

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXIII - Edição 267 - Janeiro/22 - Curitiba - [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

Foto: Web

Acesse esta edição através deste QR Code



## formular

Produtos de Limpeza e Descartáveis

[formular@onda.com.br](mailto: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](http://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](http://www.dvsplanejamento.com.br)  
[contato@dvsplanejamento.com.br](mailto:contato@dvsplanejamento.com.br)

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



SOLUÇÕES EM

SEGURANÇA ELETRÔNICA E PORTARIA REMOTA

- 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](mailto:diprocon@brturbo.com.br)



Calhas, rufos,  
cantoneiras, colarinhos,  
coifas e telhados.

Adonis

99626-7097

(41) 3156-0217

@ferreiracalhas2021

@ferreiracalhas



TECHMANN  
ENGENHARIA

(41) 98407-8691

[comercial@techmann.com.br](mailto: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.



# STIL Entupiu? Chama STIL!

(41)99965-6530

Desentupidora

Limpeza de rede - Desentupimento de vaso  
Limpa fossa - Sucção de caixa de gordura  
Hidrojateamento

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS EM:

- \* Portões
- \* Grades
- \* Corrimãos
- \* Pantográficas
- \* Estruturas Metálicas
- \* Escadas
- \* Serralheria em Geral

Pintura eletrostática a pó.

Orçamento sem compromisso

(41) 3095-7934 | 99751-6909

[www.arteserralheria.com.br](http://www.arteserralheria.com.br)  
R. Valentin Deda, 1450 - CIC - Curitiba





**EXPEDIENTE**  
**Jornal do Síndico**  
A Informação da Feição

Publicação Mensal da:  
MD Publicidade

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

Autorizado pela  
Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:  
Nilzete Mem

Diagramação:  
Laura Ruggi

Redação:  
Cecília Lima

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

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

**FRANQUEADOS:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**EDITORIAL**

**Nossa Mensagem**

De acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, consta entre as competências e atribuições do síndico: “V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Em palavras mais simples, cabe a ele operacionalizar o cuidado com o condomínio, com o intuito de preservar suas estruturas pensando basicamente em três fatores sua estética, funcionalidade e segurança.

Diante disso, tendo esta responsabilidade, o síndico tem também algumas prerrogativas. Ele pode, por exemplo, solicitar acesso a unidades privativas desde que haja uma finalidade coletiva para isso. Se um reparo, obra ou alguma medida de

maior urgência que põe a segurança do condomínio em jogo precisa ser tomada entrando na unidade de um morador, isso pode ser feito sob a justificativa de força maior.

Obviamente, na maioria das vezes o que se tem é uma recepção compreensiva quando se precisa realizar algo no interior de apartamentos ou outras unidades. No entanto, o síndico precisa também estar preparado para situações negativas, quando o condômino se recusa a permitir acesso para realização de obras ou serviços essenciais em sua propriedade privada. Reportamos um cenário que aborda esta problemática em matéria desta edição do Jornal do Síndico, em “Seu Condomínio”.

Ainda em temas judiciais trazemos aqui explicações sobre a emissão da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, documento que até pouco tempo atrás, a legislação que regulamenta a prestação de contas (a lei 12.007/2009) não tornava obrigatória, apenas recomendava. Porém, agora, com a recente aprovação na Câmara dos Deputados (projeto de lei 451/20, que passou pela Comissão Nacional de Justiça – CNJ, e seguirá ao Senado) se tornará obrigatória.

Tal declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em um atestado (a ser assinado pelo síndico, contador ou administradora) de “nada consta”

com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores (ano-base para o qual foi emitido), de modo que o condômino não precisa mais arquivá-los. Confira detalhes em nosso artigo de “Finanças”.

Mais um ano se inicia e o Jornal do Síndico já está a todo vapor, em busca de atualizações para nossos leitores sobre o universo dos condomínios. Desejamos a todos um excelente 2022!

*Os editores*

**INDICADORES**

	Jul 21	Ago 21	Set 21	Out 21	Nov 21	Dez 21
IGP-M (FGV)	0,78	0,66	-0,64	0,64	0,02	0,87
INPC (IBGE)	1,02	0,88	1,20	1,16	0,84	0,73
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04
TJLP (%)	0,40	0,40	0,43	0,43	0,43	0,43
CUB/Pr	5,74	0,51	0,26	0,46	0,42	0,38

**CONTRIBUIÇÃO INSS**

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**	
Salário Contribuição	
Até 1.100,00	7,5
De 1.100,01 até 2.203,48	9,0
De 2.203,49 até 3.305,22	12,00
De 3.305,23 até 6.433,57	14,00

**OBRIGAÇÕES**

Admissão/Demissão – comunicar o Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do INSS até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS 8,0% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento até o 25º dia do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado. Não havendo expediente bancário deve ser pago antecipadamente.

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

**GPS**

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

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

**IMPOSTO DE RENDA**

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

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

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

**VEDAFACIL**  
TECNOLOGIA EM IMPERMEABILIZAÇÃO

**INFILTRAÇÕES NA MANTA ASFÁLTICA?**

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

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

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

15 ANOS DE GARANTIA

# Lazer com segurança nas caixas de areia do condomínio

O benefício em desfrutar de opções de lazer com segurança e comodidade é um dos atrativos que levam mais moradores a buscarem os condomínios residenciais como opção de moradia atualmente. Para os que possuem crianças pequenas, essa é uma questão importante, pois a oferta de atividades recreativas passa a ser ainda mais necessária nos períodos em que os pequenos têm mais tempo livre, a exemplo das férias escolares.

Buscando atender a tais demandas, muitos prédios investem em equipamentos voltados ao público infantil. Contudo, é fundamental ressaltar que – além do investimento inicial em compra e instalação – é preciso ter os cuidados com manutenção e vigilância desses locais a fim de evitar pos-

síveis acidentes ou prejuízos.

