

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXIII - Edição 268 - Fevereiro/22 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Acesse esta
edição através
deste QR Code



Foto: PMC

Esse espaço pode ser da sua empresa!



Entre em contato: (41)3029-9802



- 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

STIL Entupiu? Chama STIL!

Desentupidora (41)99639-2576

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

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

Adonis
99626-7067
(41) 3156-0217

@ferreiracalhas2021
@ferreiracalhas

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.art-serralheria.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.

Nossa Mensagem

EDITORIAL

De uma hora para outra as condições sanitárias dos prédios, os hábitos de higiene individuais e as rotinas de prevenção a doenças passaram a ocupar um lugar de destaque na sociedade. Com o início da pandemia de Covid-19, que já se arrasta há quase dois anos, tivemos a introdução de vários termos em nosso vocabulário e coisas que outrora nos eram um tanto quanto distantes, hoje passaram a ser preocupações frequentes.

Tal contexto de emergência sanitária global, ao longo deste tempo, apresentou algumas lições. Entre as quais, podemos destacar a certeza de que ações individuais – sobretudo a negligência praticada – influencia e muito na

coletividade. Outra lição é a de que edifícios com grandes fluxos de pessoas, a exemplo de condomínios residenciais e corporativos, precisam adotar medidas profiláticas a fim de controlar a disseminação de doenças.

Muito temos falado no Coronavírus, e neste início de 2022 a preocupação passou a ser sua mais nova variante: a cepa Ômicron, muito mais transmissível que as anteriores, embora não tão letal. Com a elevação no número de casos, observamos à rebote, também, uma maior procura por serviços de sanitização de ambientes, situação que abordamos em maior detalhe na nossa matéria de “Meio Ambiente” desta edição.

Contudo, o vírus

da Covid não é o único que nos preocupa. O Brasil vive há anos uma epidemia de Dengue e outras arboviroses como a Zika e a Febre Chikungunya, as quais têm em comum a transmissão pelo mesmo vetor: a fêmea do mosquito *Aedes aegypti*, um velho conhecido da nossa população. A elevação da temperatura na estação do verão acende os alertas para o aumento dos casos e todos precisam estar vigilantes.

Por isso, o Jornal do Síndico apoia a atual campanha do Ministério da Saúde intitulada “Combata o mosquito todo dia”, que tem o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preven-

tivas, incluindo aqui os condomínios residenciais. Nesses, um dos principais cuidados a tomar é em relação às caixas d'água e reservatórios. Saiba mais em nossa matéria de “Bem-estar” deste mês.

Reforçamos aqui nosso compromisso de levar aos nossos leitores informações com verdade e responsabilidade. Desejamos a todos um excelente mês e uma ótima leitura do Jornal do Síndico!

Os editores

INDICADORES

	Ago 21	Set 21	Out 21	Nov 21	Dez 21	Jan 21
IGP-M (FGV)	0,66	-0,64	0,64	0,02	0,87	1,82
INPC (IBGE)	0,88	1,20	1,16	0,84	0,73	0,67
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,06
TJLP (%)	0,40	0,43	0,43	0,43	0,43	0,49
CUB/Pr	0,51	0,26	0,46	0,42	0,38	0,20

CONTRIBUIÇÃO INSS

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

OBRIGAÇÕES

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

Deduções:

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

GPS

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

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

IMPOSTO DE RENDA

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

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

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

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

11 de fevereiro – Dia do Zelador

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. Geralmente profundo conhecedor da estrutura e história do edifício, ele costuma ser o primeiro a ser procurado por moradores – e pelo próprio síndico – quando algo precisa ser resolvido, sendo, portanto, um dos cargos mais essenciais na dinâmica administrativa.

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de

zeladoria deve ter suas atribuições predeterminadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

Atribuições – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: “funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes”. Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando obediência às regras junto

aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente nos deparamos com cenários de excessiva informalidade em que a figura do zelador se confunde com um “faz-tudo” no condomínio, sendo direcionado pela administração a atividades que, a priori, não estão em suas competências. Alternar horários com porteiro ou vigilante, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica, pinturas, obras, etc.), substituir agentes específicos da limpeza na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Vícios dos moradores – Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado não apenas pela administração do condomínio, mas também pelos próprios moradores, principalmente



quando já há uma relação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos na “camaradagem”. Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis interessados.

Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades privadas. O zelador é funcionário do condomínio e

não de particulares, logo, trabalhar para um morador em seu horário de expediente é ilegal. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante mudanças. Tais atitudes devem ser coibidas pelo síndico e pelo próprio zelador, a fim de cumprir o que está estritamente descrito em contrato com o funcionário.



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.
- REVESTIMENTOS ACRÍLICO
- VEDAÇÃO DE JANELAS.
- IMPERMEABILIZAÇÃO COM MANTA ASFÁLTICA.
- TELHADOS.
- E OUTROS SERVIÇOS.

