


Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXIII - Edição 271 - Maio/22 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br



Foto: PMC



TECHMANN ENGENHARIA
 (41) 98407-8691
 comercial@techmann.com.br

PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

- Inspeção de rede de hidrantes;
- Adequação de instalações;
- Eficiência energética;
- Alarme de incêndio;
- Recarga de extintores;
- Laudos/ART E CMAR.

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

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



- Madeira em camará legítimo
- Fabricação própria de calhas
- Mão de obra própria com NR 35 NR 18
- Parcelamos até 12 s/ juros ou 48 com juros

Profissionais com mais de 25 anos de experiências em telhados e telhas do mercado

(41) 4141-3213



GVTECK TELAS

Telas para proteção de fachada, direto de fábrica, com equipe de instalação especializada, para maior segurança na reforma da fachada do seu edifício.

☎ 41. 99877-0102 | ☎ 41.3022-8100

🌐 gvteck.com.br

Acesse esta edição através deste QR Code





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.

 @ferreiracalhas2021
 @ferreiracalhas

Adonis
 📞 99626-7067
 (41) 3156-0217

EXPEDIENTE
Jornal do Síndico
A informação da Fiel

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 dia 31 de maio é lembrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data que alerta contra os perigos do cigarro, este que é o principal mal causador de doenças evitáveis. De acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), cerca de um terço da população adulta no planeta é fumante e, portanto, está suscetível a diversas doenças, entre elas câncer em diferentes órgãos.

O Dia Mundial Sem Tabaco faz parte de uma campanha que visa à conscientização, em todo o mundo, especialmente neste mês de maio sobre a necessidade de cessação deste vício. Além de nocivo à saúde humana, o hábito de fumar traz também prejuízos sociais, uma

Nossa Mensagem

vez que não é solitário, já que expõe outras pessoas à inalação de fumaça.

É sobre este ponto, em especial, que trazemos uma abordagem em nosso artigo de "Cotidiano" desta edição do Jornal do Síndico. Se você administra ou já administrou um prédio residencial ou se pelo menos mora em um edifício com certeza já ouviu queixas relacionadas a cigarro: fumantes em áreas coletivas perto de crianças, bitucas de cigarro espalhadas em jardins, fumaça ou cinzas que escapam da varanda de um vizinho para outro, o morador alérgico ou asmático que refere crises por causa do vizinho tabagista e por aí vai...

Como o síndico pode manejar esses conflitos? Inicialmente, para limitar as áreas onde se é

permitido fumar, deve-se valer da Lei nacional antitabaco (lei 12.564/2011), em vigência desde 2014, a qual proíbe uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo, sejam públicos ou privados. Logo, todas as áreas de uso comum do condomínio estão contempladas por essa lei: pátio, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Em relação ao incômodo que se provoca mesmo quando o cigarro

é usado dentro da unidade privativa, nesse caso há pouco o que se exigir ou obrigar. Aqui vale muito mais aquilo que o Jornal do Síndico menciona sempre como o melhor parâmetro para tomada de decisões: um bom diálogo, em busca de sensibilizar o bom senso dos moradores. Usar comunicação não violenta pode ser um primeiro passo para solicitar que o morador evite fumar próximo a janelas e assim a fumaça não migre para o vizinho.

Nem todas as regras da boa vizinhança e da civilidade estão escritas. O Jornal do Síndico acredita que uma gestão eficiente também se faz com a humildade de dialogar e ouvir o que os moradores têm a expressar.

Os editores

INDICADORES

	Nov 21	Dez 21	Jan 21	Fev 21	Mar 21	Abr
IGP-M (FGV)	0,02	0,87	1,82	1,83	1,74	1,41
INPC (IBGE)	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04
TR	0,00	0,04	0,06	0,00	0,09	0,05
TJLP (%)	0,43	0,43	0,49	0,49	0,49	0,55
CUB/Pr	0,42	0,38	0,20	0,38	0,79	0,76

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).

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%

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%	



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

Assembleias condominiais e a cautela com atas e procurações

A assembleia – seja ordinária ou extraordinária – é o evento mais importante da rotina dos condomínios. É nela que os condôminos se reúnem para, oficializar, por meios legítimos, deliberações acerca de temas de interesse coletivo. Dada a relevância deste encontro, ele precisa ser devidamente registrado de modo a formalizar aquilo que foi debatido, pontuado e decidido por todos os presentes. Esse registro oficial se dá pela escritura da ata, que dá fê do que está dito e tem valor documental.