Caixas de areia – Muito populares no Brasil, as caixas de areia estão presentes em diversos lugares, desde praças públicas aos condomínios, geralmente associada a playgrounds e quadras esportivas. Síndicos e zeladores devem ficar atentos à conservação desses espaços, pois eles são propícios a proliferação de microrganismos patogênicos que podem ser nocivos à saúde humana, sobretudo de crianças – principais usuárias desses ambientes.

Entre as doenças que podem ser contraídas em caixas de areia estão as micoses (causadas por fungos), que podem atingir pele, unhas, couro cabeludo, causando manchas, coceira e outras lesões mais sérias. Outra situação bastante co-

mun relacionada à areia é o que popularmente se chama “Bicho geográfico”, doença causada por um verme – a larva migrans – que ataca a pele provocando lesões avermelhadas em formatos que lembram mapas e coçam muito.

Cuidados preventivos – Uma medida muito importante a ser tomada na preservação da salubridade das caixas de areia é proibir totalmente o acesso por parte de animais de estimação. Há moradores que usam esses espaços para passear com cães e gatos e até mesmo permitem que eles façam suas necessidades ali, o que é absolutamente errado, pois além de sujar a areia, podem contribuir para transmitir doenças para moradores.

Além disso, também deve-se vetar que crianças e adultos portem alimentos

enquanto usam o espaço. Isso porque restos de comida podem se misturar à areia e, quando em decomposição, ajudam a proliferar bactérias, fungos, vírus, vermes, etc. que contaminam o material. Todas essas regras devem estar claramente escritas em quadros de aviso para que os usuários leiam.

Existe no mercado produtos específicos para esterilização de areia de finalidade recreativa. Essas substâncias têm fórmula atóxica e devem ser periodicamente aplicadas e misturadas à areia para ser realizada a limpeza e descontaminação, a exemplo do que fazemos com a água das piscinas. Outra opção é realizar a troca integral da areia, de tempos em tempos, de preferência por uma areia atóxica, mais segura, com menor chance de contami-



nação. Esta é inclusive mais indicada em prédios com muitos animais de estimação, já que eles não gostam muito deste tipo de areia.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



**QUE TAL COMEÇAR 2022 COM MUDANÇAS?**

A SERTEC ENGENHARIA PODE TE AJUDAR, UMA EMPRESA ESPECIALIZADA EM FACHADA PREDIAL.

- LAVAGEM PREDIAL.
- REPOSIÇÃO DE PASTILHAS.
- PINTURA PREDIAL.
- VEDAÇÃO DE JANELAS.
- REVESTIMENTOS ACRÍLICOS.
- IMPERMEABILIZAÇÃO COM MANTA ASFALTICA.
- TELHADOS E OUTROS SERVIÇOS.

A SERTEC ENGENHARIA DESEJA BOAS FESTAS!

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

[www.sertecengenharia.com.br](http://www.sertecengenharia.com.br)

Há 20 anos no mercado. Crea-Pr 81405/D



**J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES**

**SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

Desde 1996

Resp. Técnico  
CREA-PR 153.69.



**Parcelamos sua obra em até 24x**

**3206-2944**

**9 9921-1759 | 9 9921-3964**

[www.jcbatistaconstrucao.com](http://www.jcbatistaconstrucao.com) - [batistaconstrucao@gmail.com](mailto: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](mailto:contato@plannerengenharia.com)



# Declaração de quitação de débitos é direito dos condôminos

Organização e transparência são qualidades essenciais à gestão financeira do condomínio. O síndico ou a administradora devem manter um controle rígido de quem são os moradores adimplentes ou inadimplentes. Até pouco tempo atrás, a legislação que regulamenta a prestação de contas (a lei 12.007/2009) não tornava obrigatória a emissão da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, sendo apenas uma recomendação, porém isso tende a mudar.

Recentemente, proposta aprovada na Câmara dos Deputados (projeto de lei 451/20, que passou pela Comissão Nacional de Justiça – CNJ) tramitou em caráter conclusivo e poderá ser encaminhada ao

Senado, a menos que haja algum recurso para análise pelo Plenário. A tendência é que tal exigência passe a ser obrigatória em todos os condomínios, anualmente, como forma de dar maior transparência à gestão financeira.

**NADA CONSTA** - A declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em um atestado de “nada consta” com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores (ano-base para o qual foi emitido), de modo que o condômino não precisa mais arquivá-los.

Mecanismo muito semelhante ocorre com as faturas de cartão de crédito

que, ao fim de cada ano, enviam uma declaração de quitação de todas as faturas pagas ao longo do ano. No caso da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, esta pode ser emitida e assinada pelo próprio síndico, por sua equipe contábil ou pela administradora responsável.

A proposta aprovada pelo CCJ da Câmara dos Deputados modifica o que está estabelecido no Código Civil com o objetivo de tornar a conservação dos documentos destinados à finalidade de comprovação de pagamento mais simples, pois a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos.

Para quê serve? - Estima-se que – por exemplo - em um prazo de cinco anos, por exemplo, que é o limite para realizar a co-



brança de despesas condominiais, um condômino teria que guardar cerca de 60 comprovantes. A novidade é que, com a intervenção pretendida, esta mesma pessoa passe a arquivar apenas 5 comprovantes de pagamento (as declarações anuais).

A importância de se ter esta declaração se demonstra em algumas situações. A exemplo do momento de compra e venda de um imóvel, pois a averbação da escritura só será feita após

a apresentação deste documento que comprova a quitação do condomínio. Portanto, cabe ressaltar que nem síndico, nem contador ou administradora podem se negar a conceder a declaração de quitação a um condômino que esteja de fato em dia com suas obrigações. Assim, garante meios mais eficazes de proteger o seu patrimônio em processos executivos

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Síndico, pra  
quê sofrer? Com  
a Finocrédito o seu  
condomínio tem sempre  
**dinheiro  
em caixa.**

Ser síndico não precisa ser sinônimo de dor de cabeça. Com a Finocrédito, você tem a sua tranquilidade garantida.

## ANTECIPAÇÃO INTEGRAL

A Finocrédito assume a cobrança de todas as unidades e o melhor: assegura ao condomínio 100% da receita mensal, mesmo que os moradores não paguem o boleto em dia.