Fone:(41) 3343-6275
(41) 99996-8704
www.sertecengenharia.com.br

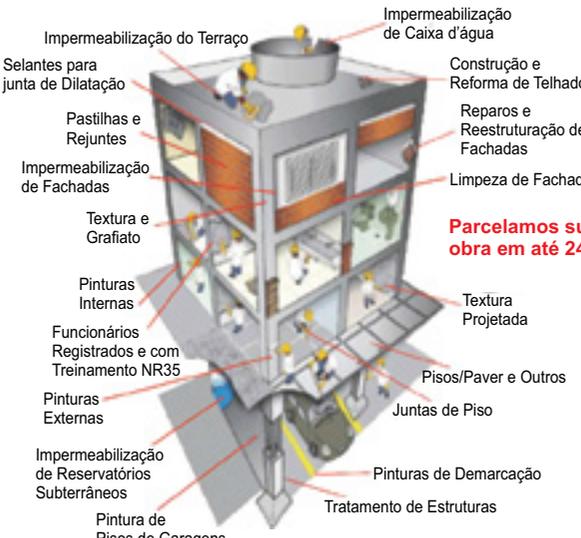
HÁ 20 ANOS NO MERCADO!



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

Portaria remota é alternativa para prédios que buscam economia

A folha de pagamento de funcionários é a despesa que mais absorve recursos do condomínio e nela estão incluídos os custos despendidos com porteiros. Para que possa funcionar 24 horas por dia, a portaria demanda no mínimo quatro profissionais que se alternam em turnos diurnos e noturnos. Sobre o salário dos que trabalham de madrugada é ainda acrescentado o adicional noturno, o que vem a sobrecarregar ainda mais os gastos com pessoal.

Vivendo a atual temporada de crise financeira que o país enfrenta, muitos síndicos se empenham em planejar e executar estratégias que “enxuguem” as despesas do condomínio, de modo a baratear as taxas ou - pelo menos - congelar o seu valor, adiando reajust-

es que possam aumentar a inadimplência. Dentre as medidas que podem ser tomadas, está a adoção da portaria remota em substituição total ou parcial dos porteiros.

Como funciona esse sistema? Haverá o controle o prédio à distância, 24 horas por dia, utilizando câmeras cujas imagens gravadas serão enviadas às centrais de monitoramento, onde profissionais especializados estarão a todo momento vigiando a movimentação do local.

A compra e instalação dos equipamentos requer investimento, mas - ao se colocar na ponta do lápis - percebe-se que esse gasto se dilui e consiste em uma economia quando comparado à manutenção de funcionários, implicando em uma redução de 50% até

60% dos custos com pessoal.

Além da economia, outro diferencial da portaria remota é a segurança. Com frequência, porteiros são rendidos por bandidos armados que conseguem acessar o interior do condomínio e praticar crimes. No caso do monitoramento remoto, não há essa possibilidade, pois não há ninguém vulnerável na guarita que possa ser agredido. Não há risco da guarita ficar sozinha enquanto o porteiro utiliza o banheiro ou mesmo quando dorme em serviço, o que não é raro acontecer.

Todo o trabalho é feito à distância, mas funciona da mesma forma que faria um porteiro presencial: o visitante interage com o porteiro pelo interfone informando seu nome e dados ca-



dastrais para acesso. O porteiro entra em contato com o proprietário do apartamento para onde o visitante deseja ir e pede a autorização. Após confirmação do morador, a entrada é liberada.

A ItaBrasil, empresa de gestão imobiliária especializada em soluções para condomínios, é uma das que fornecem esse tipo de serviço. “Os moradores são cadastrados com fotos, identi-

cação biométrica e também recebem um controle remoto anticlonagem para acesso com veículos. Além disso, os registros de acesso com áudio e vídeo são cadastrados e arquivados em relatórios completos, o que permite que os condôminos monitorem seu prédio e seus filhos pela internet ou por aplicativos de celular, por exemplo”, afirma representante da empresa.

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

Justiça condena condomínio a indenização por negligência com elevadores

Ao se disponibilizar para o cargo, o indivíduo que assume a função de síndico assume também as responsabilidades e obrigações legais implicadas nesta. Presente no artigo 1.348 do Código Civil, o inciso V aborda justamente aquele de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”, ou seja, algo elementar que se espera do cargo.

Ao descumprir esta obrigação, o síndico estará sendo negligente com o patrimônio, bem como colocando o bem-estar e, muitas vezes, a segurança dos condôminos em risco. Pensando nisso é que se fazem as manutenções preventivas em estruturas e equipamen-

tos do prédio, com o intuito de nos anteciparmos aos possíveis problemas que possam vir a ocorrer. Além disso, o síndico deve também estar apto – e orientar sua equipe – a agir em momentos de crise que exijam rápidas tomadas de decisões a fim de controlar urgências.

Decisão recente do TJDFT ilustra exemplo de penalização por ser verificada negligência quanto à manutenção de equipamento de uso coletivo e prestação de socorro aos afetados. A situação referida ocorreu num condomínio SQS 210, Brasília (DF), o qual foi condenado a indenizar cinco pessoas, entre moradores e visitantes, que ficaram presas no elevador por quase duas horas. Objeto de reclamações frequentes dos condôminos, o elevador estagnou entre o

térreo e a garagem por volta das 16h30, de acordo com as autoras do processo. O interfone quebrado as impediu de acionar o porteiro, o qual só ficou sabendo do ocorrido quando um outro morador o comunicou após ter ouvido pedidos de ajuda. Após isso, o porteiro teria informado que somente a empresa de manutenção poderia adotar as providências necessárias para abrir a porta do elevador.