Algumas dúvidas costumam surgir em relação ao assunto, sobretudo em condomínios novos, que ainda não possuem muita prática na redação de atas. Primeiramente, a esclarecer: trata-se de uma narrativa (quase li-

teral), simplesmente, de tudo o que se passou na reunião de condôminos. A narrativa costuma ser clara e objetiva, transcrevendo exatamente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não esquecendo de especificar o quórum (quantos votantes) teve cada votação.

Embora muitas pessoas acreditem que a tarefa de escrever a ata seja uma atribuição do síndico, isso não é o ideal. Inclusive, a maioria das Convenções o proíbem de redigir a ata, priorizando sua participação na condução da assembleia, dedicando-se a responder aos questionamentos dos participantes. Uma outra pessoa deverá ser designada para escrever a ata da reunião. Esta será a secretária ou secretário do presidente da assembleia.

Atas digitadas e manuscritas têm o mesmo valor documental, desde que assinadas por quem a redigiu e por quem presidiu a sessão. Entretanto, por uma questão de organização e também por ser de fácil acesso atualmente, opta-se quase sempre por fazê-la em um notebook. O texto final deve ser impresso ao término da assembleia, anexado ao livro de atas do condomínio, e lida perante todos os presentes ou, em caso de tempo esgotado, deverá obrigatoriamente ser lida na próxima reunião.

Representação por procuração - Nem sempre é obrigatório que todos os membros da assembleia assinem a ata, visto que há condomínios de grande porte que realizam reuniões com numeroso quórum. Contudo, é importante que

o secretário esteja atento ao quórum da assembleia quando alguns moradores estiverem representando outros via procuração.

As procurações podem ser usadas como instrumentos de representação para qualquer finalidade: aumento de taxa condominial, aprovação de contas e orçamentos, aprovação de obras e aquisições e também eleições. O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos. Fica a critério do terceiro - no caso, o condomínio - com quem o mandatário tratar a possibilidade de exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

Na hora de declarar



presença, a assinatura na ata deve deixar claro quem participou da reunião: o procurador deve escrever na lista de presença o nome de quem está representando por procuração e o seu próprio. Por exemplo: “Maria Aparecida da Silva, por procuração de José Soares”.

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico



Como está a manutenção do seu condomínio?

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

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

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

HÁ 20 ANOS NO MERCADO!



Resp. Técnico
CREA-PR 153.69.

Desde 1996

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES

SOLUÇÕES PARA OBRAS EM CONDOMÍNIOS

Impermeabilização de Caixa d'água

Construção e Reforma de Telhados

Reparos e Reestruturação de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Textura Projetada

Pisos/Paver e Outros

Juntas de Piso

Pinturas de Demarcação

Tratamento de Estruturas



Parcelamos sua obra em até 24x

3206-2944

9 9921-1759 | 9 9921-3964

www.jcbatistaconstrucao.com - batistaconstrucao@gmail.com



CREA - 53692



→ PINTURAS - LAVAGEM PREDIAL

→ RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS

→ IMPERMEABILIZAÇÃO

→ TELHADOS - COBERTURAS

→ PONTOS DE ANCORAGEM

→ LAUDOS - PERÍCIAS

Desde 1974

41 - 3014.9002
41 - 999724411

contato@plannerengenharia.com

www.plannerengenharia.com

Acessibilidade: barras de apoio são essenciais em banheiros coletivos

Embora a constituição federal possua uma legislação específica para o tema (a lei brasileira de inclusão nº 13.146 ou “Estatuto da pessoa com deficiência”), o Brasil ainda possui um longo caminho a percorrer no que diz respeito ao cumprimento de direitos das pessoas com mobilidade reduzida, a fim de proporcionar-lhes a plena capacidade de ir e vir.

É importante lembrarmos que dentro desse grupo estão incluídas não apenas cadeirantes ou outros indivíduos que possuam deficiências permanentes, mas também idosos e qualquer outro indivíduo que, momentaneamente, esteja com sua locomoção prejudicada, a exemplo de enfermos ou gestantes.