Quem tem Finocrédito,  
não tem com o que se  
preocupar. Solicite  
uma proposta.



### Matriz —

41 99597 1413

41 3232 7137

### Filial —

41 99525 7602

41 3225 1460

**FINOCRÉDITO**  
RESULTADO EM COBRANÇA CONDOMINIAL

# Execução de títulos extrajudiciais pode incluir cotas condominiais vicendas

É possível incluir as parcelas vincendas de cotas condominiais na execução de título extrajudicial relativo a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, desde que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza, decidiu a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no final do ano passado.

Inicialmente, o pedido do condomínio havia sido negado pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que essa inclusão inviabilizaria para o devedor a impugnação dos valores lançados unilateralmente pelo credor, sendo possível apenas no cumprimento de sentença de ação ordinária.

No STJ, o relator do recurso, ministro Luís Fe-

lipe Salomão, explicou que, em regra, o pedido da ação deve ser certo e determinado (Código de Processo Civil – CPC, artigo 322), isto é, deve ser expresso e especificar a qualidade ou quantidade do que se almeja. No entanto, lembrou, existem exceções com relação à certeza – como acontece com juros legais, correção monetária e verbas de sucumbência (parágrafo 1º do artigo 322) – e nas hipóteses que autorizam o pedido genérico, dispostas no parágrafo 1º do artigo 324.

De acordo com Salomão, em se tratando de obrigações de trato sucessivo, entende-se que a inclusão de prestações vincendas durante o trâmite processual deve ser tida como pedido implícito ou presumido. O relator ressaltou que, no processo de conhecimento, o CPC esta-

belece expressamente que as prestações periódicas, de trato sucessivo, independentemente de pedido expresso, serão incluídas enquanto durar a obrigação (artigo 323) – o que também ocorre na ação de consignação em pagamento (artigo 541).

O magistrado destacou que, com relação à execução decorrente de ação de cobrança de taxas condominiais – título executivo judicial –, o STJ já sedimentou o entendimento de ser possível a inclusão de parcelas vincendas. No entanto, o ministro esclareceu que o tribunal também já se posicionou no sentido de que, no caso de título executivo judicial, não constando da sentença a condenação ao pagamento das prestações vincendas – embora passíveis de inclusão, ainda que não

mencionadas no pedido inicial –, torna-se impertinente a sua cobrança na execução.

Prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza

Em relação ao processo de execução, afirmou o relator, ressalvado o crédito de alimentos, não existe dispositivo específico no mesmo sentido, tendo a possibilidade de inclusão das parcelas vincendas decorrido da extensão subsidiária das disposições do processo de conhecimento, tal como previsto no artigo 771, parágrafo único, do CPC.

De acordo com Salomão, o CPC de 2015 pôs fim à controvérsia que existia sobre ser a taxa de condomínio cobrável por ação executiva ou por procedimento sumário. Agora, afirmou, a lei distingue duas situações

em que o devedor responde pelas obrigações condominiais: a do inquilino que assume como acessório do aluguel (artigo 784, VIII); e a do condômino em sua relação com o condomínio (artigo 784, X). Em ambas, o devedor tem contra si título executivo extrajudicial.

“Estando comprovados os requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo, diante da exegese do artigo 323 do CPC, aplicável subsidiariamente ao processo de execução, conforme os artigos 318 e 771, parágrafo único”, disse.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

## MANUTENÇÃO PREDIAL

TUDO O QUE O SEU CONDOMÍNIO PRECISA!

Parcelamento da obra em até **18X SEM JUROS**

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

Acesse nosso instagram e confira!  
@alme\_engenharia

### NOSSOS DIFERENCIAIS

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

## Serviços

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

**+55 41 99238-3259**

[www.alme.com.br](http://www.alme.com.br)      [contato@alme.com.br](mailto:contato@alme.com.br)



# Manutenção de cercas elétricas garante segurança perimetral

Entre as estratégias possíveis para promover maior segurança perimetral, a instalação de cercas elétricas é uma adotada por quase todos os edifícios atualmente, por aliar vantagens como o baixo custo junto ao efeito intimidador e assim funcionar para proteger o condomínio da ação de invasores. Cabe ressaltar que tanto a sua instalação, quanto a sua manutenção devem ser acompanhadas por empresas especializadas nesse ramo, a fim de garantir o melhor desempenho do equipamento e evitar possíveis acidentes.

Conforme dito, a cerca elétrica enquadra-se na categoria de equipamentos protetores perimetrais, ou seja, faz a segurança dos limites do terreno do prédio (perímetro). Ela deve, portanto, ser instalada nos mu-

ros. A grande procura por esses equipamentos se dá devido à crescente onda de violência que vem atingindo prédios comerciais e residenciais, infelizmente com muitos relatos de invasões e arrastões, o que faz com que todos busquem reforçar ao máximo seus mecanismos de segurança.

Nesse cenário, o mercado de produtos voltados à segurança predial e patrimonial se aperfeiçoa, tendo a cada dia mais opções. No que se refere às cercas elétricas, há atualmente diferentes tipos disponíveis, com marcas e modelos trazendo novas funcionalidades. Entretanto, o princípio de funcionamento permanece o mesmo: usar a eletricidade para repelir invasor sem causar risco de morte.

Funcionamento e

manutenção – De modo geral, um kit para instalação de cerca elétrica contém itens: central eletrificadora (utiliza a energia de 110V ou 22V para gerar a tensão dos fios), bateria (garante o funcionamento da central mesmo em caso de falta de energia), cabos de alta tensão, fios de aço inox, hastes de sustentação e sirene (para soar o alarme em casos de interrupção da corrente pelo sistema). É válido lembrar que o trabalho com eletricidade é potencialmente mortal e só deve ser realizado por profissionais devidamente capacitados e certificados para tal atividade.

