

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXIII - Edição 270 - Abril/22 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



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

FERREIRA
CALHAS

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 Feição

Publicação Mensal da:
MD Publicidade

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

Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Comercial:
Nilzete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecília Lima

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

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

FRANQUEADOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDITORIAL

Em março, completaram-se dois anos que o coronavírus chegou ao Brasil. Nessa trajetória de 24 meses muita coisa mudou. Apenas agora em abril começamos a ver, de fato, que as coisas parecem estar aos poucos voltando aos seus locais de origem. Até aqui, pelo menos seis capitais e quinze estados brasileiros já relaxaram a exigência de máscaras faciais, esta que foi a principal exigência no combate à disseminação do patógeno durante a crise sanitária global.

Assim como aconteceu lá no início, quando começaram a instituir a obrigatoriedade delas, agora também os condomínios ficam na dúvida: cobrar ou não cobrar o uso? Esses períodos de transição são sem-

Nossa Mensagem

pre complicados, pois em nenhum momento houve no Brasil uma coordenação coesa nacionalmente no combate à pandemia. Logo, as decisões foram sendo tomadas em tempos diferentes em cada estado, o que gera ruídos de comunicação e insegurança.

O que deve prevalecer é o bom senso. Embora o uso da máscara ainda seja obrigatório nacionalmente de acordo com a Lei 14.019, de julho de 2020, os estados e municípios têm a prerrogativa para decidir suas orientações de combate à pandemia. Ou seja, é necessário analisar cada contexto para decidir sobre o assunto.

Se o seu condomínio está tranquilo, a maioria das pessoas está saudável, o índice de con-

taminações está baixo e o seu estado ou cidade já liberou a exigência das máscaras, é natural que esse seja o caminho a seguir. Agora, se no seu prédio há muitos idosos, gestantes, indivíduos imunossuprimidos (doentes em quimioterapia, transplantados, pessoas com doença autoimune) ou está tendo vários casos de Covid, este não parece ser o momento apropriado para suspender o uso da proteção facial, mesmo que haja uma portaria ou decreto local que libere a obrigatoriedade das máscaras. Abordamos essa questão em nossa matéria de "Bem-estar" desta edição.

Outro assunto importante do ponto de vista legal que é de interesse de todos os síndicos

é a respeito da prática de revista de funcionários e prestadores de serviço no condomínio. Um advogado convidado esclarece os termos dessa situação e nos explica porque ela é ilegal, mesmo quando aprovada por moradores em assembleia e prevista na Convenção, e pode levar o condomínio a ter de arcar com ações indenizatórias na Justiça.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

Os editores

INDICADORES

	Out 21	Nov 21	Dez 21	Jan 21	Fev 21	Mar 21
IGP-M (FGV)	0,64	0,02	0,87	1,82	1,83	1,74
INPC (IBGE)	1,16	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71
TR	0,00	0,00	0,04	0,06	0,00	0,09
TJLP (%)	0,43	0,43	0,43	0,49	0,49	0,49
CUB/Pr	0,46	0,42	0,38	0,20	0,38	0,79

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%	

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

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%



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

O que estamos fazendo para preservar o meio ambiente?

Alô Síndico! Alô Síndica! Pergunta e comentários de um condômino: Será que naquele salão do prédio poderíamos ter reuniões sobre: Saúde e Segurança? Empregabilidade? Responsabilidade Social? Sustentabilidade? Qualidade? Meio Ambiente? Este Jornal encontra soluções, e hoje poderíamos escolher o “pai de todos, o Meio Ambiente”! Bota pra pensar! Bota pra repensar! A solução é mudar de atitude! Parece uma tarefa difícil colaborar com a manutenção do nosso condomínio, quicá de nosso planeta! Costumamos pensar que as mudanças am-

bientais acontecem através de grandes revoluções, mas é também na esfera micro, de pequenos gestos iniciados dentro de nossas casas, pois cada um pode ajudar a preservar o equilíbrio ambiental. O antropólogo e ambientalista Maurício Waldman, um dos autores do livro Guia Ecológico Doméstico, lançado em 2001, ensina que o respeito ao meio ambiente passa por ações desenvolvidas pelo tripé Estado, sociedade e indivíduo.

Entendamos por meio ambiente a nossa casa, tudo que há dentro dela, incluindo nós, a rua onde moramos, o bairro, a cidade, tudo que está ao nosso redor - e não apenas parques, reservas ecológicas, oceanos e florestas. É o primeiro passo para a conscientização efetiva da neces-

sidade de “salvar o mundo” e seus recursos naturais.