As autoras afirmam ainda que começaram a entrar em desespero e apresentar sintomas de claustrofobia, quando decidiram entrar em contato com o Corpo de Bombeiros às 17h. Alegam que a equipe chegou ao local, mas que não teve a autorização do subsíndico para abrir a porta. Contam que somente foram retiradas do elevador por volta das 18h.

Em defesa, o condomínio afirmou que a manutenção dos elevadores estava em dia e que o porteiro, ao ser acionado, entrou em contato com a empresa e com o Corpo de Bombeiros, acrescentando que a responsabilidade pelo incidente com as autoras é somente da empresa responsável pela manutenção do equipamento.

Ao analisar o caso, a magistrada da 3ª Vara Cível de Brasília destacou que a responsabilidade pelo incidente também deve ser atribuída ao condomínio. A juíza pontuou que as provas dos autos mostram que o réu foi negligente com a obrigação de manutenção do equipamento, além de ter negado a “possibilidade de socorro tempestivo”.

“O fato de as manutenções programadas do

elevador estarem em dia não retira a responsabilidade do réu, visto que houve falha objetiva na prestação de seu serviço, a qual poderia ter sido evitada pelo réu, visto que o funcionamento do elevador foi objeto de reclamações frequentes dos moradores. Além disso, o mal funcionamento do interfone, o defeito na chave mestra e a falta de pino de destravamento são defeitos aparentes que, não sanados, denotam o descaso do réu com a segurança e bem-estar dos moradores e de seus funcionários e visitantes”, registrou. Dessa forma, foi fixado o pagamento de R\$ 3.500,00 para cada uma das cinco autoras a título de danos morais.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

MANUTENÇÃO PREDIAL

TUDO O QUE O SEU CONDOMÍNIO PRECISA!

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

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

Acesse nosso instagram e confira!
@alme_engenharia

NOSSOS DIFERENCIAIS

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

Serviços

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

+55 41 99238-3259

www.alme.com.br
|
contato@alme.com.br

Manutenção de climatizadores é essencial para enfrentar o calor

O verão de 2022 trouxe um calor escaldante para as cinco regiões brasileiras e até mesmo novos recordes de altas temperaturas em algumas cidades. Como forma de alívio, o uso de equipamentos para se refrescar, principalmente do ar-condicionado, aumentou em todo o país, mas é válido lembrar que a manutenção desses “aliados” deve estar em dia a fim de não oferecer riscos aos usuários.

Não basta adquirir um produto para resolver o problema do calor excessivo. É fundamental lembrar que os cuidados preventivos com os aparelhos são necessários para garantir que eles funcionem com o máximo de eficiência, sem ofertar riscos elétricos ou propiciar ambiente favorável à proliferação de microrganismos nocivos

à saúde humana (especialmente sistema respiratório).

Condôminos proprietários, inquilinos, bem como síndicos, devem atentar para o fato de que, desde 2018, é obrigatório que edifícios públicos ou privados sigam um plano de manutenção de seus climatizadores, obedecendo a parâmetros regulamentados pela Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária) e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Trata-se do Plano de Manutenção, Operação e Controle, conhecido pela sigla PMOC, o qual deve ser implantado em edifícios, de acordo com a lei federal 13.589, que incluiu os condomínios no rol de prédios, quando esses possuem sistemas de ar-condicionado em áreas comuns, tais como hall, salões de festa,

áreas gourmet, academia, salões de jogos, brinquedotecas, cinemas, entre outros espaços climatizados.

Isso significa que tais equipamentos devem passar por vistorias qualificadas regularmente, de modo a minimizar riscos. Esses cuidados podem ser categorizados de dois modos: os preventivos e os profissionais, ambos importantes para o funcionamento pleno das máquinas. A primeira categoria é desempenhada pelo próprio usuário e, no caso do condomínio, pode ser executada pelo funcionário responsável pelo setor de limpeza ou zeladoria. Consiste basicamente em um processo de higienização, aspiração de sujidades, lavagem do filtro de ar, em periodicidade a depender da região, se junta mais ou me-

nos poeira em uma semana, 15 dias, ou mensalmente.

Já o serviço profissional deve ser executado por pessoal qualificado, empresa com responsável técnico, que possa elaborar e manejar um plano de manutenção adequado. A inspeção profissional é mais criteriosa e avalia funcionamento de painéis, também a máquina internamente e, se necessário, fazem reposições de peças (preferencialmente antes que surja algum defeito que possa levar a algum evento potencialmente grave, como um incêndio, por exemplo). Também se verifica o estado da pintura e eventual necessidade de retoques. É recomendável que o agendamento da visita profissional seja feito semestralmente.

A lei do PMOC surgiu em virtude de inúmeros

sinistros relacionados a aparelhos de ar-condicionado em más condições de preservação e suas consequências: curtos-circuitos, incêndios, choques elétricos fatais. Além disso, consideram-se também os riscos à saúde humana com variadas doenças pulmonares que podem ter como contribuinte o ar impuro.