A manutenção da cerca deve checar e revisar todos esses componentes, pois eles juntos fazem o sistema promover a segurança do prédio. Um item importante a ter seu funcio-

namento verificado é o dispositivo de segurança que faz soar o alarme caso haja dano à corrente elétrica que supre o equipamento. Ele é acionado quando há interrupção do fornecimento de energia, seja por curto-circuito ou mesmo corte dos fios. Dessa forma, observe que sem este sistema de alarme, a eficácia da cerca será parcialmente prejudicada.

Há dois modelos que são frequentemente usados em condomínios: o primeiro é a cerca elétrica convencional (feita de hastes verticais ligadas entre si através dos isoladores por fios de aço inox) e a segunda é a cerca elétrica concertina (feita com arame farpado de alta tensão de ruptura, em formato de espiral, contendo lâminas de aço perfurantes e cortantes). Nelas, a tensão elétrica

elevada, entre 8 a 12 mil volts, percorre os fios de inox.

Conforme mencionado, essa energia não possui amperagem suficiente para matar um ser humano, nem mesmo um animal de estimação (cães e gatos, por exemplo), que porventura venham a tocar a instalação, pois o objetivo do equipamento não é ser letal (o que seria inclusive ilegal). O choque elétrico disparado é o bastante para repelir o invasor, fazendo com que se afaste do muro.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



Há mais de  
**15 anos**  
no mercado!

- Administração Condominial
- Contabilidade
- Sistema Digital de Contas (Sindigital)
- Síndico Profissional
- Síndico Itinerante

Problemas em seu condomínio?  
Contrate um **Síndico Profissional!**

sindigital.com.br | Seu condomínio na web.

(41) 3024-1901 | (41) 99162-3515

rabelocondominios.com.br  
adm@rabelocondominios.com.br

f Instagram Rabelo Condomínios

Rua General Mario Tourinho, 1810  
Salas 21 a 23



20 ANOS DE  
EXPERIÊNCIA  
NO MERCADO

Diretor Técnico: Iلسon Terniski

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

**PARCELAMOS SUA OBRA  
EM 24 VEZES SEM JUROS!**

Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9 9956-6246

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



**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

# Coibindo porteiros e os “cochilos” na guarita

Já é tarde da noite e você está voltando de um compromisso dirigindo seu carro. Ao parar na frente do portão da garagem, você naturalmente aguarda que o porteiro do seu prédio acione o controle remoto para abrir sua passagem, mas nada acontece. Você buzina uma vez, nada acontece. Precisa fazer barulho mais vezes para, só então, o porteiro liberar a passagem. O que será que ele estava fazendo na guarita que o impediu de abrir o portão eletrônico prontamente?

Não raramente a resposta é: dormindo! A situação descrita ocorre com alguma frequência nos condomínios residenciais – e pode inclusive já ter acontecido com você, que está lendo este texto agora. O problema dos “cochilos” nas guaritas é um problema co-

mum, que muitos síndicos lutam para combater, haja vista que tal prática, além de ir contra as normas do que está acordado em contrato com o funcionário, coloca em risco a segurança do prédio e de seus moradores.

Como o empregador deve proceder - Quando o empregador ou o síndico de um condomínio flagrar o porteiro dormindo no horário do serviço, o empregado precisa ser prontamente alertado acerca de sua conduta culposa. O síndico deve explicar que o funcionário está em horário de trabalho e por isso, não deve confundir o local com ambiente de descanso. O aviso pode ser verbal, inicialmente, porém o ideal é que sejam feitas as seguintes notificações por escrito a fim de fomentar uma futura demissão por justa causa, caso a situação persista.

O ato de dormir na hora do serviço, quando repetitivo, pode sim levar à demissão. Com fundamento no art. 482, alínea “e” da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), que traz a hipótese de desídia no desempenho das funções, o contrato de trabalho pode ser encerrado por este motivo. A desídia pressupõe a prática reiterada de uma conduta faltosa pelo empregado, então, nesse caso, como a lei não estabelece quantas vezes a repetição de um ato configura a desídia, busca-se a razoabilidade.

Obviamente não é considerada razoável, por exemplo, uma demissão por justa causa de porteiro que teve um leve cochilo duas vezes no serviço. É preciso que tal ato seja persistente e traga prejuízos ao condomínio. Para o empregador se resguardar da prova



da justa causa, deve buscar, antes mesmo da demissão, que é vista como última medida para o caso, alertar verbalmente, por escrito e até suspender o empregado de suas funções por alguns dias. Dando a oportunidade de o empregado buscar corrigir suas falhas e manter o contrato de trabalho.

Além das notificações (que devem ser assinadas pelo empregado com ciência de sua falta), também podem servir de provas de

que o funcionário dorme em seu posto de trabalho as filmagens do circuito interno do prédio, testemunhos de pessoas que presenciaram o porteiro dormindo reiteradamente. Vale alertar que todos os documentos escritos devem ser assinados pelo empregado, uma vez que documentos apócrifos perdem o valor probatório.

*A autora é colaboradora do  
Jornal do Síndico*

**CYMACO**  
ENGENHARIA

**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](http://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 selecionar bons funcionários

O síndico tem, de acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, a atribuição de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores (condôminos)”. Todavia, sabemos que ele não está à disposição do condomínio em 100% do seu tempo – e nem é esta uma obrigação sua. De modo que algumas de suas responsabilidades precisam ser compartilhadas com terceiros, neste caso, funcionários contratados para desempenhar diferentes funções.

Uma das habilidades que o bom síndico precisa exercitar é a de saber delegar tarefas e gerir bem uma equipe e, para tanto, é necessário contar com bons colaboradores, ou seja, funcionários com os quais possa contar

tanto tecnicamente, quanto em termos de confiabilidade. A alta rotatividade de empregados muitas vezes passa a ser um problema quando não se encontra o profissional certo para o posto de trabalho, portanto é fundamental ter critérios na hora de selecionar bons funcionários. Confira as dicas a seguir.

Primeiramente, a experiência é um atributo frequentemente exigido em diversos cargos, mas a importância dele é relativa, ou seja, depende do trabalho em questão. Questionar o candidato à vaga sobre suas experiências anteriores é importante, não apenas para saber se ele já desenvolveu a atividade a qual se oferece, mas para obter outros dados também, como por exemplo o tempo médio que ele fica em cada emprego, isso pode entregar se ele é uma

pessoa de alta rotatividade.