Estamos tão acostumados com a “abundância” de recursos que não percebemos que para continuarmos desfrutando de toda essa riqueza, precisamos colaborar.

A reciclagem é uma forma muito eficiente de colaborar para a saúde do meio ambiente. Ouve-se falar de reciclagem e todas as vantagens dessa prática tão simples que ajuda a preservar os recursos naturais, minimizar a poluição, diminuir a quantidade de lixo que vai para os aterros, além de colaborar para a geração de empregos e economia de energia.

É difícil de acreditar, mas o Brasil está entre os países onde há a maior taxa de desperdício de alimentos. Vivemos em um



<https://cedeppe.global/condominioplural>

país onde as pessoas passam fome e ao mesmo tempo é rico em inúmeros recursos. Pratos deliciosos podem ser criados através das partes de alimentos que dispen-

samos colocar mais saúde e economia em nossa casa. **PRECISAMOS DE UM PLANETA SAUDÁVEL!**

Jornalista e Radialista:
Regina L'abadessa

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
- 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

PLANNER
ENGENHARIA

CREA - 53692

→ **PINTURAS - LAVAGEM PREDIAL**

→ **RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS**

→ **IMPERMEABILIZAÇÃO**

→ **TELHADOS - COBERTURAS**

→ **PONTOS DE ANCORAGEM**

→ **LAUDOS - PERÍCIAS**

Desde 1974

41 - 3014.9002
41 - 999724411

contato@plannerengenharia.com

Tutor deve ser responsabilizado por ataque de cães contra moradores em condomínio

A presença de cães em condomínios residenciais já tem seu respaldo consolidado pelas cortes legislativas do país em jurisprudências prévias. Contudo, essa permissão se dá desde que o convívio desses animais com os moradores não prejudique a segurança, a salubridade e o sossego do ambiente. Caso algum desses princípios seja lesado, é legítimo que o tutor seja responsabilizado e que, até mesmo a depender da gravidade dos fatos, o animal em questão seja banido.

Entre as faltas graves, podemos citar a agressão como uma dessas, visto que se trata de um dano direto à integridade física de outro indivíduo. Evento ocorrido em Ceilândia (DF) ilustra situação deste tipo, onde a 3ª Vara Cível condenou dona de um cachorro de grande porte foi condenada a indenizar uma criança por danos causados pelo animal.

Enquanto a criança brincava com um animal de pequeno porte do vizinho na área Pet Play do condomínio, a ré chegou ao espaço com três cachorros de grande porte e os soltou. De acordo com o autor do processo, os cães estavam sem focinheira. Relata-se que, ao ser solto, o cachorro da raça Bull Terrier o atacou com mordidas no pescoço e nas pernas. Afirma ainda que o animal não atendeu aos comandos da dona para que cessasse o ataque. O autor sustenta que, no caso, a ré deve ser responsabilizada pelo comportamento do animal, acrescentou o desejo de condenação do condomínio por culpa na vigilância da área comum.

Por sua vez, afirmou que houve negligência dos pais da criança, que a deixaram desacompanhada em espaço exclusivo para animais. Sustenta ainda que o condomínio também

deve ser responsabilizado, uma vez que, à época dos fatos, não havia regulamentação expressa sobre o uso do espaço onde ocorreu o acidente. O condomínio, em sua defesa, declara que o local estava sinalizado e que não pode ser responsabilizado. Afirma ainda que deu suporte à família.

Ao julgar, o magistrado explicou que a responsabilidade pelos atos praticados por animal recai indubitavelmente sobre seu dono. De acordo com o juiz, houve negligência por parte da proprietária do animal quanto ao dever de guarda. “A culpa, no caso do acidente envolvendo as partes, é da requerida, dona do animal, que, acreditando em um animal irracional (...) retirou dele a focinheira e a coleira, dentro de um espaço público”, registrou destacando que “o fato do autor da demanda estar

sozinho no condomínio, local seguro, não configura negligência dos pais no dever de guarda e vigilância de seus filhos, quando o mesmo é vítima de ato ilícito provocado por terceiros, seja por pessoa seja por animal”.


No caso, além dos danos materiais, a dona do cachorro deve indenizar o autor pelos danos estéticos e morais. “Comprovadas as lesões sofridas pela parte autora em decorrência do ataque do animal de propriedade do réu, restam igualmente configurados os danos morais, diante do trauma experimentado por ter sido derrubada e arrastada, pelas pernas, por um cão feroz, bem como ao fato de que experimentou uma infecção em razão da mordida que sofrera”, pontuou o julgador.

