

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXIII - Edição 269 - Março/22 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

Parabéns, Curitiba!
329 anos - 29/03/2022

Acesse esta

edição através

deste QR Code



Foto: web

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 contato@telhadodiprocon.com.br



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.artserralheria.com.br
R. Valentin Deda, 1450 - CIC - Curitiba



Calhas - Rufos - Cantoneiras
Colarinhos - Coifas - Telhados

Profissionais com todos os requisitos de segurança para realização do trabalho, treinamento de capacitação de trabalho em altura NR35.

Adonis

99626-7067

(41) 3156-0217

@ferreiracalhas2021

@ferreiracalhas

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico
A informação da Fielidade

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

No mês de março, queremos aproveitar a ocasião do Dia Internacional da Mulher (em 8 de março) para parabenizar especialmente todas as síndicas do Brasil e saudá-las por serem imprescindíveis em suas funções. Ao longo de décadas, muitas figuras femininas têm ocupado espaços de liderança frente a seus condomínios e fazem isso com maestria.

A conciliação de conflitos, o manejo das finanças, bem como conservação predial e a alta exigência por conhecimentos muito específicos são desafios que todo síndico enfrenta, mas que as mulheres, em especial, por vezes enfrentam sob olhares de desconfiança ou descrédito pelo simples fato de serem mulheres.

Nossa Mensagem

Oportunamente neste mês, gostaríamos de frisar que no mundo atual não há mais espaço para este tipo de preconceito e, além do mais, já está mais do que provado que as síndicas mulheres são plenamente capazes de executar excelentes gestões, deixando uma marca positiva na administração de seus prédios.

No Brasil de 2022 não há espaço para o machismo, assim como também não deve haver para outros tipos de discriminação. É por isso que nesta edição trazemos um artigo sobre o dever de se combater práticas preconceituosas dentro dos condomínios, seja entre moradores, entre esses e funcionários ou até mesmo partindo do próprio síndico.

Infelizmente, os relatos de comentários e ações que envolvem racismo, homofobia, preconceito contra religiões, etc. se multiplicam atualmente. Em nosso texto trazemos exemplos de casos em que esses conflitos chegaram à Justiça. Lamentavelmente, falta tolerância e sobra desrespeito em muitos ambientes.

Nesse cenário de tanta discórdia, precisamos fazer nossa parte como conciliadores. O respeito ao próximo deve ser sempre uma bandeira a se defender nos condomínios, afinal este tipo de moradia pressupõe – de forma inegociável – a convivência entre indivíduos que tem culturas, costumes, personalidades e opiniões distintas.

A noção de empatia, a capacidade de colocar-se no lugar do outro, é fundamental para a preservação de um ambiente harmonioso e civilizado que é o que todos nós desejamos aos nossos condomínios. Assim como o Jornal do Síndico, leve você esta mensagem adiante!

Desejamos a todos uma excelente leitura!

Os editores

INDICADORES

	Set 21	Out 21	Nov 21	Dez 21	Jan 21	Fev 21
IGP-M (FGV)	-0,64	0,64	0,02	0,87	1,82	1,83
INPC (IBGE)	1,20	1,16	0,84	0,73	0,67	1,00
TR	0,00	0,00	0,00	0,04	0,06	0,00
TJLP (%)	0,43	0,43	0,43	0,43	0,49	0,49
CUB/Pr	0,26	0,46	0,42	0,38	0,20	0,38

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Alíquota (%)**	
Salário Contribuição	
Até 1.212,00	7,5
De 1.212,01 até 2.427,35	9,0
De 2.427,36 até 3.641,03	12,00
De 3.641,04 até 7.087,22	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%

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

Condomínio Plural

Este artigo é dedicado aos síndicos e condôminos cidadãos.

A grande maioria exerce suas funções fora do condomínio e conseqüentemente fora do olhar atento do síndico, mas isto não significa que os alertas aqui contidos possam ser esquecidos, pois a "aldeia" não é somente o seu condomínio, ele é "global" e "plural".

A idéia de Responsabilidade Social Corporativa é um tema relevante. Trata-se não somente de um conceito a ser aprendido. A importância de uma relação ambientalmente saudável entre todos nós vem pressionando os locais de trabalho cada vez mais e as empresas onde trabalhamos precisam rever seus conceitos de negócios e suas ofertas de valor para o mercado. As instituições públicas e privadas no Brasil investem em projetos

e iniciativas voltadas para a comunidade e o meio ambiente e esta tendência vem crescendo na adoção de uma nova postura corporativa mais engajada e consciente.

Na década de 70, o conceito "Responsabilidade Social Corporativa" veio para combater os problemas e impactos causados por métodos produtivos e modelos de consumo inadequados. Precisamos diariamente reciclar atitudes, pois entramos em uma sociedade consumista como em uma grande festa! É muita cor, muita luz e muito apelo ao consumo por impulso. Parece incrível, mas consumir é um exercício de liberdade, dizer sim ou não. Onde aprendemos a ser consumidores? Na Escola? Em casa? Nos espaços de lazer de um condomínio? Quem nos ensina? Estamos preparados para escolher, decidir, reivindicar direitos, assumir responsabi-

lidades? Não estaríamos na hora de reciclar estes focos?