No âmbito dos condomínios, é obrigatória a adequação às normas de

acessibilidade na construção. Os prédios mais novos, entregues após 2018, ou seja, que vieram depois da regulamentação da Lei da acessibilidade, já vêm (ou pelo menos devem) adaptados, porém os mais antigos necessitam passar por modificações. O síndico deve estar atento à conformidade da edificação quanto às exigências da legislação buscando assessoria de engenharia e arquitetura especializada.

Segurança nos banheiros – Quando falamos em acessibilidade, de imediato já se pensa em rampas de acesso, elevadores, vagas de garagem. Contudo, há um espaço um pouco mais escondido que não pode ser esquecido: o banheiro. Por ser um ambiente úmido, onde frequentemente há revestimento com piso frio e liso, não é incomum a ocor-

rência de quedas. Portanto, a instalação de barras de apoio é essencial nos banheiros de uso coletivo do condomínio, seja os do salão de festas, academia ou área de lazer (esses principalmente se próximos à piscina, por serem área molhada).

As barras de apoio garantem maior autonomia às pessoas com mobilidade reduzida e que são mais propensas a quedas. A instalação correta deve obedecer à NBR 9050/2020 da ABNT, a qual define os critérios de acessibilidade para edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. De acordo com a norma, as faixas horizontais e de transferência devem ser instaladas próximas ao vaso sanitário. Esses postes devem ter 80 cm de comprimento e 75 cm de altura do chão.

Um cuidado básico




a ser tomado é o de observar se não há tubulações elétricas ou hidráulicas no local de instalação antes de montar as barras de apoio. Se por acaso houver chuveiros (vestiários), devem ser instaladas barras horizontais e de transferência, de aproximadamente 70 cm de tamanho e uma barra angular (em forma de L) com as mesmas dimensões.

Outro lembrete fundamental antes de realizar

a aquisição é verificar se as barras escolhidas são capazes de suportar no mínimo 150 kg e que suas superfícies internas sejam resistentes à corrosão. Elas devem permanecer a uma distância mínima de 40 mm de sua base de apoio (paredes), isso para que a mão do usuário possa fazer a pega adequada.

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



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

Condômino é condenado por ameaçar funcionário do prédio, no DF

Em um condomínio, onde a convivência entre pessoas diferentes é condição inevitável para se habitar, o respeito é um princípio que deveria prevalecer sobre as relações, seja entre os moradores e seus próprios familiares, entre vizinhos, entre esses e o síndico e também com funcionários e colaboradores do prédio. Contudo, isso nem sempre é o que se verifica e, infelizmente, o que vem sendo percebido é um notório aumento no número de casos de agressões verbais e até físicas dentro dos condomínios.

Quando a briga não é entre vizinhos, não é raro que o atrito seja entre algum condômino e o próprio síndico do prédio ou um empregado e, muitas vezes esses casos chegam a virar disputa judicial. Trata-se de exemplo ocorrido no Distrito

Federal, quando em abril a 1ª Vara Criminal do Tribunal do Júri de Águas Claras condenou morador do Condomínio Acqua Village, em Águas Claras, a um ano e um mês de reclusão, pelos crimes de injúria qualificada e ameaça, determinando que o autor dos crimes tenha de pagar indenização de R\$ 2 mil à vítima por danos morais.

De acordo com a denúncia do MPDFT (Ministério Público), os fatos aconteceram na manhã do dia 31 de julho de 2018, quando o réu teria ido até a administração do residencial, onde o funcionário trabalhava solicitar a chave do espaço conveniência. Diante da necessidade e da indisponibilidade de funcionários para acompanhar o condômino, a vítima informou que não poderia atender ao pedido.

Consta nos autos

que, a partir de então, o acusado ficou irritado e passou a injuriar o funcionário com ofensas à “dignidade e ao decoro, ao se utilizar de elementos referentes à cor de sua pele, chamando-lhe de ‘preto burro’, ‘urubu’ e ‘macaco’”. Além disso, o réu teria ameaçado a vítima de morte. A ação foi presenciada por zelador e por uma moradora do condomínio, que reconheceram o autor das ofensas por fotografia e nas imagens dos delitos.

O réu requereu a absolvição por insuficiência de provas, o perdão judicial ou, alternativamente, a fixação da pena no mínimo legal. Na avaliação do juiz, a autoria dos fatos restou comprovada, sobretudo pela Portaria de Instauração do Inquérito Policial, pela Ocorrência Policial da 12ª DP, pelos arquivos de vídeos do momento dos

fatos, bem como pelos depoimentos das testemunhas ouvidas na fase do inquérito e confirmados judicialmente.

