acabamentos precisam ser adequados e seguros, como revestimentos antiderrapantes, laváveis e com inclinação suave.

Soluções para o seu Condomínio em Limpeza Profissional!



Nossos planos mensais contam com máquinas profissionais e know-how em limpeza que usam pouquíssima água e produtos. Tudo isso incluso sem custos extras!



Fale conosco!



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

@vertex.brasil

curitiba@avertex.com.br



RECONSTRUÇÕES
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA LISA E TEXTURIZADA
- MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL



DO SUBSOLO
A COBERTURA

(41) 3045-9597
99959-2282

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

Condomínio pode multar quem circular sem máscara em áreas comuns

Fundamentais para o controle epidemiológico de infecções cuja transmissão se dá pelo ar, as máscaras faciais têm sua eficácia comprovada pela ciência e por isso são atualmente exigidas no contexto da pandemia de Covid-19. O uso adequado deste equipamento de proteção individual (EPI), cobrindo boca e nariz, reduz a chance de disseminação de gotículas contendo partículas do novo Coronavírus, agente biológico responsável pela morte de centenas de milhares de brasileiros desde março de 2020.

Por esta razão, a obrigatoriedade das máscaras faciais se tornou uma realidade no país, por meio de decretos estaduais e municipais, desde o ano passado. Com isso, os condomínios

precisaram adequar também suas próprias regras de convivência, passando a exigir o uso deste EPI nas áreas comuns, tanto para moradores, quanto para visitantes, funcionários e prestadores de serviços.

Tal exigência prescindiu aprovação em assembleia, visto que se tratava de cumprimento de lei maior e também dada a excepcionalidade da situação sanitária pela qual o país – e o mundo – passava. Em virtude de ainda não termos superado a atual crise, apesar do avanço na vacinação e da redução de casos, a obrigatoriedade do uso de máscaras nos estados brasileiros segue em vigência e a desobediência a esta norma pode acarretar, com legitimidade, advertências e multas nos condomínios.

Na Justiça, conflitos

relacionados a este assunto já têm sido alvo de decisões de magistrados e o resultado é favorável à manutenção das penalidades impostas pelos condomínios. Exemplo disso se deu em agosto na 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto, a qual manteve multa aplicada por condomínio a moradora flagrada, por duas vezes, sem máscara nas dependências e áreas comuns do prédio, mesmo sendo advertida por funcionários sobre o uso obrigatório do equipamento sanitário.

Segundo a juíza Carina Roselino Biagi, a multa de R\$ 1.662,98 é “razoável, proporcional e exigível, aos moldes da determinação da assembleia geral condominial e das autoridades competentes”. Consta nos autos que a autora da ação pediu a declaração de nulidade

da multa e a condenação do condomínio a pagar indenização por danos morais.

Ao julgar o pedido improcedente, a magistrada considerou que “a conduta faltosa perpetrada pela requerente é grave, pois atenta contra direitos fundamentais coletivos de elevada envergadura, a saber: a vida, a integridade física e a saúde. O ato em si aparenta ser inofensivo e banal, todavia as repercussões geradas poderão ser irremediáveis, uma vez que a não utilização de máscara é capaz de culminar na contaminação, por Covid-19, dos demais condôminos”.

Em sua decisão, a juíza destacou trechos da Lei Estadual 10.083/98 e do Código Civil, ressaltando que este positiva deveres do condômino no artigo 1.336, entre eles, “a necessidade de



observância do sossego, da salubridade e da segurança coletivos”. “É de notório conhecimento popular as graves consequências causadas pela moléstia em voga, tais como: sequelas respiratórias permanentes, deficiências mentais, falência de órgãos e, inclusive, a morte. Portanto, o ato ilícito praticado pela autora é grave e passível de punição”, concluiu.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

NEXTCARD
SOLUÇÕES EM AUTOMAÇÃO

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



CATRACAS



CANCELAS



RELÓGIO PONTO



CRACHAS
CARTÕES RFID/MIFARE



CONTROLES
DE ACESSO



SOFTWARES

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

www.nextcard.com.br

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



kajam

PRESTADORA DE SERVIÇOS

CREA: 61807

*Há 16 anos
no mercado*

- ✓ 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

Crise hídrica: saiba como se proteger e minimizar os efeitos

O Brasil enfrenta a maior seca dos últimos 90 anos, com a crescente preocupação em relação ao desabastecimento de água e de energia em todo país, devido à matriz energética nacional ainda contar predominantemente (63,8%) com as usinas hidrelétricas.