Mudar de atitude é uma tarefa fácil, basta querer. Estar aberto à reciclagem de atitudes é estar aberto a novas possibilidades, novas posturas, novas percepções, muitas vezes diferentes das adotadas pela maioria. As pessoas têm suas próprias vidas e objetivos e todas buscam diariamente um único objetivo: sobreviver.

O que é melhor para nós?

As coisas descartáveis, a informática, o que nos conforta como a energia elétrica ou o que faz com que nos sintamos superiores ao outro (consciente ou inconscientemente) como uma casa maior, mais comida, mais roupa, mais beleza.... Essa busca é mesmo necessária? Isso pode parecer errado ou não ser bem



assim, mas inevitavelmente fazemos parte de uma sociedade que está fundamentada num conceito ilusório de que os recursos naturais são inesgotáveis ou renováveis.

Há algum tempo, em muitos países, entidades ecológicas e os consumidores têm exigido atitudes limpas das empresas, isto é, modos de produção que causem menos impacto para o meio ambiente. Podemos adotar esta atitude ecológica no Brasil: As empresas precisam dos consumidores e

ao contarmos o fabricante comunicando a nossa insatisfação sobre um determinado produto, sugerindo por exemplo, que a embalagem do mesmo seja trocada por uma que polua menos, é um bom começo para exercitarmos uma atitude ecológica em prol do meio ambiente.

Poderia um condomínio catalisar uma atitude assim? Isso também é responsabilidade social!

Jornalista e Radialista:
Regina L'abedessa

SERTEC
Engenharia

HÁ 20 ANOS NO MERCADO!

Como está a manutenção do seu condomínio?

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

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

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

Desde 1996

Resp. Técnico
CREA-PR 153.69.

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Impermeabilização do Terraço

Impermeabilização de Caixa d'água

Selantes para junta de Dilatação

Construção e Reforma de Telhados

Pastilhas e Rejuntes

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Impermeabilização de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura e Grafiato

Parcelamos sua obra em até 24x

Pinturas Internas

Textura Projetada

Funcionários Registrados e com Treinamento NR35

Pisos/Paver e Outros

Pinturas Externas

Juntas de Piso

Impermeabilização de Reservatórios Subterrâneos

Pinturas de Demarcação

Pintura de Pisos de Garagens

Tratamento de Estruturas

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com

CREA - 53692/D

PLANNER
ENGENHARIA

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

1974

(41) 3014-9002 / 99972-4411

@plannereng contato@plannerengenharia.com

Caixa de ferramentas: como montar um kit de sobrevivência para o condomínio

Quem nunca precisou realizar um pequeno reparo em casa e constatou que algo simples pode se tornar um verdadeiro desafio quando não se possui a ferramenta essencial para executar tal tarefa? No contexto dos condomínios, isso pode ser um desafio diário, visto que a manutenção e conservação predial com frequência exige habilidades como apertar ou afrouxar parafusos, fazer um furinho na parede, trocar uma torneira ou maçaneta, ajustar dobradiças, entre outras tarefas de pequeno porte que quase sempre ficam a cargo do zelador.

É por isso que todo condomínio precavido deve possuir um bom kit de ferramentas, para que esses pequenos ajustes do cotidiano possam ser feitos com rapidez e eficiência. É inter-

essante que o síndico tenha um inventário de todos os itens disponíveis, adicionando as respectivas datas de validade (quando for o caso) e que essa listagem vá sendo atualizada de acordo com novas aquisições. Esse controle ajuda a evitar perdas e saber o prazo para se fazer trocas ou reposições.

Outro ponto sensível a ser destacado é quanto a proibição de “empréstimos”, seja para funcionários, para moradores que desejam realizar serviços domésticos ou para o próprio síndico. É importante destacar para todos que a caixa de ferramentas é um patrimônio coletivo, pertence ao condomínio e não deve servir a necessidades particulares, de modo a impedir o manuseio incorreto e possível dano, perdas de itens e até mesmo furtos.

Conteúdo indispensável – Mas o que não pode faltar dentro de uma caixa de ferramentas para o condomínio? É claro que os recursos podem ser mais ou menos sofisticados, a depender de quanto se está disposto a investir, porém há coisas básicas que não podem ficar de fora.

Um conjunto de chaves é fundamental: chave inglesa, chaves de fenda com ponta chata, chave Philips, chave para torque. Além delas, precisamos de parafusos, porcas e buchas de variados tamanhos. Alicates, pregos e martelo também devem estar no kit. Equipamentos como furadeira e parafusadeira podem ser bons investimentos, pois certamente ajudarão na rotina do condomínio.

Outros serviços de-



mandaram uso de veda rosca, fita isolante, fita vedante, fita colante dupla face, lixas e serras. Utensílios que ajudam quem está executando o serviço: tesoura ou estilete, fita métrica, trena, nível de bolha de ar, lanterna, um benjamim (ou “T”); uma extensão com conexão elétrica, além de, é claro, uma boa maleta para guardar todo o kit.