Na Justiça, o réu confirmou ter se desentendido com o funcionário e que houve xingamentos recíprocos, mas negou ter se valido de elementos relacionados à cor da pele, bem como negou ter ameaçado a vítima de morte. “A despeito da negativa do acusado, os elementos de prova conduzem à certeza de que ele praticou dois crimes contra a pessoa da vítima: injúria racial e ameaça”, concluiu o julgador. A pena final foi estabelecida em um ano de reclusão, pelo crime de injúria qualificada, e um mês de detenção pelo crime de ameaça, em regime inicial aberto. As penas privativas de liberdade foram substituídas por duas penas restritivas de direitos,



tendo em vista que o réu preenche os requisitos do art. 44 do CP. O autor dos crimes foi condenado, ainda, a indenizar a vítima em R\$ 2 mil pelos danos morais suportados com as agressões. Cabe recurso da decisão.

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

Prefeitura precisa ser consultada sobre poda de árvores em condomínios

As mudanças climáticas têm acarretado oscilações bruscas na temperatura, regime de chuvas e outros aspectos relacionados à natureza, o que trouxe, de modo positivo, uma maior preocupação da população com o meio ambiente, de modo geral. Com vistas a esse aspecto e também pensando em um conforto térmico e estético, muitos condomínios estão investindo no plantio de árvores em suas áreas comuns. A prática é obviamente benéfica, mas é preciso atentar para detalhes da manutenção dessas plantas.

O que para a maioria das pessoas consiste em um inocente ato de podar folhagens, aos olhos das autoridades pode chegar a ser interpretado como crime ambiental, trazendo algumas dores de cabeça ao condomínio. Ressalta-se que a Lei de Crimes

Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos.

Nesse sentido, já se entende que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro, como, por exemplo, calçadas e muros ou para mais além de sua circunscrição. A poda nesses espaços pode ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município.

As plantas são protegidas e existem penalidades previstas aos condomínios que não seguirem a legislação municipal. Portanto, é necessário consultar a Prefeitura antes de realizar a poda. Cada cidade possui seus parâmetros e exigências específicos e é preciso observar atentamente todos os requisitos e obrigações necessárias

sendo que, geralmente, é a Secretaria de Meio Ambiente é quem fica responsável por conceder as autorizações.

Orientações pertinentes – Entre as informações que podem constar nas exigências da prefeitura, algumas orientações podem versar sobre técnica, como os tipos de galhos que podem ser retirados, a época adequada para o corte, retirada de brotos. O ideal é que o serviço seja realizado por um profissional experiente na jardinagem. Também é recomendável, sempre que possível, consultar a Secretaria antes mesmo do plantio, a fim de obter maiores orientações sobre espécies mais adequadas (evitando as exóticas, ou que não são tão adequadas à região), escolha do lugar, de modo a evitar o encontro com tubulações subterrâneas.

O artigo 49 da referi-



da Lei de Crimes Ambientais prevê pena de três meses a um ano de prisão, ou multa - podendo ser ambas as penalidades -, caso o infrator destrua, danifique, lese ou maltrate, “por qualquer modo ou meio, plantas de ornamentação de logradouros públicos ou em propriedade privada alheia”. Essa é uma responsabilidade do condomínio, por ordem de seu administrador, o síndico, sendo proibida a ação particu-

lar de moradores individualmente. Ainda que a árvore em questão esteja próxima a uma determinada unidade, não cabe ao condômino a manutenção desta e ele poderá ser penalizado caso faça alguma intervenção.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico



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

Q empresa de elevadores x



MODERNIZAÇÃO, MANUTENÇÃO E
ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24 HORAS.

Para mais
informações
acesse:



(41) 99685-4393

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

Condomínios respondem judicialmente por negligência em manutenções

A NBR 5674 da ABNT é a normativa que deve guiar os condomínios no que tange aos procedimentos de controle e avaliação da qualidade de manutenção de suas edificações, as quais devem ser planejadas com antecedência, jamais improvisadas. Tais ações são acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU (engenheiros e/ou arquitetos).