O magistrado explicou ainda que o condomínio não possui responsabilidade no caso. “No que diz re-

speito à responsabilidade do condomínio, essa não existe, uma vez que ele coloca placas no local; reserva um local exclusivo para que os condôminos levem seus animais até lá, e ainda, cerca o lugar com grades de ferro, impedindo que animais fujam daquele local. Não pode exigir do condomínio que ele impeça uma criança de brincar com um animal naquele local pelo fato de não estar acompanhado de seus pais. Isso é uma exigência fora do normal”.

Dessa forma, a dona do animal foi condenada ao pagamento de R\$ 20 mil pelos danos morais e de R\$ 5 mil a título de danos estéticos. A ré terá ainda que pagar o valor de R\$ 12.294,75 pelos danos materiais. Os pedidos em relação ao condomínio foram julgados improcedentes. Cabe recurso da sentença.

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



ACQUATEC
Soluções em Calhas e Telhados


Construção e Reformas de Telhados

Fabricação de Calhas, Rufos e Condutores

Especializada em Condomínios

3053-5740 / 99133-7070

acquateccalhas@gmail.com



TERNISKI
Obras Especiais Ltda
CREA - 89758/D-PR

20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ilson Terniski

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

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

Procedimento de revista para acesso em condomínio é irregular

O avanço da criminalidade, com aumento dos casos de “arrastões” em prédios, furtos, sequestros e outras modalidades de crimes ao patrimônio estimulam, com razão, os indivíduos a adotarem medidas cada vez mais defensivas na tentativa de se protegerem. No âmbito dos condomínios, mais tecnologias são incorporadas e cada vez mais protocolos de segurança vão sendo instituídos com o intuito de barrar a entrada de possíveis invasores.

É nesse cenário de cautela e desconfiança que muitos condomínios têm a ideia de implementar a revista de prestadores de serviço como procedimento padrão de segurança. Contudo, aquilo que inicialmente se pretende ser uma ação com a finalidade de coibir crimes pode passar, por si só, a constituir um outro crime, o de violação à privacidade dos

indivíduos e o condomínio pode responder por isso.

Para compreender a questão, em primeira análise, o advogado Marcelo Tobias recorre ao Direito Constitucional: “devemos lembrar que o direito à intimidade, imagem e honra de todo cidadão está garantido pela Constituição Federal, artigo 5º, inciso X. Dessa forma, revistar as vestes, bolsas, mochilas ou o próprio carro do visitante, funcionário ou prestador de serviço na entrada ou na saída do prédio é uma violação deste direito”, explica Tobias.

Alguns condomínios inserem o procedimento de revista como um protocolo de segurança previsto em sua Convenção, tendo sido a medida aprovada por maioria qualificada de condôminos em assembleia, entretanto isso não é o bastante para legitimar o ato e poupar o condomínio de possíveis ações

indenizatórias que venham a correr na Justiça, alerta o advogado. “Uma vez que é liberada a entrada da pessoa, ela não pode passar por nenhum tipo de constrangimento. Caso haja dúvidas se aquele indivíduo oferece riscos ao condomínio, seu acesso pode ser simplesmente negado”, comenta.

Diante disso, o que o condomínio pode fazer para se resguardar? A melhor postura é otimizar o controle de acesso. Em relação aos funcionários, é fundamental fazer uma análise muito criteriosa de currículo e referências para contratar bons profissionais. No caso de visitantes, a orientação elementar é apenas permitir o acesso de pessoas expressamente autorizadas pelos moradores. Para prestadores de serviços eventuais, o porteiro está autorizado a coletar nome completo, documentos, foto e placa do veículo usado,

o qual de preferência não deve adentrar no edifício.

Revista indevida gerou danos morais – Em janeiro deste ano, a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou associação de proprietários de um condomínio em Piracicaba por revista ilegal de veículo pertencente a homem que prestava serviços no local. O valor da indenização por danos morais foi fixado em R\$ 5 mil. O autor da ação foi contratado para realizar serviços de reforma e pintura. Conta que no segundo dia de trabalho, no entanto, sua entrada foi barrada e seu carro revistado após a constatação da existência de antecedentes criminais. No Regimento Interno do condomínio havia norma proibindo a contratação de pessoas sem referência ou com maus antecedentes.

Não há ilegalidade na entrada de pessoas com

antecedentes criminais, segundo o desembargador relator. A revista, no entanto, foi considerada ilegal já que seria “ato de autoridade, decorrente do poder de polícia da administração pública, jamais podendo ser efetuada por um particular que não detenha tal poder”. “Caso o condomínio apenas tivesse barrado a entrada do autor, não restaria configurado qualquer ilícito por que estaria atuando em seu pleno direito de propriedade, escolhendo a seu bel prazer quem pode lá adentrar. Todavia, no caso concreto o ingresso foi inicialmente permitido e, com isso, na saída, foi realizada revista no carro em que se encontrava o prestador de serviço, o que configura evidente ato ilegal”, escreveu o magistrado.