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

Rabelo Condôminios

Rua General Mario Tourinho, 1810
Salas 21 a 23



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.

**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

Variante Ômicron e Influenza H3N2 aumentam procura por serviços de sanitização

O surgimento do vírus Sars-Cov-2, responsável pela explosiva pandemia de Covid-19, que persiste no mundo inteiro há 2 anos, foi responsável por significativas modificações na rotina do brasileiro. Entre essas, suas noções de higienização de ambientes e de si próprio a fim de combater a disseminação da doença. Atualmente, percebemos uma nova onda de infecções provocada principalmente pela proliferação de nova variante do vírus, a Ômicron.

Além disso, paralelamente aos novos casos de Covid, temos também muitas pessoas gripadas devido à contaminação de um outro vírus de transmissão respiratória: o Influenza H3N2. Ambos possuem a mesma forma de disseminação e, portanto, elevaram neste período, a busca por

serviços de sanitização de ambientes, processo que contribui satisfatoriamente para evitar a permanência do patógeno em locais de maior fluxo de pessoas.

A sanitização é muito mais que uma limpeza comum, a qual elimina apenas sujidades de matéria orgânica. Trata-se de procedimento de desinfecção profissional executado por empresa especializada com produtos químicos eficientes e controlados para a finalidade específica de, além de retirar sujeira, ser capaz de exterminar – ou pelo menos diminuir a níveis toleráveis – vírus (como os já citados), bactérias e fungos potencialmente causadores de doenças aos seres humanos.

De acordo com RDC 14/2007 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), a sanitização deve

trabalhar com desinfetantes que, ao mesmo tempo, sejam eficazes contra os agentes patogênicos, mas que tenham toxicidade tolerável à saúde humana e animais domésticos. Por isso, é muito importante contratar profissionais especializados na área e não correr riscos de intoxicações ou danos estruturais a equipamentos ou superfícies com uso de substâncias inadequadas.

Muito utilizado para este fim, o com o quaternário de amônia, é uma opção frequente também vista em ambientes da saúde (como clínicas médicas e veterinárias, hospitais, home care, etc.). Essa substância química pode apresentar “relativa” toxicidade quando aplicado em temperaturas superiores a 20°C devido a sua característica de volatilização. Desse modo, os



técnicos geralmente orientam que após as aplicações, deve-se evitar principalmente a permanência de pessoas e pets nas áreas comuns por 30 minutos.

A técnica de nebulização eletrostática também é procurada para realizar sanitização de ambientes prediais. Primeiramente se passa um pano úmido com um limpador geral, um detergente,

para remover poeira, detritos visíveis. Após, faz-se a desinfecção por nebulização com o objetivo de eliminar 99,9% das bactérias, fungos e desativar os vírus. O custo para realizar uma sanitização no condomínio dependerá de fatores como a metragem da área-alvo e também se é um ambiente externo ou interno, pois isso pode influenciar na aplicação.



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

Condomínio e funcionários podem fazer acordo de demissão

A maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) no que se refere ao âmbito dos condomínios. Esse conjunto de leis norteia condutas tanto para o empregador, quanto para o empregado, garantindo-lhes uma série de direitos e determinando também deveres.

Nesse contexto, é importante lembrar que a Reforma Trabalhista – instituída no Brasil no ano de 2017 – implementou mudanças significativas nessa legislação. Algumas dessas alterações objetivaram a flexibilização das negociações entre patrões e empregados, diminuindo burocracias e possibilitando ajustes diferenciados na hora de se fazer uma demissão, por exemplo.

Com a Reforma, pas-

sou a existir a possibilidade de se realizar um acordo entre as partes para se proceder com o encerramento de um contrato. Antes disso não era possível por meio de acordo, havendo apenas três modalidades de rescisão contratual: a demissão sem justa causa, a demissão com justa causa e a demissão a pedido do empregado. Essas três formas de encerramento de contrato continuam a existir.

O que mudou é que agora o patrão e o empregado podem, juntos, entrar em um acordo para rescindirem o contrato de trabalho e desse modo alguns benefícios que seriam concedidos ao colaborador por direito são restringidos, desde que ele aceite as condições deste acordo. Como fica o acordo? – Neste caso, o empregado terá direito a: 1) Sacar 80% do

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); 2) Indenização de 20% sobre o saldo do FGTS; 3) 50% do Aviso Prévio, se indenizado; 4) Receber demais verbas trabalhistas (saldo de férias, 13º proporcional, etc.); 5) O empregado demitido por acordo não terá direito a seguro-desemprego. Com ou sem justa causa – As outras vias pelas quais pode se dar a finalização de um contrato regido pela CLT são: sem justa causa (quando, por exemplo, o patrão atravessa dificuldades financeiras e não pode mais arcar com os custos de manter o funcionário) ou com uma justa causa (desta vez, quando o empregado dá motivos legítimos para ter seu contrato rescindido). A demissão sem justa causa garante ao trabalhador a plenitude de direitos atualmente garantidos pela CLT.