Afora as ferramentas, uma dica boa é ter sempre por perto alguns produtos novos para repor

outros inutilizados rapidamente. Por exemplo: lâmpadas, bem como suportes plafon ou lustres no mesmo padrão usado em todo o condomínio; maçaneta; resistência elétrica; interruptores de uma ou mais teclas; placa cega para fechar saída de fios e placa de tomadas.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



CREA-PR 33868-D/PR

- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- REPOSIÇÃO DE PASTILHAS
- LAVAGEM DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
- PINTURAS – TEXTURAS E GRAFIATOS
- TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÕES GERAIS
- LAUDOS DE FACHADAS
- HIDRÁULICA E ELÉTRICA
- CÂMERAS DE SEGURANÇA
- INTERFONES
- CERCA ELÉTRICA/OURIÇO

ATENDEMOS CURITIBA E LITORAL
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

(41) 99973-3362 (41) 3675-8121

www.flprime.com.br | flprimeconstrucoes@gmail.com



Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.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



Cobrança por “fração ideal” é legítima?

Por vezes os síndicos precisam lidar com questionamentos sobre o valor da taxa condominial cobrada. Em tempos de crise financeira, todo mundo quer economizar e é natural que os reajustes incomodem alguns moradores, afinal sempre que uma despesa aumenta, também se dificulta o meio para manter seu pagamento em dia. Em meio a esse cenário, é comum surgir a pergunta “por que algumas unidades pagam mais que outras?”.

Essa questão se dá especialmente em prédios que possuem imóveis com diferentes metragens: apartamentos com mais ou menos quartos, com áreas de lazer particulares ou proprietários detentores de mais vagas de garagem, por exemplo. Mesmo usufruindo

das mesmas áreas comuns (salão de festas, piscina, academia, etc.) e considerando também que despesas com conservação, água, energia e salários de funcionários não têm relação com o tamanho dos apartamentos, a dúvida sobre as diferenças no rateio de taxas existe.

Faz-se necessário compreender, portanto, o conceito de “fração ideal” presente na legislação dos condomínios edilícios. Isso vem a ser o percentual de cada unidade correspondente em relação ao todo, ou seja, o quanto a unidade privativa do morador corresponde dentro do empreendimento.

De modo geral, tal parâmetro demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no prédio e, portanto, determina

também o peso das suas responsabilidades com esse. Em suma, convencionase o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. As regras para o cálculo estão contidas na norma da ABNT de nº 12.721/2005, intitulada: “Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”.

Respaldo legal - É legítimo executar este tipo de cobrança diferenciada? Respondendo de maneira simplificada: sim, desde que a Convenção não se oponha formalmente a respeito. É válido enfatizar que o condomínio possui a prerrogativa de igualar ou diferenciar as taxas, a depender da vontade geral dos

condôminos e, caso se opte por uma cobrança igualitária entre todas as unidades, esta deliberação necessita estar prevista na Convenção.

A proporcionalidade da “fração ideal” já é ponto pacificado no entendimento dos tribunais, que a consideram legítima, obedecendo ao que consta no artigo 1.336 do Código Civil, em seu inciso I, o qual afirma que está entre os deveres do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção”.

Ressalta-se, conforme já mencionado, que cada condomínio é livre para ponderar e discutir quais são suas prioridades mediante cada contexto particular, podendo decidir pelo que

melhor satisfaz as necessidades da sua comunidade; sempre lembrando que tal pauta deve ser levada à assembleia e referendada por no mínimo 2/3 dos condôminos (quórum obrigatório para alterar Convenções). Caso o documento seja omissivo na descrição do cálculo do rateio, não há o que seja contestado: prevalece a cobrança por “fração ideal”.

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

7 serviços de manutenção preventiva que o seu condomínio não pode negligenciar

Sabemos que a principal obrigação do síndico é zelar pela estrutura e pelo bom funcionamento do condomínio. Essa responsabilidade está determinada no Código Civil, item II do artigo 1.348, o qual indica o síndico como o representante oficial do condomínio, de forma ativa ou passiva, sendo sua atribuição realizar ações em defesa do patrimônio, dos direitos e dos interesses coletivos. Nesse sentido, o “cuidar” vai muito além de consertar aquilo que está quebrado ou substituir o que já não serve: há de se antecipar aos danos com o intuito de evita-los ou minimizá-los.

As manutenções são diferenciadas em: rotineiras, corretivas e preventivas. Essas últimas devem ser programadas com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, bem como relatóri-

os de verificações periódicas sobre o estado de degradação. Embora, com frequência, haja síndicos que buscam suprimir algumas medidas preventivas com o ilusório intuito de “conter gastos”, é sabido que tal atitude, ao final, pode render baixas mais significativas aos cofres do condomínio, além de colocar em risco a segurança e bem-estar de todos.

Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo. Desse modo, concluímos que vale aqui o velho ditado de que “é melhor prevenir do que remediar”. Confira a seguir 7 serviços essenciais de prevenção que

não podem ser negligenciados pelo condomínio! Elevadores – Eles são considerados meios de transporte e, assim como qualquer veículo, necessitam de manutenção para funcionar adequadamente, caso contrário acidentes fatais podem ocorrer. Em um cenário menos grave, a simples interdição de um elevador já causa transtorno aos moradores, principalmente àqueles que moram em andares superiores. Interfones – É fundamental que haja a comunicação 24h disponível entre portaria e diversas áreas do condomínio, seja para obter autorização para visitantes, avisar sobre encomendas, repassar comunicados importantes. Caso existam elevadores, é importante checar regularmente o estado dos interfones para chamados de emergência dentro deles. Câmeras de vigilância –

Muitas vezes, as câmeras são as únicas testemunhas de fatos ocorridos no condomínio que descumprem regras, servindo assim para a responsabilização justa dos autores. Outra utilidade fundamental é a de vigiar o perímetro a fim de proporcionar maior segurança ao prédio. Instalações hidráulicas – Estima-se que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a “escapes”, como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição. Por isso, a distribuição hidráulica deve ser periodicamente revisada. Instalações elétricas – O mesmo se aplica às redes elétricas, que também devem passar por manutenção com equipe especializada a fim de evitar sobrecargas, danos a equipamentos e,

principalmente, eventos que possam provocar incêndios. Extintores de incêndio – E por falar em fogo, os extintores são itens essenciais ao prédio e que devem ter sua validade checada e trocas programadas. Além disso, a instalação deve estar nos locais orientados pelo plano do Corpo de Bombeiros. Esse é o tipo de objeto que desejamos nunca ter de manusear, mas que devem estar permanentemente aptos ao uso. Instalações de gás – Nem todo condomínio possui distribuição de gás, mas essa é uma manutenção preventiva imprescindível àqueles que contam com um sistema do tipo. O teste de estanqueidade deve ser realizado por empresa capacitada em um intervalo máximo de 12 meses.

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 Condóminos

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

Condomínios devem consultar assembleia sobre locação de curta temporada

Popularizadas por aplicativos que aproximam anunciantes e interessados, as locações de curta temporada cresceram substancialmente na última década. Em uma primeira análise, a possibilidade de encontrar inquilinos com praticidade e menos burocracia mostrou-se uma opção de renda para muitos proprietários de imóveis. Do outro lado, também há vantagens para quem aluga uma hospedagem geralmente mais barata e exclusiva que os tradicionais hotéis, seja para viagem de negócios ou lazer.

Contudo, há um lado dessa história que frequentemente sai prejudicado com o fluxo intermitente de “novos moradores”: o condomínio. Queixas de descumprimento de regras do regimento interno aumentam: é o barulho

excessivo, danos a equipamentos coletivos, bagunça em áreas comuns, conflitos pessoais entre condôminos entre outros problemas que eventualmente surgem com a passagem dos locatários de curta temporada. Afinal, é inegável constatar que nem todo mundo zela pelo imóvel dos outros da mesma maneira como seu fosse seu.

E como fica tal questão perante a lei? Isso ainda não é ponto pacificado pela Justiça brasileira, o que frequentemente causa desentendimentos, pois atualmente o que é válido é o entendimento de que os alugueis por aplicativo (com finalidade de lazer, por curtíssimos intervalos) se enquadram como alugueis de curta temporada (menos de 90 dias), sendo, portanto, um direito do proprietário usufruí-lo.

Todavia, sabe-se na prática que constituem uma modalidade distinta de ocupação.

Enquanto há decisões contra e a favor dessas locações curtas, o impasse sobre permissão ou proibição permanece e os condomínios residenciais precisam lidar com os conflitos derivados dessa prática. O que fazer nesse sentido? O mais sensato a se fazer é consultar a opinião e desejo dos moradores a respeito, de preferência convocando uma assembleia extraordinária sobre o tema e, após um entendimento sobre, incorporar tal deliberação à Convenção.

Essa é a recomendação atual da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), a qual emitiu no final de 2021 uma circular orientando admi-

nistradoras e condomínios quanto à abordagem mais adequada para o aluguel por temporada. Para a entidade, os condomínios devem se amparar no que estabelecem suas respectivas convenções enquanto a jurisprudência não está consolidada. Se não houver previsão nesse documento, a orientação é de que seja essa pauta seja votada e aprovada por pelo menos dois terços dos proprietários das unidades que constituem o condomínio, conforme manda, conforme a o artigo 1.351 do Código Civil (Lei 10.406/02) sobre alterações em Convenção.