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

Piscinas com água esverdeada têm solução

A piscina do condomínio mudou de cor de uma hora para outra, saindo do lindo azul turquesa translúcido e adquirindo um tom esverdeado turvo? Calma! Não há motivo para pânico, pois não será necessário esvaziar todo o tanque para poder consertar o problema. Essa situação é mais comum do que se imagina e ocorre quando a água não está nas condições adequadas, ou seja, por falta de ajuste correto.

Tudo se dá devido a uma hiperproliferação de microalgas, que se incrustam nas paredes e no piso da piscina, e também ficam sobrenadantes na água, proporcionando a tonalidade verde. Essas algas geralmente são trazidas pelo próprio vento, pássaros ou insetos, vindas oriundas de vegetações próximas e, quando encontram um ambiente propício, proliferam-se.

Tal ambiente é ofere-

cido por uma piscina que não é escovada semanalmente, não é aspirada regularmente, não recebe cloro ou produtos algicidas em dose e periodicidade recomendadas pelos fabricantes. Em outras palavras, as algas prosperam e sua proliferação fogem ao controle em ambientes que nós mesmos, por descuido ou desconhecimento, propiciamos.

Remediando o problema – O primeiro passo é interditar a área. O banho de piscina no condomínio deve ficar suspenso até que a água volte à coloração normal e esteja novamente em condições de salubridade. Deve-se corrigir a alcalinidade da água para ficar entre 80 e 120 ppm e o pH para 7,2 (próximo ao das lágrimas); cálcio entre 250 e 450 ppm. Importante frisar que a alcalinidade baixa é um fator relevante para a questão já que isso

favorece a turbidez da água e facilita que ela adquira o tom esverdeado. Além disso, faz com que o cloro perca seu potencial algicida, o que abre caminho para a intensa proliferação das microalgas.

Existe uma etapa do processo de recuperação que requer trabalho braçal, pois sabendo que grande parcela das algas está incrustada nas paredes e piso do tanque, é necessário fazer uma boa escovação para desagregar esse material. Com essa liberação, elas passam a ficar suscetíveis à ação do cloro e algicidas que venham a ser aplicados na água.

Alguns fabricantes recomendam realizar um “tratamento de choque” para a limpeza de piscinas esverdeadas: aplicar 14g para cada 1000 litros de água da piscina. De preferência deixar agir por 24 horas, com o filtro na opção “filtrar”.



Após isso, espera-se que a sujeira esteja floculada, ou na superfície ou no chão da piscina. Esse material deve ser recolhido com a peneira e aspirado. O filtro deve seguir trabalhando até que a água esteja completamente clara.

Atenção: o uso para condôminos e visitantes só deverá ser autorizado após reteste dos parâmetros de salubridade da água: verificar novamente alcalinidade e pH. É importante observar o

pH só pode oscilar em uma faixa muito restrita, entre 7,1 – 7,3, visto que alterações maiores que isso podem acarretar desconforto nos banhistas, tais como ressecamento e ardência em pele e mucosas, cabelo, conjuntivite química. Além disso, prejuízos materiais como corrosão a escadas, motores, encanamentos, etc.

A autora é colaboradora do *Jornal do Síndico*

CYMACO
ENGENHARIA

39 ANOS DE EXPERIÊNCIA
em manutenção predial

RETROFIT DE FACHADAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL
CONFEÇÃO DE LAUDOS
INSTALAÇÃO DE PONTOS DE ANCORAGEM
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

entri®

Contrate com segurança e combine tecnologia com serviço de alta qualidade.

Desde 2016, especializada na vertical de condomínios, a Entri entrega tecnologia de ponta aliada ao melhor padrão de serviços do segmento.

Portaria Remota

- Formas de Acesso:



Reconhecimento facial



Biometria digital



Chave virtual



QR Code



Liberação por ligação



RFID - Sem Parar

- Tecnologias Embarcadas:



Vídeo analítico



Disparo de sirene remota



App para encomendas e lockers



App Entri mobile



Ronda remota



Chegada/Saída assistida



Controle de blocos



entri®

www.entri.com.br | 41 3517-0950

Rua Desembargador Westphalen, 1391
Rebouças - Curitiba - Paraná



/entriportariaremota

Serviços emergenciais podem ser contratados sem passar por assembleia

É verdade que a transparência precisa ser um valor essencial à gestão de qualquer síndico, haja vista que sua missão é trabalhar em prol da coletividade. Além do mais, como sabemos, as deliberações do condomínio devem passar pelo crivo da assembleia – órgão soberano na tomada de decisões – a qual, a partir do amplo debate entre condôminos legítima a aprovação ou desaprovação de contas, obras, orçamentos, aquisições, entre outras pautas relevantes.