Sabemos que existem três tipos de manutenções, sendo as rotineiras aquelas cujo fluxo é constante, com serviços padronizados e cíclicos (por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns). Há as corretivas, as quais demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos

personais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários e, por fim, as manutenções preventivas (devem ser programadas pelo síndico com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

Por lei, é obrigação do síndico zelar pelo patrimônio, sua estrutura e funcionalidade (expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil). Logo, negligenciar essas etapas de manutenção pode acarretar responsabilização dele. É necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

Responsabiliza-

ção em acidentes evitáveis – Não faltam exemplos da judicialização de conflitos entre condomínio/síndicos e moradores afetados pela falta de manutenção em seus prédios. Neste ano, o Condomínio Top Life Taguatinga I – Miami Beach foi condenado a indenizar em R\$ 4 mil a título de danos morais um bebê que caiu no vão da área de lazer do prédio, que estava sem proteção. O juiz substituto da 3ª Vara Cível de Taguatinga (DF) concluiu que o condomínio faltou com dever de cuidado.

Consta nos autos que a autora, à época com 19 meses de idade, brincava na área de lazer do prédio, quando caiu de uma altura de mais de um metro a partir do espaço aberto existente por conta da quebra do vidro de proteção. Diante disso, sofreu ferimentos na testa e na região dos olhos. Os

responsáveis defendem que não havia nem sinalização nem isolamento no local, o que poderia ter evitado o acidente. Em sua defesa, o condomínio esclarece que o vidro que cerca a área de lazer se quebrou por conta da chuva e que o local estava sinalizado com cone e fitas zebradas. Relata que, no momento do acidente, a criança corria livremente pelo espaço, sem acompanhamento de adultos. Sustenta que não houve ato ilícito e que não há dano moral a ser indenizado.

Também no Distrito Federal, neste ano, os desembargadores da 7ª Turma Cível do TJDF mantiveram a sentença de 1ª instância que condenou o Condomínio do Bloco C da SQN 210 a pagar mais de R\$ 120 mil à seguradora Porto Seguro, pelos danos causados a um morador após a parte do teto da garagem do prédio ter

caído em cima de seu carro. A seguradora ajuizou ação, na qual narrou que teve que indenizar prejuízos causados a veículo por ruínas da garagem do edifício. Constatou que o problema ocorreu por falta de manutenção e que a responsabilidade pelo fato seria do condomínio.

O condomínio se defendeu sob o argumento de que não teve culpa pelo acidente, uma vez que ele teria ocorrido por razão de força maior (evento da natureza). Ao decidir, o juiz titular da 21ª Vara Cível de Brasília explicou que segundo o art. 937 do Código Civil, “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”.

A autora é colaboradora do

Jornal do Síndico



CREA: 61807

Há 16 anos no mercado

kajam

PRESTADORA DE SERVIÇOS

Acompanhamento técnico de Eng. Civil e Segurança do Trabalho

- ✓ 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

(41)3322-9658 | 99513-3170

kajamprestadoradeservicos@hotmail.com



HARPIA

POLÍCIA FEDERAL

Empresa licenciada junto a Polícia Federal.

16 anos de experiência!

Reconhecida pelo profissionalismo e agilidade no atendimento de seus clientes

Vigilância - Portaria Remota

Portaria - Controle de acesso

Limpeza e Conservação

Limpeza Fina e Pós Obra

Jardinagem

Solicite agora uma cotação

(41) 98446-0163 | 3621-8350

www.harpiavigilancia.com.br

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

A solução em suas mãos!!



Anuncie!

LIGUE AGORA:

3029-9802

Posso alterar o hall do meu andar?

Quando abordamos o tema da alteração de áreas comuns já temos um ponto pacificado que é a inviolabilidade da área externa e seus componentes, isto é, pintura, pastilhamento, varandas, esquadrias, portas externas, guarda-corpos e tudo o mais que está exposto para fora. Contudo, há um outro ponto mais controverso no que diz respeito à alteração de áreas comuns internas da edificação, a exemplo de corredores e hall de cada andar.

Em condomínios mais rigorosos, a própria Convenção já veda explicitamente quaisquer modificações no padrão de cor, textura, acabamentos de paredes, formato de portas e maçanetas. Nessas situações, não há o que se discutir: não é não. Entretanto, há os casos omissos, em que a Convenção não proíbe, mas também não permite, sim-

plesmente não menciona a alteração destes ambientes internos em cada andar, mas apenas a proibição de alteração da fachada do prédio.