Para garantir que sua casa, seu condomínio e seu negócio não sofram com os impactos da crise hídrica, algumas medidas tecnológicas e de rápida implantação podem ser realizadas, contratando uma empresa especializada, reconhecida pelo atendimento e serviços de qualidade.

Veja como trazer eficiência hídrica e energética para seu imóvel e valorizar seu patrimônio, mesmo durante a crise:

1. Individualização de água: A medição individualizada estimula a economia de água, reduzindo o desperdício e contribuindo com o meio ambiente. Além disso, a partir da adoção dessa medida de eficiência hídrica, as contas passam a refletir o real consumo das unidades.

2. Implementação de painéis solares: Seja em áreas rurais ou urbanas, a produção de energia solar contribui com a autonomia dos imóveis, em relação à distribuidora de eletricidade. Com equipamentos de última geração, é possível captar a radiação mesmo nos dias nublados e converter em energia, armazenando-a em baterias para o uso noturno.

3. Automação e instalação de sensores: A Internet das Coisas possibilita o uso da tecnologia em benefício da redução do consumo de recursos, como água, eletricidade e tempo. Por meio de processos inteligentes, mantém-se a temperatura e a iluminação adequadas aos ambientes, regas de jardins, entre muitas outras operações.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a **IouTility** desenvolve projetos, com tecnologia de ponta, voltados para a eficiência hídrica e energética em todo país.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br



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

Portão eletrônico

Ter um portão eletrônico em perfeito funcionamento é algo fundamental para o controle de acesso de moradores, visitantes e funcionários e, conseqüentemente, para a preservação da segurança do condomínio. Portanto, para garantir que isso aconteça, é preciso primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade e, posteriormente, proceder as devidas manutenções. A primeira recomendação diz respeito à limpeza: deve-se manter o local próximo ao automatizador (“motor”) sempre limpo e arejado, visando a evitar a proliferação de insetos, bem como o acúmulo de umidade.

Deve-se ter cuidado com cães que possam urinar no equipamento e provocar a oxidação de peças. O mesmo se aplica a prédios localizados em regiões litorâneas os quais sofrem com a chamada “maresia”. Uma maneira de lidar com isso é recorrendo ao processo de galvanização, também chamado galvanoplastia. Em relação aos trilhos, deve-se mantê-los limpos e realizar a lubrificação das engrenagens do sistema. As condições das roldanas dos portões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas, pois se o sistema de rolamento quebra, o portão fica pesado, o que sobrecarrega o automatizador, podendo ocasionar o colapso.

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

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

Anuncie!

3029-9802



WCA ^{15 ANOS}
ENGENHARIA

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X

*sujeito a aprovação de crédito

Restaurações de fachada - Telhados
Impermeabilizações

Manutenções em geral - Reformas

(41) 3015-7300 | 99195-1173

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

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer

Qual o melhor momento para trocar a Administradora do seu Condomínio?

Na maioria dos condomínios, a gestão condominial é realizada pelo Síndico em conjunto com empresas especializadas na área, as administradoras/imobiliárias. Equivoca-se quem pensa que a prestação de serviços por uma administradora exclui a função do Síndico.

O Síndico representa legalmente o condomínio, enquanto a administradora presta serviços de administração a este, logo, a existência de um não exclui a do outro. A escolha da administradora do seu condomínio deve ser cuidadosa e levar em conta diversos fatores, pois para uma gestão condominial eficiente é necessário que o síndico e a administradora tenham ciência das suas responsabilidades.

O Síndico é o representante legal do condomínio, ou seja, é ele que

assina pelo condomínio, logo a administradora contratada deve ser de confiança dele. Ao optar pela contratação de uma administradora, a qual irá gerir os recursos da massa condominial, o síndico objetiva ter o suporte necessário à sua gestão afim de que possa dedicar-se as questões do dia a dia. As administradoras atuam como prestadoras de serviços, logo, não satisfazendo as necessidades condominiais, o síndico pode trocar a empresa, devendo sempre analisar o melhor custo benefício para condomínio.

Mas qual melhor momento para trocar a Administradora do seu Condomínio?