O currículo trará os registros de experiências em empregos passados, bem como outras informações, como cursos e formações, o que deve ser valorizado, sempre que possível. Para um cargo de zelador, por exemplo, um currículo com vasta experiência e boas reciclagens é valioso, pois demonstra maior capacidade do profissional em lidar com as múltiplas demandas que poderão surgir no condomínio, principalmente na ausência do síndico.

Também deve ser checado se há no currículo da pessoa alguma aptidão extra. Um candidato a zelador com curso de hidráulica ou eletricista no currículo pode colocar-se à frente de outros que não possuem esse bônus, visto que isso ajudará o síndico a fazer a manutenção

do prédio e identificar possíveis problemas. O zelador possui um conhecimento específico que pode inclusive ser negociado como um serviço extra ocasionalmente.

Outros detalhes, não menos importantes, é a linguagem não verbal a qual deve ser observada durante a entrevista. O empregador deve estar atento à pontualidade, à apresentação do candidato e do quanto ele demonstra estar interessado em se dispor a trabalhar. Atrasar-se para o encontro é a pior coisa que pode acontecer, pois já revela de imediato um descompromisso que certamente trará problemas durante o emprego. A forma como o indivíduo escolhe suas roupas, sua higiene pessoal, bem como sua postura ao falar e se comportar devem servir de alertas. O síndico deve



sempre levar em consideração que está diante da pessoa que futuramente estará convivendo com condôminos e atendendo visitantes.

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





## Moradores não podem negar realização de obras essenciais

A convivência harmoniosa no condomínio baseia-se em três pilares fundamentais: segurança, salubridade e sossego. É em prol deste tripe que existem Regimento Interno, Convenções, leis e todas as regras que ditam condutas dentro deste espaço coletivo. Isso se faz necessário porque ações e escolhas, mesmo que individuais, podem acarretar consequências coletivas, o que deve ser sempre ponderado.

Quem não compreende tais princípios, preferencialmente, não deve habitar um condomínio, pois a chance de se envolver em conflitos cedo ou tarde será grande. Uma situação a ser mencionada é a de condôminos que se recusam a realizar obras emergenciais ou simplesmente permitir o acesso de prestadores de serviço do prédio para realizar obras

em sua unidade privativa.

Em um edifício, além de elementos estruturais – como paredes, tetos e pisos – muitos apartamentos compartilham também tubulações de água, energia, gás. Outras vezes é a fiação da internet ou TV a cabo que passa por várias unidades. Assim temos que um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos em outra, e assim por diante. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos necessários para a segurança e bem-estar coletivo.

Não foi o que ocorreu no prédio da contadora Cátia Rigue, em Florianópolis, em 2018, quando a incorporadora que construiu o condomínio precisou revisar as saídas de gás em cada uma das unidades, por suspeita de vazamento. “Tivemos problemas com dois apartamen-

tos. Um deles ficava a maior parte do tempo fechado, pois os proprietários não moram na cidade e não se dispunham a deixar chave. O outro foi uma negativa mesmo, o dono disse que não teria a privacidade invadida”, relata.

Cátia, que hoje já não é mais síndica, conta que no primeiro caso, após muitas tentativas amigáveis sem sucesso, a porta precisou ser aberta mesmo na ausência dos proprietários que moram fora, sob a justificativa de prezar pela segurança do prédio. Já o segundo apartamento cedeu após conversas e explicações sobre a necessidade da averiguação. “Muitas vezes precisamos esclarecer e reafirmar o óbvio, sendo até obrigados a adotar uma postura rígida, porque as pessoas são intransigentes sem pensar na coletividade”, comenta a ex-síndica.



Em síntese, moradores não podem negar realização de obras essenciais, mesmo que essas sejam em suas unidades próprias. Cada condômino ou proprietário de parte autônoma, independentemente das obrigações estabelecidas na Convenção, obriga-se, dentre outras medidas, a permitir ao síndico, bem como à administradora e seus prepostos,

se for este o caso, o ingresso em sua unidade autônoma, quando tal atitude for indispensável à inspeção e/ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns ou das próprias unidades.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

### 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!

**VERTEX** (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

# Hora da mudança:

## Regras para quem chega e para quem sai

O momento da mudança é sempre um transtorno seja para quem está chegando em uma nova morada ou para quem está partindo de uma antiga casa. Além disso, em se tratando de um condomínio, invariavelmente, a rotina de quem mora perto, bem como de funcionários também é afetada pelo entra e sai de pessoas, móveis, caminhões e objetos. Contudo, compreendemos que este é um “mal” necessário, já que é impossível não passar por isso pelo menos uma vez na vida.

Entretanto, sabemos que é possível minimizar prejuízos e dores de cabeça quando se há limites e regras bem delimitadas, afinal o respeito ao próximo deve ser um mandamento preponderante para fazer com que a

convivência dentro do condomínio seja harmoniosa. Para tanto, sugerimos pelo menos seis dicas que, quando seguidas, ajudam a pôr ordem nos processos de mudanças e diminuir as chances de conflitos entre moradores e destes com o síndico.

Um ponto importante a ser definido é o horário com permissão para se realizar mudanças – sejam essas de chegada ou de retirada. A limitação é necessária a fim de resguardar o sossego dos demais moradores, então geralmente veta-se a movimentação antes das 8h e após as 22h. Casos excepcionais podem ser flexibilizados a depender da ocasião, a critério do síndico.

Assim como os horários, também os dias são relevantes, pois isso determina se haverá maior ou

menor tráfego de veículos no condomínio, bem como trânsito de funcionários de transportadoras, marceneiros, entregadores, eletricitas, montadores de móveis, entre outros prestadores de serviços. As datas variam de acordo com cada condomínio, há aqueles que proíbem mudanças aos fins de semana, por outro lado, há aqueles em que as mudanças devem ser preferencialmente aos finais de semana. Sempre deve-se consultar as regras do condomínio para checar os detalhes.