Nesse contexto, especialistas indicam que deve prevalecer sempre o bom senso e o diálogo entre as partes. Primeiramente, é preciso verificar se o hall em questão é exclusivo para um apartamento ou mais. Os vizinhos estão de acordo? São contra tal mudança? São indiferentes? Em segundo lugar, é fundamental notificar o síndico, pelo motivo óbvio de que ele precisa aprovar qualquer obra dentro do prédio, mas também porque ele é o portador das plantas da edificação e, caso necessite fazer alguma intervenção estrutural, ele precisa verificar se esta é possível ou há algum impedimento (coluna de água, instalação de energia, gás, vigas, etc.).

Litígio judicial – Quando falamos que apelar para uma boa conversa é o melhor caminho é porque esta simples atitude pode evitar grandes dores de cabeça futura, como um conflito judicial, e também prejuízos financeiros, como ter que desfazer a obra e reconstruir o que foi desmontado, conforme exemplo narrado a seguir.

Donos de um apartamento localizado em Balneário Camboriú, no litoral norte de Santa Catarina, que alteraram a posição da porta de acesso aos elevadores sociais terão de providenciar a reforma do hall social do edifício, para atender ao formato original. A modificação, feita a bel-prazer, foi executada na unidade sem conhecimento do morador com quem compartilham o uso do hall social, nem aprovação dos demais mora-



dores, em nítido ferimento ao princípio da boa vizinhança.

De acordo com a decisão da juíza substituta Bertha Steckert Rezende, em atividade no 2º Juizado Especial Cível da comarca de Balneário, “é inescusável o dever de reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical, na sua posição original, pois a conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização, a estrutura di-

visória que separa a parte individual (apartamento) e a comum (hall social)”. A magistrada fixou o prazo de 60 dias para cumprimento da decisão, prolatada no dia 23 de março. Em caso de descumprimento, os proprietários do apartamento com a entrada modificada serão punidos com multa de R\$ 500 por dia de atraso, até o limite de R\$ 20 mil. A decisão é passível de recurso.

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

Cigarro em condomínio: quais os limites?

O tabagismo é um hábito que costuma incomodar muito quem não o pratica. O odor, a fumaça e as bitucas de cigarro facilmente denunciam a passagem de um fumante por onde quer que ele passe e, dentro do condomínio, quando a convivência se torna algo por vezes sensível, isso pode se tornar um gatilho para conflitos entre moradores e, secundariamente, destes com o síndico.

Em primeira análise, é importante ressaltarmos que há no Brasil uma legislação sobre o tema. Trata-se da “lei antifumo nacional” (lei 12.564/2011) está em vigor desde 2014 e é taxativa quanto de uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de

uso coletivo - públicos ou privados. De acordo com ela, é proibido fumar em locais fechados e parcialmente fechados em qualquer um de seus lados por uma parede, divisória, teto ou toldo. Isso também vale para espaços comuns de condomínios.

Em relação a multas, a legislação fala em penalidades que variam de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão (especialmente para estabelecimentos comerciais), dependendo da infração por descumprimento das normas sanitárias. No âmbito do condomínio, por “áreas restritas” compreende-se: pórtico, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras,

piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Obviamente, nada impede que o cidadão fume dentro de sua própria residência e aquele que o faz está amparado pela lei. Contudo, a razoabilidade e o bom senso devem ser sempre valores norteadores da convivência pacífica. Fumar em varandas ou próximo a janelas pode levar a fumaça a outros apartamentos, o que pode perturbar pessoas com doenças pulmonares, alérgicos ou que simplesmente não toleram o cheiro. Assim, podendo evitar liberar esta fumaça para fora, evita-se também o conflito com a vizinhança. Cabe lembrar que cinzas e restos

de cigarro jamais podem ser jogados de janelas e sacadas.

Você sabia? – No dia 31 de maio é celebrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data criada em 1987 com o intuito de alertar sobre as doenças e mortes evitáveis relacionadas ao tabagismo. Dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) apontam que um terço da população mundial adulta é fumante. O total de mortes por causa do tabaco atingiu 4,9 milhões de pessoas por ano, o que corresponde a mais de 10 mil mortes por dia. Se a tendência de expansão do consumo de cigarros for mantida, esses números aumentarão para 10 milhões de mortes anuais por volta de 2030, sendo metade delas em indivíduos em idade produ-



tiva (entre 35 e 69 anos). Aproveite esta data especial para informar os condôminos sobre a Lei Antifumo, os limites de não é permitido fumar dentro do condomínio e, principalmente, para fazer uma conscientização sobre os males do cigarro e um convite à cessação do tabagismo. Todos ganham com o fim deste vício.