Na avaliação do presidente da AABIC, Graiche Júnior, a inserção da permissão ou proibição da locação por temporada curta na convenção é o mais adequado, pois garante maior

segurança jurídica para as partes envolvidas. “Até que o tema controverso seja completamente pacificado por novo julgamento com força vinculante ou por alteração de lei, é recomendável tratar do assunto de forma expressa na Convenção de condomínio, adaptando-se à vontade democrática dos condôminos, de forma a permitir ou vetar o uso de aplicativos”, pondera.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*



38 ANOS DE EXPERIÊNCIA
em manutenção predial

RETROFIT DE FACHADAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
PINTURA PREDIAL
REFORMAS EM GERAL

ENTRE EM CONTATO:

41 **98753 1051**

41 **99653 1755**

41 **3206 8601** 

WWW.CYMACO.COM.BR

ATOSS

ELEVADORES

ASSISTÊNCIA 24 HORAS

MODERNIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

AGENDE UMA VISTORIA

 **(41) 3324-0273**

 **(41) 99685-4393**

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



Tudo em Segurança
para Condomínios

Portaria Remota
e Facilities

Portaria Remota

Até 50% de redução do Custo Fixo Mensal



entri@entri.com.br

41 3517-0950



Desabamento em BH alerta para prevenção e tratamento de infiltrações

No início de 2022, um prédio residencial localizado em Belo Horizonte ganhou as manchetes da mídia e compartilhamentos de fotos em redes sociais devido ao desabamento parte de sua área de lazer. Embora as fortes chuvas que acometeram a capital mineira no período tenham contribuído para o fato, tal incidente acendeu o alerta para síndicos e gestores de condomínio estarem mais vigilantes quanto à existência de vazamentos hidráulicos nas estruturas de seus imóveis.

O ocorrido se deu no mês de janeiro, no bairro Buritis, necessitando que os moradores evacuassem o edifício não apenas uma vez, mas duas vezes. Primeiramente, no dia 9 houve um desmoronamento parcial da área de lazer, quando – de acordo com o Corpo de Bombeiros – não se verificou

dano estrutural no prédio, sendo afetada apenas a área onde a quadra está localizada. Posteriormente, no dia 27 de janeiro, novo desabamento ocorreu na área de lazer e os condôminos também precisaram deixar o imóvel por ordem da Defesa Civil, que vistoriou o espaço. Não houve registro de feridos e nem de danos em vizinhos.

A causa do problema? Possivelmente infiltrações e vazamentos. Em nota, Defesa Civil enfatizou que “a responsabilidade de manutenção, estabilidade, conservação, fechamento, segurança e salubridade do imóvel é do proprietário, conforme artigo 8º da Lei Nº 9725 Código de Edificações do Município de Belo Horizonte”. Além disso, os responsáveis pelos condomínios foram orientados a manter o isolamento e providenciar ações

para mitigação dos riscos e recuperação do local”.

O sinistro ocorrido em Belo Horizonte serve para sensibilizar todos que vivem em condomínios, especialmente aqueles que o administram, no sentido de identificar e tratar precocemente falhas no sistema hidráulico, visto que o vazamento inadequado de água pode levar à oxidação de estruturas de sustentação, deslocamento de revestimentos, além de notórios danos à estética do imóvel, sem contar com os prejuízos à salubridade devido a maior proliferação de mofo.

Se por um lado é verdade que o período de chuvas contribui negativamente para surgimento e agravamento de infiltrações – especialmente em áreas mais vulneráveis, como coberturas – é também verdade que outros vazamentos podem

ocorrer, independentemente da ação das chuvas, durante o ano inteiro, devido a problemas nas instalações hidráulicas, seja por falta de manutenção, entupimentos, projetos executados com insumos de baixa qualidade ou mau dimensionamento (quando não se calcula corretamente as perdas de carga das conexões e o volume do fluido não é proporcional ao diâmetro da tubulação).

Manutenções obrigatórias - A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e

lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação). Nos condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam com vistorias em dia.

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

Combate ao preconceito deve ser uma bandeira dentro do condomínio

O ambiente condominial impõe maior convivência e interação entre pessoas, as quais podem ter pensamentos, opiniões e personalidades diferentes. Até aí tudo bem. O convívio com o diferente faz parte da dinâmica em sociedade. Entretanto, o problema começa a surgir quando tais diferenças se acentuam e um indivíduo utiliza uma característica do outro para julgá-lo, utilizando a discriminação como recurso para proferir ofensas.

Nesse contexto, é importante lembrar que no nosso país existem leis que condenam atitudes discriminatórias, seja por raça, cor, culto, orientação sexual. Também devemos ressaltar que o condomínio deve coibir veementemente tais

comportamentos e isso deve partir primeiramente da postura do próprio síndico ou síndica junto a funcionários e outros condôminos. Em segundo lugar, é válido que o condomínio ajude a conscientizar os moradores sobre o tema, seja por meio de comunicados, cartazes ou durante assembleia.

Os casos de discriminação em condomínios só aumentaram nos últimos anos, demonstrando ser um reflexo dos tempos de intolerância que vivemos atualmente. Além daqueles que chegam efetivamente se tornam processos na Justiça, há também os pequenos incidentes que muitas vezes não são judicializados. Portanto, estima-se que o comportamento discriminatório seja ainda mais

presente do que supomos.

No início deste ano, A 25ª Vara Criminal de São Paulo condenou, por injúria racial e ameaça, homem que proferiu ofensas antissemitas contra vizinho. Consta nos autos que as partes anteriormente haviam se desentendido por causa de vaga na garagem. No dia dos fatos, a vítima estava parada com sua moto, conversando com funcionários, quando o acusado o ofendeu com frases antissemitas – “Hitler estava certo” e “a raça de vocês não presta”. Quando o vizinho pegou o celular para gravar o ocorrido, o réu tomou-lhe o aparelho e proferiu ameaças. Os seguranças do condomínio que presenciaram o ocorrido confirmaram as ofensas racistas e a ameaça.