Já a demissão com justa causa – embora considerada uma “penalidade máxima” – não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”. Há interpretações equivocadas de que uma falha grave do trabalhador poderia justificar a negação de todos os direitos dele, mas isso é errado. É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até

10 dias após a demissão. Dentre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

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



Os 7 pecados do síndico principiante

A tarefa de ser síndico de condomínio não é nada simples e exige conhecimentos e habilidades diversas de quem decide assumir esta posição. Com o passar do tempo, os mais veteranos na função vão gradativamente se habituando a termos, burocracias, ritos e protocolos, além obrigações básicas que precisam ser cumpridas. Há, entretanto, os novatos que, por vezes, chegam a cometer alguns erros no exercício do cargo, nem sempre por má fé, mas por simples desconhecimento geralmente.

É preciso ressaltar, no que se refere a este ponto, que ao se disponibilizar a assumir a gestão do condomínio, o candidato a síndico deve estar – antes de mais nada – disposto a buscar aprender. Como dito, o cargo exige bastante de quem o ocupa e falhas cometidas

pelo síndico podem prejudicar toda a coletividade em diversos aspectos: segurança predial, convivência, finanças, adequações à legislação vigente. A seguir listamos “7 pecados”, isto é, 7 faltas frequentemente cometidas por síndicos amadores, as quais devem ser contornadas.

Não conhecer a própria Convenção – Esta talvez seja o principal defeito do novato, visto que este documento é a “lei” que rege tudo dentro do condomínio, norteando, portanto, suas atividades. Seguir a Convenção e o Regimento Interno e fazer valer as regras deles é uma atribuição elementar da função de síndico.

Não ser bem assessorado – É justificável que não se tenha conhecimento sobre todas as áreas, afinal ninguém nasce sabendo tudo. Por isso, é importante que o síndico,

principalmente os inexperientes, contem com consultores jurídico, contábil, por exemplo. Para tanto, a assessoria por parte de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda! Adotar posturas autoritárias – Não existe mais espaço para a figura do “síndico tirano”, aquele que impõe regras a ferro e fogo. Uma qualidade importante para o síndico é ser maleável, saber conciliar interesses, ser flexível nos momentos razoáveis. Ademais, o trato com outros condôminos e funcionários deve ser sempre cortês e gentil, de preferência. Economizar em itens essenciais – Gerenciar os gastos do condomínio pode ser desafiador na maior parte das vezes. Na tentativa de equacionar receitas e despesas, o síndico novato pode tentar economizar comprando in-

sumos de baixa qualidade, como peças de equipamentos usadas, ou então cancelando manutenções preventivas. Esse é o pior tipo de economia possível pois, além de causar gastos maiores no futuro, coloca em risco o bem-estar de todos. Expor inadimplentes – Seguindo a mesma linha do item anterior, o desespero por controlar as finanças do condomínio às vezes leva o amador a praticar atos inadequados, como pressionar os inadimplentes por meio da divulgação de seus nomes. Isso é problemático, além de ilegal, por gerar constrangimento. O ofendido pode alegar danos morais e o condomínio enfrentará processo. Ignorar a assembleia de condôminos – O síndico não pode tudo. Há deliberações importantes que precisam passar antes pela aprova-

ção da assembleia, a exemplo de obras ou mudanças na Convenção. Tais modificações exigem quóruns específicos e o síndico não pode atropelar etapas tomando decisões unilaterais. Assumir o cargo visando benefícios – Por fim, é válido lembrar que o cargo de síndico consiste, essencialmente, em servir à coletividade, doando seu tempo e interesse ao bem do condomínio. Buscar ser síndico visando exclusivamente a isenção da taxa condominial ou o pro labore mensal ou qualquer regalia como uma vaga de garagem melhor é um dos principais pecados do principiante.

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

Responsabilidade por pets no condomínio recai sobre tutores

A presença de cães, gatos, pássaros, entre outros bichinhos de estimação não pode ser vetada pela administração do condomínio, porém a convivência com eles pode, e deve, ser regida por regras preestabelecidas a fim de orientar meios para uma convivência mais harmoniosa entre todos os moradores. Aqui é válida a máxima de se prezar pelos famosos 3 S da vida em coletividade: segurança, saúde e silêncio.

Desse modo, devemos ressaltar que toda a responsabilidade pelo que o animal faz ou deixa de fazer no prédio é do seu dono/tutor, uma vez que ele obviamente não possui discernimento para escolher suas atitudes, tampouco conheceria as regras do condomínio. Ao contrário disso, todo morador

que possui um pet deve ser bem orientado quanto aquilo que pode e o que não pode em relação aos limites impostos pelas normas locais.