A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

Dicas

Zeladoria

O profissional que cuida da zeladoria do prédio deve ter suas atribuições bem determinadas em contrato, a fim de evitar eventuais desvios de função. Segundo a Classificação Brasileira de Ocupações, documento federal que descreve as mais diversas atividades econômicas e profissionais, apresenta-se o seguinte conceito sobre trabalhadores em edifícios, incluindo o zelador: “zelam pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, igrejas e outros. Atendem e controlam a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; recebem objetos, mercadorias, materiais, equipamentos; conduzem o elevador, realizam pequenos reparos”.

O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas. Por exemplo: transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalizar o cumprimento dessas; supervisionar o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecionar áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; checar condições funcionamento de elevadores, sistema elétrico, hidráulico; comunicar ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio; zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício. Termos genéricos como “serviços gerais” devem ser evitados no contrato.

Moscas

Todos os tipos de insetos incomodam no ambiente doméstico, mas as moscas talvez sejam as mais repugnantes, pois estão sempre se aglomerando onde há matéria em decomposição e outros tipos de sujeira, além de se proliferarem rapidamente e poderem transmitir doenças. A presença delas por si só já transmite um aspecto de falta de higiene, algo que ninguém gosta. Para banir estes insetos indesejados, algumas medidas devem ser adotadas. É possível prevenir o surgimento delas, ou minimizar a sua proliferação, de forma fácil desde que haja um saneamento adequado do ambiente, bem como eliminando focos de criadouros e fontes de alimentos, realizando

armazenagem de correta lixo e acúmulo de matéria orgânica e de alimento devidamente vedados.

Estes cuidados são efetivos para evitar as infestações, porém, mesmo assim, há situações críticas em que é necessária a realização de um controle integrado de moscas, realizado por profissionais devidamente capacitados. Para tanto, uma equipe de controle de pragas urbanas deve ser contratada para aplicar produtos específicos para desinfestação de moscas. Tal prática deve ter aprovação do Ministério da Saúde. Evite contratar amadores ou fazer por conta própria, pois o mau uso substâncias químicas pode ocasionar intoxicações e outros danos.

IoT – Internet of Things

Internet of Things ou Internet das Coisas é uma tecnologia inteligente que conecta e integra softwares, eficiência e segurança na gestão de condomínios ou empresas, redução de custos, sustentabilidade, entre outras possibilidades.

O conceito de IoT está cada vez mais popular, presente em notícias, cursos, no trabalho, no dia a dia, impactando não só como vivemos, mas também como estudamos e trabalhamos.

Conheça as soluções oferecidas *IouTility* visando a maior segurança, controle, conforto e praticidade para os gestores de condomínios e moradores:

1. Câmeras de Segurança: são essenciais para garantir a segurança dos moradores, condomínios ou empresas, monitorando o perímetro da edificação e áreas internas críticas.
2. Sensores de Presença e Movimento: detecção de presença e movimento de acordo com seu ambiente.
3. Alarmes: permitem acesso remoto para configurações e acompanhamento em tempo real.
4. Controle de Acesso: monitoramento de acesso de pessoas e veículos no condomínio, gerenciamento de informações, identificação e acessibilidade.
5. Cerca Elétrica: estética discreta, efeito inibidor potente e alto grau de proteção.
6. Central de Incêndio: gerenciam todo o sistema de detecção e alarme de incêndio do condomínio ou empresa.

A *IouTility* desenvolve projetos de segurança patrimonial com a implantação de central de alarme, sensores de presença e de movimento, cerca elétrica, câmeras de segurança, controle de acesso, central de incêndio e muito mais.

Solicite um orçamento pelo
comercial@ioutilty.com.br ou direto pelo site: www.ioutilty.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@ioutilty.com.br
individualiza@ioutilty.com.br

Atendimento em todo estado do Paraná

Revestimento cimentício

Aliando sustentabilidade, resistência e design moderno, os revestimentos cimentícios ganharam uma releitura e deixaram de ser sinônimo de pisos de fábrica ou casas sem acabamentos para ganhar status de sofisticação em cenários residenciais, fazendo parte atualmente da decoração de muitos espaços internos e principalmente externos e não apenas no chão, mas também em paredes de vários prédios e casas. As principais vantagens do material é que ele é antiderrapante, tem grande durabilidade e não se degrada com facilidade, sendo também de manutenção simples.