Outro exemplo, também julgado no Tribunal de Justiça de São Paulo, se deu em decisão contra uma empresa de serviços e mão de obra a qual terá de indenizar em R\$ 30 mil um porteiro chamado de “negro safado” por um zelador. Segundo o processo, o empregado controlava a entrada e a saída dos veículos de um condomínio em Cajamar, município que fica a 30 quilômetros de São Paulo. As ofensas partiram do zelador do residencial, que se referia ao empregado, “inclusive para os moradores e demais empregados”, como “macaco”, “negro safado” e “gay”.

Legislação – Muitas vezes, os termos “calúnia”, “injúria” e “difamação” são erroneamente banalizados

e até mesmo tratados como sinônimos pelos leigos para denominar qualquer tipo de insulto, o que não é correto juridicamente. A calúnia (artigo 138 do Código Penal) é quando alguém está imputando falsamente a outro um fato definido como crime. Já a difamação (artigo 139 do Código Penal) se dá quando um indivíduo atribui fato ofensivo à reputação de outro perante a coletividade. Por fim, tem-se a injúria (artigo 140 do Código Penal) a qual consiste na formulação de um juízo de valor sobre outra pessoa.

A autora é colaboradora 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

Os 5 Desafios para a Adoção de Medição Inteligente de Água

Com o olhar da população para a economia de água, sustentabilidade e qualidade de vida das futuras gerações, bem como com a nova lei que obriga que todos os prédios novos sejam entregues pelas construtoras o mercado de medição de água individualizado tem tido um crescimento exponencial. A medição de água poderá ser implementada tanto no segmento doméstico quanto no corporativo e eles se veem diante de algumas dúvidas para iniciar a implantação dos medidores de água.

Saiba quais são os principais desafios:

- 1. Tecnologia:** Os condomínios devem optar por novas tecnologias, conhecidas como Internet das Coisas (IoT), por serem padronizadas e permitir a interoperabilidade entre fornecedores. Isso faz com que o condomínio não fique refém de um único fornecedor. Diga NÃO as tecnologias proprietárias.
- 2. Retorno de Investimento:** Muitas vezes, o retorno de investimento pode não ser interessante para alguns condôminos, pela percepção que pagarão a mais que a maioria dos outros moradores. Essa resistência é vencida, quando o condomínio como um todo entende que a individualização cria valor pela valorização do imóvel. Ou seja, o patrimônio se valoriza perante um imóvel semelhante não individualizado.
- 3. Sustentabilidade:** Adotar a postura de ser um condomínio sustentável, é grande aliado da individualização.
- 4. Individualização de Prédios Antigos:** O grande dificultador, o de individualizar condomínios onde as prumadas são internas aos apartamentos, pelo custo mais alto e pela necessidade de realização de obras civis, hoje não é mais. Com as tecnologias IoT, a individualização é interna nos apartamentos eliminando obra civil.
- 5. Aprovação na Assembleia:** Seguir o estatuto do condomínio, preparando adequadamente as informações, para os condôminos possam decidir com base em informação, é fundamental. Na maioria dos condomínios, a decisão é através da aprovação por maioria simples dos presentes na assembleia.

Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou solicite um orçamento direto pelo www.ioutility.com.br.



IouTility
Internet of Things Solutions

Especialista em soluções tecnológicas para o seu condomínio

- » Individualização de Água
- » Individualização de Gás
- » Instalação de Painéis Solares
- » Gestão integrada e inteligente do condomínio
- » Monitoramento do consumo das áreas comuns

(41) 9 9277-7706 | (11) 2309-7887

comercial@ioutility.com.br
individualiza@ioutility.com.br

Atendimento em todo estado do Paraná

Fossa séptica

Ainda existentes em várias localidades (principalmente as que não contam com rede de saneamento regular), as fossas sépticas demandam cuidados específicos, a fim de evitar a contaminação de solos, lençóis freáticos e mananciais. Além da responsabilidade ambiental, outro fator motivador para realização de limpezas periódicas é a preocupação com a salubridade do ambiente, evitando maus odores e também a ocorrência de doenças de veiculação hídrica, como cólera, amebíase, infecções parasitárias, disenterias bacterianas.

A maioria dos especialistas recomenda que o reservatório seja esgotado, no mínimo, uma vez a cada três anos, sendo essa periodicidade variável de acordo com o tamanho da fossa e a quantidade de pessoas que utilizam o sistema. A higienização é feita em 2 etapas, sendo a primeira um processo de drenagem por sucção para, posteriormente, ser feita a limpeza efetiva dentro da fossa séptica. É válido ressaltar que tal serviço é licenciado por órgãos reguladores e somente empresas autorizadas podem fazer a limpeza, o transporte e o descarte de efluentes.

O resultado que sua empresa precisa está aqui!

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

Anuncie!