Para os desobedientes, a resposta poderá vir inicialmente por notificação e advertência. Em seguida, as multas são punições aceitáveis para tentar coibir condutas consideradas erradas e nocivas ao bem-estar da coletividade. Por fim, em casos persistentes, quando há recidivas nas atitudes infratoras, a situação pode chegar até mesmo à Justiça. Mas, atenção, síndicos, só é possível cobrar dos moradores aquilo que está previsto oficialmente em Convenção e/ou Regimento Interno, caso contrário a aplicação de multa poderá ser contestada. Barulho excessivo – este item talvez ocupe o Top 1

na lista de problemas envolvendo animais em condomínio. Não se trata apenas de latidos de cães (principalmente), mas também sons emitidos por gatos ou pássaros repetidamente ou em horários inconvenientes. Se o hábito é incomum, é importante procurar um veterinário ou mesmo um adestrador para investigar a causa e possibilidades de modificar a situação. Em segunda via, outra medida que pode ser adotada é tentar melhorar o isolamento acústico no imóvel a fim de abafar o som. Sujeira – também causa de conflitos, os excrementos do pet são de total responsabilidade do tutor e funcionários do prédio não têm qualquer obrigação de limpar fezes ou urina deixadas em locais inapropriados. Pior ainda é quando isso acontece

invadindo o espaço de um vizinho, por exemplo: xixi na roda do carro na vaga de garagem ou encontrar um cocô de cachorro no capacho da entrada do apartamento. Saúde – é justo que o condomínio exija carteira de vacinação dos pets que moram no prédio, visto que algumas doenças deles podem afetar a saúde humana (zoonoses), portanto o dono deve providenciar a constante atualização. Outro ponto diz respeito à higiene, uma vez que pragas como carrapato ou pulgas podem se alastrar de uma unidade privada para outras, contaminando outros animais. Segurança e privacidade – respeitar o espaço do outro é fundamental à vida em comunidade e os donos de pet precisam compreender que nem todo mundo é obrigado a

gostar de animais de desejá-los por perto. Não há problemas nisso. Portanto, alguns cuidados devem ser adotados. Não permita que seu cão ou gato se aproxime de alguém a não ser que a pessoa sinalize que quer isso. Também não se deve deixá-los soltos pelo condomínio, podendo inclusive entrar em apartamentos ou abordar moradores de forma inconveniente. Todos os animais devem estar na guia ou nos braços e essa recomendação é reforçada especialmente aos que têm comportamento agressivo. Respeitar os direitos do próximo é essencial para que nossos direitos sejam também igualmente respeitados.

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

Internet das Coisas: economia e sustentabilidade para seu condomínio

O ano novo chegou e com ele, uma extensa lista de metas: garantir um bom relacionamento entre os condôminos, reduzir os gastos das áreas comuns, contribuir para um condomínio sustentável, modernizar os sistemas, automatizar tarefas e muito mais. Tudo em benefício de um condomínio harmonioso, equilibrado financeiramente e preocupado com o meio ambiente.

A Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) ajuda a acelerar os objetivos de 2022, garantindo eficiência hídrica e energética e, conseqüentemente, economia e sustentabilidade para o seu imóvel. Com baixo custo de implantação, essa tecnologia permite a integração de diferentes dispositivos e aparelhos a partir de redes de comunicação modernas e equipamentos de última geração.

Entre as melhorias que a Internet das Coisas possibilita estão:

- a individualização de água e de gás, com leitura remota e acompanhamento do consumo por meio de aplicativo personalizado;
- implantação de sistema fotovoltaico para a produção de energia solar para as áreas comuns;
- sistemas de segurança com monitoramento por meio de software acessível em dispositivo on-line;
- sensores para administrar as regas dos jardins, a qualidade da água das piscinas e dos reservatórios e a qualidade da energia recebida por equipamentos, como os motores dos elevadores, antecipando falhas elétricas e evitando acidentes;
- software de Gestão Inteligente do Condomínio, para facilitar a comunicação do condomínio, o agendamento de assembleias, a organização de documentos na nuvem e ainda eliminar o uso de papel.

A *IouTility* desenvolve o Plano de Gestão Sustentável com soluções de tecnologia de Internet das Coisas personalizadas para atender as metas de cada cliente. Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br e acelere a transformação do seu condomínio com economia e sustentabilidade.



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

Cotação de serviços

Gerenciar as finanças do condomínio requer enfrentar o eterno desafio de sempre fazer mais com menos e assim poder otimizar recursos sem abrir mão da qualidade. Para tanto, é preciso fazer boas cotações que possibilitem optar pela melhor proposta em cada contexto. Algumas dicas ajudam nesse sentido: o ideal é captar, no mínimo, três orçamentos para o serviço que precisa ser contratado ou para a compra do equipamento ou insumo necessário à demanda do condomínio. Pode-se começar a busca com a última empresa que prestou o mesmo serviço e procurar saber o valor que seria para repetir a mesma atividade.

Em seguida, a busca continua em sites da internet, classificados de jornal e principalmente indicações. Geralmente outros síndicos e também outros prestadores de serviços têm bons contatos a oferecer. Ao apresentar propostas ao condomínio, é interessante anexar uma “justificativa” ao contrato ou nota fiscal, caso o orçamento escolhido não seja o mais barato. Assim, questionamentos futuros poderão ser respondidos com maior facilidade. É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações, pois isso prova que ele se esforçou para buscar diferentes opções.

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

A hora e a vez das bicicletas

Não é de hoje que as bicicletas vêm tomando conta das ruas. A mobilidade urbana, principalmente nas grandes capitais, é uma questão fundamental no século XXI e, se nas capitais europeias já era algo comum no século passado, no Brasil ganhou corpo na última década.

Isso ocorreu por conta de alguns fatores como a facilidade no deslocamento urbano, o fato de ser um meio de transporte barato e ao mesmo tempo ecológico, já que não emite poluentes na natureza e, por último e não menos importantes, pedalar é um ótimo exercício, sendo perfeito para auxiliar na prática de uma vida saudável.