Mediante esses fatos, questiona-se se o síndico possui a prerrogativa de contratar, por conta própria, algum serviço ou iniciar uma obra sem antes obter a permissão da assembleia condominial. A resposta é: sim, porém a legislação ampara esta decisão unilateral apenas

em circunstâncias especiais.

A excepcionalidade se dá quando há o caráter de urgência, ou seja, quando há risco iminente para a segurança, integridade ou bem-estar coletivo, com a finalidade direta de proteger e zelar pelo patrimônio. Essa contratação de urgência é permitida sem a autorização prévia da assembleia em situações que demandam celeridade e que aguardar todo o processo demorado de convocar e realizar uma reunião acarretaria maiores prejuízos ao condomínio.

Mais que isso, o Código Civil abre a possibilidade para que qualquer condômino, além do próprio síndico, celebre contratos de prestação de serviços emergenciais, no caso de incapacidade ou omissão do administrador. A princípio,

o artigo 1341, assinala que “a realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos”.

Em parágrafo seguinte, o artigo acrescenta as situações excepcionais: “§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente”, registra-se.

Desnecessário lem-

brar que o caráter de urgência deve estar muito bem documentado para que se justifique a tomada de decisão a despeito da ausência de discussão prévia junto à assembleia. Quanto aos gastos o CC acrescenta: “§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum”.

É recomendável que

o síndico convoque assembleia extraordinária assim que possível para elucidar os termos da situação emergencial perante os condôminos, expor gastos e, caso seja preciso realizar novas despesas, aprová-las junto à assembleia. A transparência na administração é sempre uma qualidade presente em uma gestão responsável.

*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

Calçada também faz parte do condomínio: cuide!

Uma das obrigações do síndico é zelar pela integridade, segurança e manutenção das estruturas físicas do condomínio, bem como preservar sua plena funcionalidade, garantindo assim que os moradores possam usufruir de uma rotina com conforto e sem perturbações. Para tanto, na maioria das vezes, a preocupação está voltada, sobretudo, aos espaços internos do prédio, onde ficam as áreas de uso comum e equipamentos coletivos.

Entretanto, no lado externo, existe uma linha limítrofe entre o que é privado e o que é público, as calçadas. Quanto a isso, fica a pergunta, quem cuida do que fica “da porta pra fora”? A resposta para esse questionamento pode variar a depender de cidade a cidade, mas, de modo geral, é o imóvel no qual a calçada está situada.

O Estatuto da Cidade

(Lei Federal nº 10.257/2001) dispõe sobre as especificidades do passeio. Essas são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. Nesse sentido, é fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio.

Passeio público - De acordo com o CTB (Código de Trânsito Brasileiro), define-se por calçada a “parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”. É válido ressaltar que preservar as condições da calçada significa garantir

um direito assegurado pela Constituição Federal, que em seu artigo 5º, inciso XV, garante o direito de ir e vir.

A manutenção predial deve incluir, também, a conservação dessa importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

Além disso, estamos falando também de um elemento relevante para a valorização do imóvel como um todo. Uma calçada conservada, que obedece a regras de acessibilidade e esteticamente planejada é, sem dúvidas, ponto positivo

que agrega valor ao prédio, elevando seu padrão. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, destruídas, que não seguem leis de acessibilidade, sujas, com vegetação não aparada podem desvalorizar o imóvel, passando uma péssima impressão.

Reformas e adequações - Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas.

Faz-se necessário frisar que, assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante



fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

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

Liberação das máscaras: como fica a situação dos condomínios

Com a diminuição progressiva de novos casos de infecção e óbitos por Covid-19 e o conseqüente amortecimento da pandemia, mais flexibilizações vão sendo feitas nas medidas restritivas antes impostas para a contenção da transmissibilidade do coronavírus. Até a escrita deste artigo, pelo menos seis capitais e quinze estados brasileiros já relaxaram a exigência de máscaras faciais, esta que foi a principal exigência no combate à disseminação do patógeno durante a crise sanitária global.

Seguindo portarias e leis municipais e estaduais, os condomínios adotaram tal obrigatoriedade entre seus funcionários, moradores e visitantes, cobrando o uso desse acessório em ambien-

tes abertos e fechados. Todavia, diante do cenário atual, surgem dúvidas sobre como proceder em relação a isso.