Quando o síndico percebe que a administradora não está prestando um bom serviço ao condomínio, primeiramente deverá anali-

isar a convenção. Esta análise permitirá ao síndico identificar se no caso daquele condomínio ele pode decidir trocar a empresa administradora ou se deverá convocar uma assembleia para tal.

É importante também sempre analisar as cláusulas contratuais principalmente aquelas que dispõem especificadamente sobre os serviços a serem prestados ao condomínio, bem como renovação automática e rescisão contratual. As cláusulas contratuais devem ser sempre claras e objetivas evitando interpretações dúbias. Antes de assinar o contrato, a dica é, se você leu e não entendeu peça esclarecimento e/ou alteração da cláusula. Uma situação bem comum de troca de administradora é quando ocorre a eleição de novo síndico, já que esta será sua parceira durante o

mandato. No entanto, infelizmente, a má prestação de serviços ainda é o principal motivo para a troca de administradora em condomínios. Com o aumento da complexidade da gestão condominial, bem como a adoção de tecnologias nos condomínios, nem sempre a administradora presta o suporte necessário.

Há cada vez mais reclamações referente a ineficiência nos serviços oferecidos, falta de assistência do assessor do condomínio, desorganização e/ou falta ou atraso no pagamento das contas e impostos, cobranças extras, dentre outros. Além disso, outros problemas bem comuns enfrentados pelos condomínios, e que configuram crime, envolvem apropriação indébita de valores do condomínio e mau gerenciamento da conta pool, ou seja, conta bancária

coletiva. Fique atento, pois nesses casos, é imprescindível o condomínio ter uma assessoria jurídica especializada e de sua confiança. Desse modo, muito cuidado se seu condomínio utiliza o preço como fator determinante para a escolha de uma administradora! Por isso, ao escolher um síndico que atue com profissionalismo é essencial a vida condominial, pois uma atuação ativa é a melhor forma de evitar prejuízos e situações desagradáveis. Se a administradora do seu condomínio não está prestando um bom serviço é possível que uma conversa amigável resolva, senão resolver chegou o momento de trocar a administradora. A contratação da administradora precisa ser vista como um investimento!

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

15 anos
de especialidade em condomínios.

diferencial
Rabelo

Síndicos Profissionais

Suporte 24h
Atendimento de alto nível
Reconhecimento profissional

Instagram Facebook Rabelo Condomínios rabelocondominios.com.br

adm@rabelocondominios.com.br (41) 3024 1901 / (41) 9 9162 3515

Rabelo

TJ-RJ - Inteiro Teor. AGRAVO DE INSTRUMENTO: AI 71893420178190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 27 VARA CIVEL Data de publicação: 06/04/2017 Decisão: do condomínio, a uma, porque o condomínio edilício é tão somente pessoa formal e, a duas, porque ainda que não...-34.2017.8.19.0000 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TECNO-CIBRA AGRAVADO: ELEVADORES IDEAL LTDA RELATOR: DES... contra os condôminos, vez que frustrada a execução contra o condomínio. Alegou o Demandado que a decisão...

TJ-SP - Inteiro Teor. : 10303626120158260577 SP 1030362-61.2015.8.26.0577 Data de publicação: 02/08/2017 Decisão: advinda da habitação em condomínio edilício não impõe ao condomínio a obrigação e a responsabilidade...-61.2015.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SEVILHA, são... José dos Campos - 1ª Vara Cível Apelante: Condomínio Residencial Sevilha Apelados: Cintia Akemi... TJ-SP - Inteiro Teor. Agravo de Instrumento: AI

21755721420158260000 SP 2175572-14.2015.8.26.0000 Data de publicação: 17/09/2015 Decisão: - Condomínio edilício - Ação relacionada à passagem de animal de estimação por áreas comuns do conio...-14.2015.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ELI KARINA FERNANDES, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE MONET Juiz de 1º Grau: Celso Alves de Rezende Voto nº 19591 TJ-SP - Inteiro Teor. : 10007493520168260100 SP 1000749-

35.2016.8.26.0100 Data de publicação: 12/12/2017 Decisão: relativas a condomínio edilício, consoante o disposto no artigo 5º, inciso III.I da Resolução nº 623... Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO TORRES DE GENOVA, são apelados FREUA ADMINISTRAÇÃO DE BENS... Condomínio Torres de Genova Apelado: Freua Administração de Bens Participações e Outro Comarca... TJ-RJ - Inteiro Teor. APELAÇÃO: APL 2803691420088190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 20 VARA CIVEL Data de publica-