3029-9802



WCA ^{ANOS} **15**
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

Certificação digital: como emitir e como renovar

O certificado digital é obrigatório aos condomínios desde 2013, embora ainda haja os que permanecem em situação irregular. Trata-se de um instrumento que permite a geração de uma assinatura autenticada de forma virtual, mas que proporciona a mesma validade jurídica de uma assinatura manuscrita, sendo um recurso ainda mais fundamental nos tempos atuais em que há limitações à execução de tarefas presencialmente devido à necessidade de distanciamento.

Sem esta ferramenta obrigatória, o síndico não consegue realizar várias de suas obrigações, o que vem a trazer consequências no âmbito da legalidade, seja em termos contábeis ou trabalhistas, por exemplo. Entre outras finalidades, a certificação digital é necessária para

cumprir com o envio de informações sobre funcionários à conectividade social da Caixa Econômica Federal e proceder obrigações fiscais.

Emissão de assinatura – O certificado digital tem o intuito de assegurar a confiabilidade e autenticidade de dados, garantindo que a assinatura correspondente é de fato legitimada pela pessoa física ou jurídica que a emite. Desse modo, assim como outros documentos, ele possui uma validade e precisa ser renovado periodicamente.

Primeiramente, devemos recordar como se faz a certificação inicial. Para tanto, é necessário que o indivíduo se dirija a uma Autoridade de Registro (AR) ou Autoridade Certificadora (AC) com documentos seus e/ou da pessoa jurídica que representa. Alguns exemplos de unidades que possuem a autorização para

emitir certificados digitais pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI): Certisign, Serasa Experian, Caixa Econômica Federal e SERPRO.

No caso dos condomínios, a documentação exigida para emissão de assinatura digital é composta por: cartão de CNPJ do condomínio; cópia da Convenção; instituição do condomínio, disponível por meio do cartório de imóveis; especificação do condomínio (documento referente ao projeto do empreendimento feito pela construtora); ata de eleição registrada e assinada com firma reconhecida do atual síndico; comprovante de residência do síndico, bem como RG e CPF (ou CNH) do síndico.

Renovação de autenticidade – Após algum tempo, que geralmente é de três anos, o usuário pode



começar a receber avisos sobre a necessidade de atualizar seu certificado. Essa renovação na maioria das Autoridades Certificadoras é feita de modo simples, online, desde que não haja alterações nos dados fornecidos. Caso contrário, deve-se comparecer presencialmente com a documentação.

A renovação 100% online se dá em etapas de

conferência de dados, assinatura de termo, cadastro de senha e pagamento da taxa cobrada (variável entre R\$ 200,00 e R\$ 400,00, aproximadamente). Isso deve ser feito enquanto a mídia (cartão inteligente ou token usb) está conectada.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



DENE BIKE
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

ATENDIMENTO À DOMICÍLIO OFICINA MÓVEL

DeneBike
DeneBike

Assessora
condomínio

**Assessoria na elaboração
e alteração de Convenção
e Regimento Interno.**

(41) 9.9602-3337

condominioassessora@gmail.com



Fachada em Condomínios: Saiba o que é considerado alteração!

A alteração de fachada em Condomínios é um assunto polêmico e precisa ser analisada, já que pode acarretar prejuízo direto no valor dos imóveis do prédio. Importante saber que fachada não se limita ao que é visível e sim a todas as faces externas do imóvel, ou seja, frontal, laterais e posterior. Desse modo, pode-se entender que as faces externas são aquelas que constituam o conjunto harmônico de formas e cores derivado da identidade arquitetônica concebida para o condomínio.

Logo, considera-se fachada toda área externa que compõe o visual do condomínio, dentre elas as paredes externas, sacadas, janelas, esquadrias, portas, portões de entrada e saída além de outras que compõem a harmonização do prédio. Se você mora ou tem imóvel em condomínio, é importante saber que no Código Civil temos os direi-

tos e deveres dos condôminos. Vejamos: “Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Além dos referidos artigos, também temos o artigo 10 da Lei nº 4.591/64, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as

incorporações imobiliárias: “Art. 10. É defeso a qualquer condômino: I - alterar a forma externa da fachada;”. Como se vê, decorre da lei a proibição da alteração da fachada e, geralmente, também consta na convenção do próprio condomínio.

Atualmente, o entendimento dominante em nossa jurisprudência é de que o conceito jurídico de fachada abrange todas as faces do condomínio edilício, ainda que não visíveis de forma imediata aos transeuntes, ou seja, os pedestres. Tanto o Código Civil quanto a Lei 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente. Porém é importante salientar que mesmo a legislação dispondo sobre a proibição de alteração, ainda as-

sim é possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos, conforme dispõe o artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964.

Logo, há possibilidade de legitimar alterações através de assembleias devendo tais alterações serem inseridas na Convenção Condominial. Para melhor elucidar, por exemplo, temos que a mudança na cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do condomínio e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, desse modo, passível de desfazimento, uma vez que contraria o Código Civil - artigo 1.336, III e a Lei nº 4.591/1964, artigo 10.