Para se ter uma ideia, em 2020 o Brasil teve uma alta na venda de bicicletas em relação ao ano anterior em mais de 50%. Em São Paulo, esse crescimento chegou aos 66%. E esse viés de alta

não ocorre só com as bicicletas tradicionais, este ano as bicicletas elétricas bateram o recorde de vendas no Brasil, ainda sem os dados de novembro e dezembro, para se ter uma ideia. (Dados: Associação Aliança Bike). Em São Paulo a tendência pela utilização desse transporte ganhou força a partir da gestão do ex-prefeito da cidade, Fernando Haddad que ampliou o sistema de faixas destinadas especificamente para as bicicletas e outros transportes como patinete, patins, skate etc.

Dado o fato de as bicicletas estarem tão presentes no cotidiano da cidade, em 2013 foi promulgado o decreto nº 53.942 que obriga as novas construções e prédios comerciais e residenciais novos ou reformados a reservar até 10% de vagas para o estacionamento de bicicletas. A medida complementou

a lei nº 15.649, de 2012. Esse decreto busca não só definir essa obrigação como dispõe as regras para a implementação desse bicicletário:

- Acessogarantidopara os usuários ao bicicletário;
- O bicicletário deve ser instalado em um espaço de fácil acesso, de preferência próximo da calçada e/ou rua;
- Distância mínima de 0,75 metro entre os suportes para as bicicletas;
- Os equipamentos devem ter no mínimo 1,80 metro de extensão, com altura mínima de 2 metros. Importante: os condomínios que não têm área de estacionamento e que estão localizados em vias onde é proibido o trânsito de bicicletas, estão isentos de ter um bicicletário. De qualquer forma, como cada vez mais é comum as pessoas optarem por esse meio de transporte, é importante que a gestão condominial esteja atenta a es-

ses anseios da população. Nesse sentido, mesmo alguns condomínios não tendo a obrigação de ter bicicletários, se faz necessário a gestão levar essa questão para assembleia a fim de entender a necessidade ou não de se construir um espaço como esse no empreendimento. Essa é uma reforma relativamente barata caso o condomínio tenha local para a implementação.

O quórum necessário varia entre maioria simples dos presentes – quando nenhuma área do condomínio será alterada – para 2/3 dos condôminos, se houver a necessidade de mudar uma área comum.

A questão dos bicicletários é importante por conta de que os condomínios têm regras específicas sobre a guarda das bicicletas. Por exemplo, o síndico pode proibir que os moradores guardem as bikes nas vagas

de garagem, havendo ou não o bicicletário. Na dúvida, a decisão deve ser submetida à assembleia com quórum de maioria simples para a decisão. Ademais, guardar as bicicletas nas sacadas, por mais que sejam áreas internas, compõem a harmonia arquitetônica da edificação, sendo consideradas parte da fachada. Dessa forma, é proibido, também, armazená-las nesse local. O uso de bicicletas não só é uma tendência, como os dados mostram, é uma realidade. Sendo assim, a gestão condominial deve se adequar aos novos tempos, tendo em vista que esse é um meio de transporte com mais vantagens do que desvantagens, por isso o crescimento no uso e, além do mais, a criação de um bicicletário acaba valorizando o empreendimento.

*O autor é parceiro do
Jornal do Síndico*



**A ESCOLHA CERTA PARA
SUA OBRA E REFORMA**

- SISTEMA DE ANCORAGEM
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- MANUTENÇÃO PREDIAL
- PINTURA (GERAL e EPÓXI)
- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- PISOS E QUADRAS
- PROJETO ARQUITETÔNICO
- MANUTENÇÃO HIDR. e ELETR.

**EMPRESA ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS**

☎ (41) 4106-7558

contato@atherengenharia.com.br

www.atherengenharia.com.br

Spot

Serviços

TERCEIRIZAÇÃO

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

comercial@spotservicos.com.br

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes envolvendo moradores

Muito se fala a respeito da responsabilidade do condomínio, enquanto empregador, perante a segurança de seus funcionários, no sentido de zelar e fornecer meios para garantir a integridade deles. Pouco se fala ainda, porém, sobre essa responsabilidade em relação aos moradores.

Não é que o condomínio vá ser julgado por qualquer evento que venha a ocorrer com um condômino seu, como – por exemplo – quando o indivíduo provocou seu próprio acidente por ignorar normas de segurança ou se expor deliberadamente a um perigo. Há fatores associados que devem ser considerados, mas há, sim, casos em que a responsabilidade pelo fato recairá sobre o condomínio.

Esses casos são principalmente por negligência na manutenção ou visto-

ria de algum equipamento de uso coletivo: Exemplos: bomba de sucção da piscina mal regulada prende um banhista ou quando uma criança se machuca no playground que tinha algum prego ou parafuso exposto. Outra ocasião é pela falta de sinalização ou aviso quando algo oferece riscos ao morador: uma cerca elétrica mal sinalizada que provoca choque ao ser tocada, por exemplo.