E por falar em trânsito de funcionários e prestadores de serviços, esta passa a ser uma questão ainda mais delicada quando está ocorrendo uma mudança no prédio, pois a guarita fica muito mais vulnerável à entrada de estranhos. Portanto,

é fundamental que se faça um controle cuidadoso de quais pessoas têm realmente autorização de acesso ao edifício. O porteiro ou vigilante deve verificar nome e, se possível, foto, das pessoas que estão trabalhando na mudança a fim de evitar ações mal intencionadas.

O uso dos elevadores para transporte de móveis, eletrodomésticos, malas e outros objetos deve ser estritamente realizado através dos elevadores de serviço, pois o social deve ficar livre para o trânsito dos condôminos. Mesmo o elevador social não deve ficar unicamente à disposição da mudança, devendo intercalar as viagens com demais interessados. Caso haja qualquer dano, como arranhões, o condômino responsável pela mudança fica

encarregado de ressarcir o prejuízo. O mesmo se aplica a qualquer outro dano causado ao patrimônio do prédio.

Por fim, não custa lembrar que cada um é responsável pela sujeira que produz. Logo, ao término de todo o serviço de mudança, o morador deve recolher todo o seu lixo e fazer o descarte adequado. Isso inclui também móveis antigos, eletrodomésticos, bicicletas, caixas contendo objetos pessoais e todo outro tipo de “quinquilharia” que costuma ficar acumulada nas garagens ou espaços comuns (a exemplo de escadas), o que é proibido de acordo com as convenções de condomínio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

**Somos uma empresa especializada em venda, instalação e manutenção, com alta qualidade nos equipamentos e serviços, atendemos empresas de pequeno, médio e grande porte, condomínios e residências**



**SHEKHINAH  
SECURITY**

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

**VENDA  
MANUTENÇÃO  
INSTALAÇÃO**



**Solicite seu  
orçamento!**

**Tecnologia Digital  
a favor da segurança!**

**Atendimento personalizado - Soluções Diferenciadas  
Profissionais Capacitados - Qualidade  
Confiabilidade - Segurança**

**www.shekhinahsecurity.com.br**

**comercial@shekhinahsecurity.com.br**

**☎ 41 9 9550-5796 ☎ 41 3562-2208**



## 5 metas para transformar seu condomínio em 2022

No fim do ano, não faltam votos de saúde, paz, harmonia e dinheiro. Mas como adequar esses desejos à extensa lista de melhorias para o condomínio? Em 2022, é importante saber priorizar aqueles projetos e obras que trarão mais benefícios aos moradores a curto e médio prazo. Confira cinco metas que precisam estar na sua lista de Ano Novo:

1. Adotar a individualização de água e gás  
O rateio das contas não precisa mais ser um dos principais temas das reuniões de condomínio. A medição individualizada permite que cada unidade controle os gastos e adeque seus hábitos, pagando somente pelo que consumir, trazendo paz, harmonia e economia.

2. Instalar painéis solares  
Em um país com um dos maiores potenciais solares do mundo, produzir a própria energia é um jeito inteligente de reduzir as contas de consumo. Os painéis fotovoltaicos são silenciosos e exigem pouca manutenção para produzir energia limpa e renovável.

3. Automatizar processos com sensores IoT  
Muito mais do que assistentes virtuais e TVs Smart, a Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) facilita o dia a dia do seu condomínio, possibilitando, por exemplo, a economia de água na rega de jardins e áreas verdes, por meio de sensores inteligentes.

4. Cuidar da segurança do condomínio  
Nada como um sistema de segurança de última geração para garantir tranquilidade no seu ano novo. Associados à tecnologia IoT, é possível monitorar câmeras, alarmes e sensores de presença a partir de qualquer dispositivo on-line.

5. Monitorar a qualidade da água e da energia  
Um jeito de cuidar da saúde dos moradores do condomínio e ainda prevenir acidentes é a instalação de sensores de monitoramento de qualidade da água, nos reservatórios e piscinas, e de qualidade da energia elétrica, nos elevadores.

Para concluir as metas de Ano Novo do seu condomínio, consulte a **IouTility**, empresa especializada em desenvolver soluções de eficiência hídrica e energética em todo Brasil. Fale conosco pelo [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br) ou solicite um orçamento pelo [www.ioutility.com.br](http://www.ioutility.com.br).

## Blindagem

A preocupação com segurança é sempre uma prioridade nos condomínios com o intuito de proteger a integridade de seus moradores e do patrimônio. Nesse sentido, novas tendências vão sendo incorporadas para reforçar as barreiras que impedem ataques externos. Uma das possibilidades atuais é a blindagem, que pode ser aplicada a portas, paredes inteiras, janelas ou guaritas, conferindo segurança contra disparos de armas de fogo ou outros impactos como pedradas, por exemplo.

A porta blindada é revestida com aço balístico de alta resistência mecânica e proporciona máximo de proteção contra ar

rombamento. Já a blindagem de janelas é ideal para assegurar a proteção contra invasão, vandalismo ou balas perdidas. Os vidros blindados são laminados entre si com PVB (polivinil butiral), e podem possuir espessura de 28mm (proteção nível II), 38mm (proteção nível IIIA) e 54mm (proteção nível III). A parede blindada, por sua vez, promete garantir a proteção de cômodos ou ambientes inteiros, seja para residências, empresas ou estabelecimentos comerciais. Tais procedimentos geralmente são destinados à proteção de guaritas, especialmente, visando a uma maior proteção do porteiro.

**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](mailto:comercial@ioutility.com.br)  
[individualiza@ioutility.com.br](mailto:individualiza@ioutility.com.br)

Atendimento em todo estado do Paraná

**WCA** <sup>15 ANOS</sup>  
**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](http://www.wcaengenharia.com.br)  
[atendimento2@wcaconstrucoes.com.br](mailto:atendimento2@wcaconstrucoes.com.br)

R. Major Fabriciano do Rego Barros, 362 - Hauer

# O final de ano nos condomínios

Chegamos ao final de ano! Mas se por um lado é uma data de festas, por outro, por conta da pandemia, assim como a questão da segurança e perturbação, para quem é síndico, é preciso estar atento. Com a chegada da variante ômicron, novamente as autoridades de saúde e especialistas pedem atenção redobrada. Tendo isso em mente, algumas capitais, inclusive, já cancelaram suas festas oficiais de final de ano.