ção: 14/05/2013 Decisão: DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LIVRO DE OCORRÊNCIAS. Negativa da Síndica em fornecer. CÍVEL Nº 0280369/14.2008.8.19.0001 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDITH AGRAVADO: CELSO ALÓ... e vias de fato. Sentença procedente. Apelo ofertado pelo condomínio réu. Decisão do Relator que negou... TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 10086271720168260001 SP 1008627-17.2016.8.26.0001

Classsínclico

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

www.h9servicos.com

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

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 UMIDAS	PISOS VINÍLICOS	FITA DEMARCAÇÃO
PISOS P/ ACADEMIA PLAYGROUD	PISOS LAMINADOS	GRAMA SINTÉTICA

COLETA DE RESÍDUOS

MOBILITY solutions

Atuamos em Curitiba e Região

(41) 99994-5015

- Coleta de resíduos recicláveis
- Coleta de óleo usado

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
DES RATIZAÇÃO - 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.º Agr.º Glauco S. Buccieri
Cel.: 9917-7190

Fone: 3298-6633

ILUMINAÇÃO

CORNEHL

HÁ 32 ANOS NO MERCADO DE ILUMINAÇÃO

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

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

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS

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

LEVE ENTULHOS

LEV ENTULHO Problemas com Entulhos??

Solução Ecológica para os Entulhos Domésticos
Apartamento
Sobrado - Casa
Comércio



LOCAÇÃO DE TAMBORES PARA LIMPEZA DE OBRAS
41 98460-0272

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

Laudos Técnicos, Perícias e Construção - Engº Cláudio Roberto Cruzoni 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

CARVALHO ENGENHARIA

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

PLANNER ENGENHARIA

CREA - 53692/D

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

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

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



Fazemos teste de estanqueidade

(41)99924-0783

Instalação e Serviços de Gás em geral



MATERIAL PARA CONDOMÍNIO



41 99769-2762
41 3503-1347

Materiais: Elétricos - Hidráulicos
Iluminação - Ferragens - Limpeza

Faturamento e entrega gratuita para condomínios

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

(41)3327-1291

PREVENÇÃO E INCÊNDIO

Prevenção à incêndios

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

(41) 99700-3482
www.h2bjengenharia.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

Jornal do Síndico
3029-9802

SEGURANÇA CONDOMINIAL



- 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



Vigilância patrimonial - Segurança 24 hrs
Segurança privada - Monitoramento eletrônico
Apoio tático*Rondas ostensiva
Portaria 24 hrs - Recepção
Zeladoria em edifícios e domicílios
Segurança patrimonial - Controlador de acesso
Empresa de portaria

(41)98870-9754 | (41)3045-9943

fenixseguranca24hrs.com.br - fenixseguranca13@gmail.com



Manutenção e Instalação de automatização:
Portões Eletrônicos
Travas elétricas
Fechaduras magnéticas
Serviços de serralheria

Vendas e Assistência Técnica www.metalportascuritiba.com.br

3023-3701 | 3376-7178 | 99133-1431

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

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

SERRALHERIA E PINTURA ELETROSTÁTICA



* Serralheria em geral
* Móveis metálicas e decorativas.

FAZEMOS PINTURA EPÓXI (ELETROSTÁTICA)

ferroartesmetalicas@gmail.com
scjpinturas@gmail.com

41 99676-3033
41 99829-4807

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS



IouTility
Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS



EXCELÊNCIA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.



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

SOLICITE UMA PROPOSTA!

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



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

TOLDOS E COBERTURAS



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



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

www.jornaldosindico.com.br



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

Somos especialistas em Mediação de Conflitos!



Gestão financeira e
Prestação de Contas



Gestão de Pessoas
e Conflitos



Assessoria ao
Síndico e ao Conselho



Assessoria Jurídica
Condominial



Manutenção
do Patrimônio



Previsão
Orçamentária

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

Administradora de Condomínios

☎ 41 3524 1779 📞

Solicite uma proposta.

✉ contato@gruporuggi.com.br

f @gruporuggi

📷 @gruporuggi



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