O assunto é complexo, pois não existe uma orientação coordenada a respeito de condutas relacionadas ao enfrentamento da pandemia de Covid-19 no país como um todo. Embora o uso da máscara ainda seja obrigatório nacionalmente de acordo com a Lei 14.019, de julho de 2020, os estados e municípios têm a prerrogativa para decidir suas orientações de combate à pandemia.

Entre as localidades que derrubaram a exigência do uso de máscaras, há aquelas que hoje permitem a dispensa dessas apenas em áreas abertas, mas mantêm a necessidade em locais fecha-

dos (a exemplo dos elevadores sociais e de serviço) e há também os estados e municípios que eliminaram todas as exigências, seja para áreas abertas ou fechadas.

Em uma primeira análise, os condomínios residenciais podem se respaldar na decisão de seu estado ou cidade para liberar o uso de máscara em locais abertos (áreas da piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, jardins, etc), bem como liberar ou não o uso em áreas fechadas do prédio (como academia, elevadores, etc.), a depender de portarias locais.

Contudo, ressalta-se que também não estaria ilegítimo caso o condomínio optasse por manter a exigência pelo uso de má-

scara em suas dependências a despeito de portaria local contrária, haja vista que, conforme mencionado, permanece válida legislação federal de 2020 a qual exige o uso de máscara facial em ambientes públicos.

Entretanto, devemos salientar que o tema não deve virar motivo para conflitos na convivência condominial. É papel do síndico zelar pela salubridade do condomínio e é isso que deve ser explicado aos moradores sempre. Apesar dos felizes avanços conquistados, o fim da pandemia ainda não foi decretado no Brasil. É importante frisar que a máscara é uma importante ferramenta de proteção contra o vírus e o seu uso deve ser uma recomendação,



não necessariamente uma obrigação. Pessoas com saúde fragilizada (doenças autoimunes, gestantes, em tratamento quimioterápico) ou indivíduos com sintomas gripais ou outras doenças transmissíveis pelo ar devem usar máscara sempre.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Dicas

Carrinhos de carga

Os carrinhos de carga são grandes aliados dos moradores na hora de conduzir alguns tipos de carga, como sacolas de supermercado, desde a entrada do prédio ou garagem até o destino final. Eles são patrimônios de uso coletivo do condomínio e não devem servir exclusivamente a ninguém, o que deve ficar claro a todos. Portanto regras claras devem ficar estabelecidas no uso deste equipamento. A mais básica delas é: se usou, devolva-o ao mesmo local de onde o retirou! Com frequência, há queixas de moradores que levam os carros para apartamentos e, após a descarga, abandona-os em quaisquer

locais, seja o hall do andar ou do bloco, dentro de elevadores, etc.

Há, ainda, uma falta mais grave que deve ser advertida e penalizada pelos síndicos quando identificada. Há moradores que chegam a se apropriar de carros, retendo-os em casa por vários dias para uso doméstico ou atividades de seu próprio interesse, o que vai totalmente contra os princípios da coletividade. Para resolver isso, é interessante que o carrinho adquirido já venha com um dispositivo de trava com chaves ou cartões numerados, identificando o número do apartamento que está utilizando-o em cada empréstimo.

Portas corta-fogo

As portas corta-fogo são aquelas que orientam rotas de fuga e evacuação em caso de incêndio, geralmente demarcam a passagem para as escadarias, sendo essenciais para que o condomínio possa obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua NBR 11.742, esses equipamentos têm por objetivo ser um obstáculo, impedindo ou pelo menos retardando de 60 a 120 minutos a propagação de chamas, fumaça e calor em uma situação de incêndio. Para tanto, as portas de emergência devem ser estrategicamente instaladas em passagens que façam conexões

de um ambiente para outro.

Há indicação de uso das portas corta-fogo nos seguintes locais, de acordo com a NBR 11.742: como já citado, nas escadas de emergência de edifícios e suas respectivas câmaras; em áreas de refúgio; em paredes utilizadas na separação de riscos industriais e comerciais e compartimentos de áreas, desde que utilizadas exclusivamente para passagem de pessoal; áreas de acesso restrito, que tenham ligação direta com as rotas de fuga; acesso às passarelas e outros locais que interliguem edifícios; portas em corredores que tenham acesso as rotas de fuga; acesso a locais de medição, proteção e transformação de energia elétrica.

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

Poços artesianos

Em tempos de crise hídrica, os poços artesianos passaram a ser uma estratégia atrativa para muitos edifícios em busca por um melhor gerenciamento da demanda por água, seja para contornar a escassez (em algumas regiões) ou pelo interesse em obter autonomia e independência. Alguns passos devem ser seguidos durante o processo de planejamento, perfuração e instalação de poço nos condomínios, sendo o primeiro deles a contratação de geólogo regulamentado junto ao CREA para estudo do terreno escolhido, avaliação hidrogeológica, estimar o volume e qualidade da água disponível.