De qualquer forma, não há nenhum tipo de proibição em relação a encontros, festas e comemorações particulares. Sendo assim, no que concerne aos condomínios, as festas nas unidades privadas, assim como nos salões de festa e churrasqueira, em teoria, estão liberadas.

O que é preciso se ter em conta é o cuidado com a aglomeração nesses ambientes. Para isso é importante que quem for orga-

nizar a festa, procure convidar uma quantidade que não cause superlotação no espaço, além de procurar deixar janelas abertas a fim de auxiliar na ventilação. Já o condomínio, em relação as áreas comuns, precisa focar a atenção para a higienização constante, além da disponibilização de álcool em gel. Outro ponto importante é que o uso de máscaras durante a circulação nas áreas comuns deve ser obrigatório quando da decisão nesse sentido por parte do poder Estadual e/ou Municipal.

Além da questão da pandemia, entre as diversas coisas que é preciso que a gestão fique atenta, é necessário que se foque em dois pontos essenciais e que com certeza são os que mais prejuízo trazem aos condomínios durante esse período: a segurança e a perturbação.

Com as festas, tanto nas áreas comuns quanto no

interior das unidades, o que ocorre é o livre trânsito de pessoas, já que há um grande número de convidados que, de fato, são “estranhos” ao condomínio. Por isso é necessário que a portaria esteja atenta a entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador.

Outro ponto de extrema importância para que todos fiquem atentos é a perturbação. Sabemos que nos dias de comemoração do Natal e do Ano Novo (24/25 e 31/01) as festas vão até mais tarde, e claro que todos, até aqueles que não comemoram, estarão menos “incomodados” com os festejos. Porém, é comum muitos condôminos passarem do limite e aí, nem a compreensão por parte dos vizinhos é capaz de suportar.

Por isso, nesse final de ano, gestão e condôminos precisam estar ligados e trabalhar juntos para que a diversão não se torne um problema, principalmente

para que acima de tudo a segurança e o bom senso estejam em primeiro lugar. Confira algumas dicas para evitar a “dor de cabeça”:

- É importante que a gestão informe através de e-mails e comunicados colados nos elevadores e nos quadros de aviso, informando sobre os horários do condomínio e lembrando que a diversão está liberada desde que se tenha bom senso;

- O condomínio pode pedir aos condôminos que farão festas para que passem uma lista com o nome dos convidados e o número do documento. Isso, além de trazer mais segurança, faz com que a portaria não precise ficar interfonando o tempo todo à unidade a fim de fazer a liberação pois, no calor da festa, criminosos se aproveitam dessa “liberação sem prestar atenção” por parte dos moradores, para adentrar no empreendimento; Se for viajar:

- Deixe as chaves com um familiar e avise o zelador, nunca deixe as chaves na portaria;

- Não deixe as janelas abertas, pois os meliantes identificam que o apartamento está vazio com facilidade e você poderá ser alvo de furtos;

- Desligue os eletrodomésticos e tire carregadores da tomada;

- Certifique-se que o gás esteja fechado;

- Deixe avisado se alguém vai entrar para limpar ou fazer algum serviço, do contrário, avise que ninguém está pré-autorizado a ingressar em sua unidade;

- Reforce as trancas se necessário. Lembre-se: a guarda da sua unidade é de sua responsabilidade;

*O autor é colaborador do Jornal do Síndico*



**Ather**  
Engenharia

**A escolha certa para sua obra e reforma!**

**Sistemas de ancoragem - Manutenção predial**

**Restauração de fachadas - Recuperação Estrutural**

**Impermeabilização - Pinturas em geral**

**Pisos e quadras poliesportivas**

**Revestimentos em epóxi**

**EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

**(41) 4106-7558**

[www.atherengenharia.com.br](http://www.atherengenharia.com.br)

[contato@atherengenharia.com.br](mailto:contato@atherengenharia.com.br)

**Spot** TERCEIRIZAÇÃO  
Serviços

**CONDOMÍNIO**

» Portaria

» SDF

» Limpeza

» Ferista

» Zeladoria

» Diarista

**DIFERENCIAIS**

» 90 dias para pagamento

» Químicos de limpeza cortesia

**41 3030-4848 | 41 99186-4848**

[www.spotservicos.com.br](http://www.spotservicos.com.br)

[comercial@spotservicos.com.br](mailto:comercial@spotservicos.com.br)





CREA: 61807

Há 16 anos  
no mercado

**kajam**

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



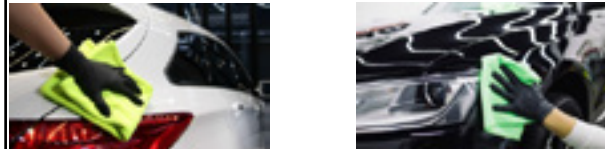
Empresa especializada na prestação  
de serviços de lavagens automotivas a seco  
em estacionamentos de condomínios.

Cuide do seu carro sem deixar o conforto da sua casa!

- Diminuição dos riscos de aglomeração Covid 19;
  - Praticidade e Comodidade;
  - Menor custo financeiro;
  - Economia de Tempo;
  - Segurança;
  - Ecologicamente correto;
  - Valorização do imóvel;
- ZERO CUSTO PARA O CONDOMÍNIO**

Entre em contato e solicite uma apresentação  
completa dos nossos serviços e saiba mais.

41- 99750-8738 - auto15.com.br



**Construção e Reformas  
de Telhados**

**Fabricação de Calhas,  
Rufos e Condutores**

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.com

# Classíndico

## 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

## COLETA DE RESÍDUOS

**MOBILITY solutions** Atuamos em Curitiba e Região  
(41) 99994-5015

- Compra de materiais reciclados
- Coleta de óleo usado



Reciclagem Londrina  
Grupo Habilitado coletamos em  
condomínios, residências e comércio.  
Curitiba e Região Metropolitana

Pago o lixo reciclável por quilo coletado no seu  
condomínio! Não perca mais tempo em pagar pra  
retirar o lixo no seu condomínio, nós pagamos por ele!