Isso porque é proibido aos condôminos proceder alteração da fachada, estabelecida pelo modelo padrão do condomínio, com alteração de cores, sem prévia

autorização dos demais. Vale destacar que, mesmo havendo violações à lei e/ou irregularidades, por outros condôminos, inclusive com a aceitação do condomínio, não serve como referência para continuar ocorrendo mais violações e/ou irregularidades. A alteração da fachada dos condomínios é assunto que traz dúvidas para síndicos e condôminos.

Quando falamos em condomínio é preciso ter clareza que a regra geral é a de que é proibido aos condôminos realizarem modificações nas fachadas sem o consentimento dos demais.

A autora é advogada e colaboradora do Jornal do Síndico

A solução em suas mãos!!



Jornal do Síndico
A informação dirigida
Distribuição Gratuita

Anuncie!
LIGUE AGORA:

3029-9802

Classsínclico

ASSESSORIA PARA CONDOMÍNIOS

Desde 2004

CRC/PR - 008005/O

Reis
Assessoria Contábil

- Contabilidade para condomínios
- Prestação de Contas
- Assessoria ao síndico e conselheiros
- Gestão Financeira
- Folha de Pagamento

3324-6357

99854-1500 | 99909-1532

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

Esse espaço pode ser da sua empresa!

Entre em contato: (41)3029-9802

Jornal do Síndico
A informação dirigida

JARDINAGEM

Agrotiba
ESPECIALIZADA EM ATENDER CONDOMÍNIOS.
CONHEÇA Nossos Setores

50 Anos

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

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

PLANNER
ENGENHARIA

CREA - 53692/D

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

Desde 1974

(41) 3014-9002 | 99972-4411

MANUTENÇÃO PREDIAL

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

MULTINI ENGENHARIA

ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL

DESDE 2015 CREA 146423/D

(41) 99164-8995
gerencia@multiniengenharia.com
www.multiniengenharia.com
@multiniengenharia

- ◆ EXECUÇÃO DE REFORMAS E PROJETOS
- ◆ PERITO EM LAUDOS TÉCNICOS COM ART
- ◆ CORREÇÕES DE PATOLOGIAS EM FACHADAS
- ◆ TODOS OS TIPOS DE IMPERMEABILIZAÇÕES
- ◆ LAVAGEM E PINTURA DE FACHADAS
- ◆ PISOS E REVESTIMENTOS
- ◆ RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS

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 - 99653-6631

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

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.

Jornal do Síndico
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

TESTIL®
 Há 16 anos atendendo a população de Curitiba
 Troca de telhados - Lavagens de fachadas
 Impermeabilização - Reformas e Pinturas
 Manutenção hidráulica - Troca de prumadas
 Também Vídeos Projetos e construções - Engº Civil Urbanos Osmar do Profeta
 3229-3359 / 3345-0946 www.testil.com.br
 9 9157-4177 contato@testil.com.br
 Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

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

ExpressPaint 30 ANOS
 DESDE 1991 ESPECIALIZADA EM TRABALHOS DE ALTURA CREA/PR-61805 1991-2021
 * 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

PORTA CORTA FOGO

CERTA BRASIL
 Especializada na Instalação e Manutenção de:
 Portas Corta-fogo
 Sairas de emergência
 Barras Anti-pânico
 Acessórios (todas as marcas)
 Orçamento sem compromisso
 ADINALDO 9 9925-3699
 CLEIDE 9 9955-6497
 SAMIR 9 8433-3545
 www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br (41)3327-1291

PREVENÇÃO E INCÊNDIO

Prevenção à incêndios
 - Projetos e memorial simplificado.
 - Laudo rede de hidrante com ART.
 - CMAP, alarme de incêndio.
 - Treinamento de brigada.
 - Administração NR23.
 - Adequação NR23
 (41) 99700-3482
 www.h2sjengenharia.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

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

SERRALHERIA E PINTURA ELETROSTÁTICA

Ferroart Serralheria Artística
 * Serralheria em geral
 * Móveis metálicas e decorativas.
 FAZEMOS PINTURA EPÓXI (ELETROSTÁTICA)
 41 99676-3033
 41 99829-4807
ferroartesmetalicas@gmail.com
scjpinturas@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

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

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

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



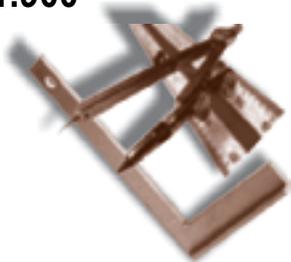
 contato@gruporuggi.com.br

 [@gruporuggi](https://www.facebook.com/gruporuggi)

 [@gruporuggi](https://www.instagram.com/gruporuggi)

obrativa

Crea 61.900



Projetos: arquitetônico, elétrico, estrutural, hidráulico, entre outros, ver site.

Reformas: elétrica, hidráulica, estrutural, civil, fachadas, prumadas, entre outros, ver site.

Construções: residencial, comercial, industrial.

Manutenção: pára raio, gás, hidráulica, elétrica, interfone, tag, alarme, entre outros, ver site.



Eng Fábio Xavier
Crea 30.707 D Pr (41) 99599 2630

Eng Cristian Thurmann
Crea 143.552 D Pr (41) 99638 4197