Havendo viabilidade,

após reunir todos os dados necessários do terreno, ele elabora um projeto de perfuração. Esta etapa é desempenhada por empresas especializadas, com as quais o síndico deve procurar fazer diferentes cotações, de posse do projeto, pois os valores de orçamento podem variar no mercado. Para tanto, é fundamental que haja o máximo de detalhamento nas descrições de materiais, equipamentos e atividades a serem executadas. Assim, é mais fácil fazer um comparativo entre os serviços, visto que quando há descrições genéricas ou lacunas no plano, abrem-se margens para que as empresas ofereçam metodologias diferentes.

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

Multas condominiais e a transferência da dívida para o proprietário

A questão do que compete ao proprietário e ao inquilino sempre gera algum tipo de dúvida no mundo condominial, isso porque muitas vezes há certo desconhecimento da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida informalmente como Lei do Inquilinato. Ali estão dispostas as principais diretrizes quando falamos nos direitos, deveres e obrigações do inquilino e do proprietário.

Porém, existem algumas questões que acabam não estando dispostas de forma clara na lei, o que faz com que haja um impasse sobre certos assuntos. Uma dessas é a questão das multas condominiais aplicadas a inquilinos. Todo tipo de multa ou advertência invariavelmente

está em nome da unidade condominial em questão e, em teoria, quem estiver usufruindo dela, no caso o inquilino, é quem deverá arcar com esse pagamento.

Mas há uma questão em relação a isso: caso esse inquilino não pague essa multa, o condomínio, ao acionar judicialmente alguém, deverá acionar o proprietário, isso porque a relação jurídica do condomínio é para com o locador (proprietário).

Esse assunto voltou a chamar a atenção por conta de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). Um inquilino foi multado diversas vezes por atitudes que violavam a convenção e o regimento interno, e não pagou a dívida para com o condomínio. Este

caso tem uma particularidade: a proprietária faleceu e o viúvo (“inquilino”) permaneceu no imóvel por força de uma decisão judicial.

Com isso, o condomínio entrou com uma ação de cobrança contra o espólio da proprietária, com o argumento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais é daquele que consta como titular da unidade e não, necessariamente, do ocupante do imóvel e autor das infrações.

Porém, os desembargadores da 25ª Câmara de Direito Privado discordaram. Disseram que a multa não constitui despesa ordinária ou extraordinária e que tais valores correspondem a uma penalidade que visa reprimir o comportamento do infra-

tor (processo nº 1119253-58.2020.8.26.0100). Com isso, essa decisão acabou diferenciando de outras decisões sobre o mesmo assunto, fazendo com que surgisse uma brecha na jurisprudência voltada para o tema.

A grande maioria das decisões entendem que dívidas de condomínio (e nesse caso, as multas se enquadram nisso) estão atreladas ao imóvel e, dessa forma, são imputáveis ao proprietário.

No meu entendimento, compreendo que a decisão do tribunal foi acertada. Nós já vimos algumas decisões nesse sentido no passado quando existe essa impossibilidade de se cobrar do proprietário por diversos motivos como o falecimento, por exem-

plo, no caso em questão. De qualquer forma, por esse tipo de cobrança em relação às multas, de fato, não fazer parte de despesas ordinárias ou extraordinárias, é acertada a cobrança em face daquele que reiteradamente descumpriu as normas.

Ainda assim, no caso da possibilidade de se cobrar do proprietário, esse tem o direito de regresso contra o ocupante. Ele pode repassar a cobrança dessa multa ao inquilino, já que esse foi o causador desse débito. Claro que, dependendo de cada caso, a questão pode se estender na justiça, a fim de que essa decida quem deve pagar a dívida condominial advinda de multa.

O autor é advogado e colaborador do Jornal do Síndico



PEÇAS E MANUTENÇÃO

SÍNDICO(A):

NOVIDADES PARA SEU CONDOMÍNIO:

OS MORADORES VÃO GOSTAR. CONVIDE-OS PARA CONHECER. VAMOS MARCAR UMA VISITA

DE DIVULGAÇÃO PRESENCIAL!