Coleta de: eletrônico micro-ondas, geladeira,  
garrafas, máquina de lavar roupas, óleo usado etc.  
Responsável pela coleta: Marcos

41 984402591 | 43 984989941

41 99966-0984

## DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA



(41)9 9903-6406  
(41)9 8774-5896  
(41) 3153-3467  
www.pragpro.com.br  
SOLICITE JÁ  
SEU ORÇAMENTO!

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

## JARDINAGEM



ESPECIALIZADA EM ATENDER CONDOMÍNIOS.  
CONHEÇA Nossos SETORES

- |                                |                            |                            |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| FERTILIZANTES E ADUBOS         | TERRAS E SUBSTRATOS        | FERRAMENTAS AGRÍCOLAS      |
| REPELENTE DE POMBOS E MORCEGOS | CONTROLE DE PRAGAS URBANAS | MATA MATO GERAL E SELETIVO |
| PULVERIZADORES E COMPOSTEIRAS  | TELAS, LONAS SOMBRITES     | MUDAS E SEMENTES           |

Av. Munhoz da Rocha, 1089 Cabral-Curitiba-Pr  
(41) 99725-8471 (41) 3254-6858  
www.agrotiba.com.br



Anuncie! **LIGUE AGORA:**

**3029-9802**



## 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

**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 Civil - Ordem Estadual do Paraná

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

## encartes

folders,  
panfletos  
ou cartões de visita  
da sua empresa

no

**Jornal do Síndico**  
A Informação Dirigida

Ligue e confira!  
3029-9802

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**CARVALHO**  
ENGENHARIA

CREA-83493/D CREA-98894/D

Inspeção de obras  
Laudos e perícias - Lavagem predial 41 991542343  
Pintura lisa/textura/grafiato  
Colocação e remoção de pastilhas  
Calafetação de esquadrias de janelas  
Junta de dilatação - Impermeabilização

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

**Presservice**

Engenharia e Excelência em Manutenção Predial

DESDE / 2011 CREA/PR-76277

RECOMPOSIÇÃO DE REVESTIMENTOS CERÂMICOS  
LAVAGEM DE FACHADAS E PINTURAS  
LAUDOS TÉCNICOS E VISTORIAS  
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
IMPERMEABILIZAÇÕES

(41) 4122-0046 - 999653-6631



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

**ExpressPaint** 30 ANOS

DESDE 1991 Especializada em Trabalhos de Altura CREA/PR-61805

- ★ LAVAGEM EM GERAL
- ★ REVITALIZAÇÃO DE PASTILHAS
- ★ TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE
- ★ JUNTAS DE DILATAÇÃO
- ★ VEDAÇÃO DE ESQUADRILHAS
- ★ LAUDO TÉCNICO
- ★ VISTORIAS PREVENTIVAS
- ★ REESTRUTURAÇÃO DE FACHADA PREDIAL
- ★ SISTEMAS DE ANCORAGEM DEFINITIVA (Dinamômetro)



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

Destaque sua empresa  
no veículo  
mais segmentado  
do mercado!

**Jornal do Síndico**  
A Informação Dirigida

3029-9802



**MANUTENÇÃO PREDIAL**

**ALPES PINTURAS E LAVAGEM**

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



(41) 99523-7273

**PORTA CORTA FOGO**

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

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

Orçamento sem compromisso  
(41)3327-1291

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

**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.h2sjengenharia.com.br

A solução em suas mãos!!



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



**SEGURANÇA CONDOMINIAL**



Vigilância patrimonial - Segurança 24 hrs  
Segurança privada - Monitoramento de alarme  
Apoio tático \* Rondas ostensiva  
Portaria 24 hrs - Recepção  
Zeladoria em edifícios e domicílios  
Segurança patrimonial - Controlador de acesso  
Limpeza pós-obra

(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

**Metal Portas**  
Vendas e Assistência Técnica  
www.metalportascuritiba.com.br

3023-3701 | 3376-7178 | 99133-1431

**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

**SERVIÇOS TERCEIRIZADOS**

**Spot** TERCEIRIZAÇÃO  
Serviços

» Portaria » Limpeza » Zeladoria  
» SDF » Ferista » Diarista

» 90 dias para pagamento  
» Químicos de limpeza cortesia

41 3030-4848 | 41 99186-4848

www.spotservicos.com.br  
comercial@spotservicos.com.br

**Jornal do Síndico**  
**3029-9802**

**SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS**



**IouTility**  
Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES  
TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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

**TELAS / CERCAS E PROTEÇÃO**

**Protelas**

3246-3038  
(41) 3246-9833  
99686-7475

**CERCA ELÉTRICA**  
**CERCA CORTANTE/OURIÇO**

www.protelascuritiba.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

**TOLDOS E COBERTURAS**

**TOLDOS**  
**AGRAUNA**

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

www.agraunatoldos.com.br

(41) 9.8467-3359 | 3621-4177

**VIDRAÇARIA**

**VIDRAÇARIA IRMÃOS BOSA**

**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


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



ANUNCIE:


**3029-9802**

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**

 **41 3524 1779** 

**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

 **contato@gruporuggi.com.br**

 **@gruporuggi**

 **@gruporuggi**



  
**obrativa**

Reg 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**



**PEÇAS E MANUTENÇÃO**

**SÍNDICO(A):  
NOVIDADES PARA SEU CONDOMÍNIO:  
OS MORADORES VÃO GOSTAR. CONVIDE-OS PARA  
CONHECER. VAMOS MARCAR UMA VISITA  
DE DIVULGAÇÃO PRESENCIAL!**

 **(41) 99183-7615**

 **DeneBike**

 **DeneBike**

**ATENDIMENTO À DOMICÍLIO OFICINA MÓVEL**