Vários desses acidentes são levados para a apreciação em juízo, a fim de cobrar do condomínio arque com custos de reparos, tratamentos e indenizações às pessoas lesadas. No tocante aos casos levados à Justiça, temos alguns exemplos recentes para ilustrar esse texto.

No início deste ano, a 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do Distrito Federal manteve sentença que condenou um

condomínio da Asa Sul a indenizar mulher que quebrou o nariz ao se chocar com porta de vidro sem sinalização, fazendo-a necessitar de cirurgia reparadora orçada em mais de R\$ 10 mil.

A autora do processo relatou que, em agosto de 2014, participava de uma festa no salão do condomínio, quando bateu o nariz na porta de vidro do ambiente, argumentando que o acidente decorreu da omissão do réu, que não colocou faixas de sinalização nos vidros.

Outra decisão judicial – dentro do mesmo tema – se deu em junho passado quando a Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina condenou um condomínio residencial no litoral norte do estado ao pagamento de R\$ 5 mil, a título de danos morais, em favor de mulher que sofreu queda na escadaria



do hall do prédio em que residia e chocou-se contra uma porta de vidro, com o registro de corte profundo na mão direita e a necessidade de 15 pontos no local.

Após o fato, a vítima procurou o administrador do condomínio que, ao recebê-la, disse não ter qualquer responsabilidade sobre o episódio como também demonstrou interesse em ver o condomínio ressarcido pelo prejuízo que teve com os danos registrados na porta e com o custo da limpeza

do local após o acidente.

A desembargadora relatora da matéria baseou seu entendimento em favor da mulher em prova pericial produzida nos autos que revelava de forma clara que a porta de entrada do condomínio não era composta por vidro de segurança, mas sim vidro comum, em desrespeito às normas técnicas de edificações, ou seja, uma falha grave do condomínio.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Jornal do Síndico
Distribuição Gratuita
A informação dirigida

A solução em suas mãos!!



Anuncie!
LIGUE AGORA:

3029-9802



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

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 hidro-jateamento e roto-rooter
 - Mapeamento de ramais de água e esgoto
- 99145-3366**
99185-4701

COLETA DE RESÍDUOS



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

JARDINAGEM

Agrotiba

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: (41) 3029-9802

www.jornaldosindico.com.br

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
- Inspeção de Fachada

wskengenharia.com **(41)98777-4988**

MANUTENÇÃO PREDIAL

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.

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato

(41)3029-9802

Jornal do Síndico
Informação Integrada



MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA

LAVAGEM PREDIAL E PINTURA
RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS
TELHADOS E IMPERMEABILIZAÇÕES
PONTOS DE ANCORAGEM
LAUDOS E PERÍCIAS

(41) 3014-9002 | 99972-4411

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
DESDE 1991 ESPECIALIZADA EM TRABALHOS DE ALTURA

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

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

SEGURANÇA CONDOMINIAL

FENIX SEGURANÇA
 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

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

Spot Serviços TERCEIRIZAÇÃO
 » 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

TESTIL
 Há 16 anos atendendo a população de Curitiba
 Troca de telhados - Lavagens de fachadas
 Impermeabilização - Reformas e Pinturas
 Manutenção hidráulica - Troca de prumadas
Linha Técnica Projetos e construção - Engº Civil César Crestani de Freitas
 3229-3359 / 3345-0946 www.testil.com.br
 9 9157-4177 contato@testil.com.br
 Delvício Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

Portões Eletrônicos
 Vendas e Assistência Técnica
 99133-1431
3023-3701 | 3376-7178
www.metalportascuritiba.com.br

IouTility
 Internet of Things Solutions
ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS
 (41)99277-7706 | (11) 2309-7887

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

SHEKHINAH SECURITY
 - CÂMERAS DE SEGURANÇA
 - CONTROLE DE ACESSO
 - MONITORAMENTO E PORTARIA
 - INTERFONES - MANUTENÇÃO
 - CERCA ELÉTRICA/OURIÇO
 - LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 - PORTARIA REMOTA
Tecnologia Digital a favor da segurança!
 41 9 9550-5796 | 41 3180-0661
www.shekhinahsecurity.com.br
comercial@shekhinahsecurity.com.br

TELAS / CERCAS E PROTEÇÃO
Protelas 3246-3038
 (41) 3246-9833
 99686-7475
CERCA ELÉTRICA
CERCA CORTANTE/OURIÇO
www.protelascuritiba.com.br

SERRALHERIA
Serralheria Metal Forte
SERRALHERIA MÓVEL
 Estruturas Metálicas - Corrimão
 Calhas - Escadas
 Reformas de Grade em Geral
 Assistência Técnica e Conserto de Portões
ATENDIMENTO 24hrs
 9 9970-8045 / 3699-7164
serralheriametalforte16@gmail.com

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

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

SERRALHERIA E PINTURA ELETROSTÁTICA
 * Serralheria em geral
 * Móveis metálicos e decorativos.
FAZEMOS PINTURA EPÓXI (ELETROSTÁTICA)
 41 99676-3033
 41 99829-4807
ferroartesmetalicas@gmail.com
scjpinturas@gmail.com

VIDRAÇARIA
VIDRAÇARIA IRMÃOS BOSA
BOSA BOX
 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

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

Anuncie! LIGUE AGORA:
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