 **DeneBike**

 **DeneBike**

(41) 99183-7615

ATENDIMENTO À DOMICÍLIO OFICINA MÓVEL

Assessora
condomínio

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



(41) 9.9602-3337

condominioassessora@gmail.com

Saiba as principais funções do Zelador do seu Condomínio

O Zelador assim como o Síndico possui papel imprescindível para que a gestão do seu condomínio seja mais eficiente. A função do Síndico está cada vez mais complexa tendo o Zelador como seu “braço-direito” no dia a dia. A escolha do Síndico é realizada através de eleição em Assembleia Geral Condominial, já o Zelador pode ser terceirizado ou contratado. Porém, é importante que não haja confusão entre o que é função do Síndico e o que é função do Zelador, uma vez que eles tem tarefas e responsabilidades diferentes. A clareza quanto a esta distinção se faz necessária, pois assim os moradores tem mais segurança em quais momentos acionar um e outro.

Funções do Zelador do seu Condomínio

A principal função do Zelador é zelar pelo Condomínio e pelas atividades realizadas no ambiente condominial. Este zelo busca manter a harmonia, bem-estar e segurança de condôminos, moradores, visitantes, funcionários e prestadores de serviços. Como “braço-direito” do Síndico coordenará o dia-a-dia do condômino, além de atuar como intermediário entre Síndico e condôminos. Entre as diversas funções que o Zelador possui, conheça as 10 principais:

- Manter o Síndico informado sobre todos os acontecimentos importantes do condomínio, sempre repassando as reclamações dos condôminos;
- Zelar pela boa convivência e sossego no condomínio, de acordo com a Convenção e Regimento Interno;
- Fiscalizar diariamente as áreas comuns;
- Acionar polícia e/ou bombeiros, em caso de necessidade;
- Inspeccionar a prestação do serviço de terceiros (no condomínio);
- Treinar novos funcionários;
- Providenciar materiais para que os demais colaboradores executem suas tarefas com segurança;
- Realizar o controle de manutenções preventivas;
- Acompanhar mudanças que chegam e saem do condomínio;
- Distribuir correspondências, encomendas e circulares



emitidas pelo condomínio.

A escolha do Zelador deve ser realizada de forma cuidadosa, para conseguir identificar o profissional mais adequado ao perfil do condomínio. Isso porque o condomínio responde objetivamente por atos danosos praticados por seus empregados ou prepostos no exercício do trabalho que

deles competir, ou em razão dele, conforme artigos 932, inciso III e 933 do Código Civil. Como podemos concluir o Zelador é essencial para o bom funcionamento do condomínio, no entanto, há uma grande diferença entre as funções e responsabilidades deste e as do Síndico.

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

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 SOMBRIAS	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

Realizamos cursos de
NR 18 e NR 35

Expertise
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

LAUDO TÉCNICO

★ ENGENHEIROS ESPECIALISTAS ★
30149002 | 99972-4411 | 999930069

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

MANUTENÇÃO PREDIAL

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

MULTINI ENGENHARIA

ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL
DESEDE 2015 CREA 146422/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

PLANNER ENGENHARIA

CREA - 53692

- Pintura Predial
- Reposição de Pastilhas
- Lavagem Predial
- Impermeabilizações
- Vedações de Janelas
- Telhados e Coberturas
- Pontos de Ancoragem
- Laudos e Perícias

3014-9002 | 99972-4411

41 3779.8057
41 9.9644.9575
www.concrete.eng.br

CONCRETE
Engenharia e Consultoria

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

LAVAGEM AUTOMOTIVA A SECO

AUTO15

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

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.

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



ANUNCIE:

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

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
 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

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

PORTA CORTA FOGO

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

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

Orçamento sem compromisso
(41)3327-1291
 www.certabrasil.com.br - certabrasil@certabrasil.com.br

PREVENÇÃO E INCÊNDIO

H2SJ ENGENHARIA
 Prevenção à incêndios

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

(41) 99700-3482
 www.h2sjengenharia.com.br

SERRALHERIA

Serralheria Metal Forte
 SERRALHERIA MÓVEL

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

ATENDIMENTO 24hrs
9 9970-8045 / 3699-7164

serralheriametalforte16@gmail.com.br

Jornal do Síndico
3029-9802

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**

 **Previsão
Orçamentária**

 **Manutenção
do Patrimônio**

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

 **41 3524 1779** 

Solicite uma proposta.

 **contato@gruporuggi.com.br**

 **@gruporuggi**

 **@gruporuggi**



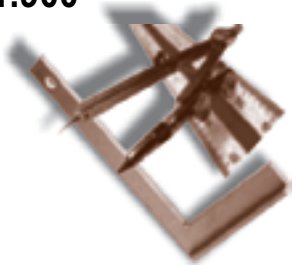
CRA/PR:2880
Resp. Técnica
CRA/PR 20.30917


**grupo
Ruggi**

Administradora de Condomínios

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