O revestimento cimentício não demanda nenhuma mão de obra ou produto específico para realizar a sua limpeza. Apenas o uso de um pano úmido sobre o revestimento e aplicação de cera incolor são medidas suficientes para manter a boa aparência. Outra característica do material que tem atraído cada vez mais adeptos é o conforto térmico que ele proporciona, uma vez que os cimentícios não costumam absorver muito calor ou frio, o que auxilia a preservar uma temperatura constante no ambiente.

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

Síndico, veja aqui 3 dicas para programar as Manutenções do Condomínio

O objetivo das manutenções do condomínio é conservar a capacidade funcional do prédio, a estrutura, bem como garantir o bem estar e segurança da coletividade. Como já sabemos, o trabalho do síndico, seja ele morador ou profissional, é fundamental à vida condominial.

Assim, buscando manter uma gestão eficiente deverá realizar manutenções preventivas no condomínio. E, como aqui o foco é prevenir, deve-se incluir todo tipo de serviços e equipamentos que evite ou minimize a perda de seu desempenho ou vida útil em razão do uso/deterioração.

Nossa legislação determina as funções do síndico mas também poderá haver outras provenientes de imposição através da convenção condominial e/ou regimento

interno. As manutenções realizadas no condomínio aumentam a vida útil da edificação e reduzem os custos de conservação aumentando o valor patrimonial do prédio beneficiando a todos.

Muitos condomínios são administrados com poucos recursos, na maioria das vezes, em razão da própria inadimplência de seus condôminos, por isso, é fundamental gerir estes recursos de maneira inteligente.

Com a programação das manutenções do condomínio o síndico terá a tranquilidade da saber que o prédio está funcionando perfeitamente. Realizar manutenções preventivas é prática essencial para manter o bom funcionamento dos equipamentos, conservando-os e prolongando a vida útil, além de que se terá um custo consideravelmente menor do que realizar o

consertos dos equipamentos após estarem danificados.

Veja aqui 3 dicas para programar as Manutenções do seu Condomínio:

- Realize uma Inspeção Predial: para iniciar sua programação de manutenções preventivas será necessário realizar um levantamento minucioso de todas as instalações do condomínio. Com a inspeção predial em mãos será possível organizar as manutenções de forma estratégica.

- Elabore um Calendário de Manutenções: após realizar a inspeção predial deverá ser verificado a data da última manutenção do equipamento para então organizar a periodicidade das manutenções. O registro das datas são importantes tanto para auxiliar as empresas que realizarão as manutenções, bem como

caso ocorra uma fiscalização.

- Elabore seu Plano de Manutenções: inspeção predial e calendário das manutenções finalizados é hora de elaborar seu plano de manutenções, ou seja, organizá-las de maneira sistematizada a partir de uma metodologia definida, possibilitando a visualização geral das manutenções de forma ordenada, com prazos e recursos definidos. Seguindo as 3 dicas acima, o síndico poderá planejar suas ações de manutenção de forma mais eficiente, evitando aumento da cota condominial e/ou endividamento do próprio condomínio. Mas ao programar as manutenções do condomínio, lembre-se que a programação além de atender as necessidades do prédio também deve estar de acordo com a realidade financeira, logo, haverá casos que a cota condominial e/ou chamada extra poderá ser

necessária. Se você síndico ainda tem dúvidas de como programar as manutenções do seu condomínio, fique tranquilo, pois poderá buscar ajuda de um profissional, por exemplo, um engenheiro, pois ele saberá como adequar seu plano a fim de preservar e/ou adequar as manutenções. Com uma boa programação periódica será possível diminuir o colapso e deterioração dos equipamentos, máquinas e estrutura geral do condomínio. Logo, é importante que ao assumir a função de síndico este tenha consciência que além das competências legais é preciso estar atento do quão essencial é realizar um bom plano de manutenções, prevenindo assim custos que podem ser evitados.

A autora é advogada e colaboradora do Jornal do Síndico

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!

Administradora de Condomínios

 **41 3524 1779** 

Solicite uma proposta.

 contato@gruporuggi.com.br

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

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



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

Desconto pontualidade

O desconto pontualidade é uma prática muito comum nos condomínios e consiste, como o nome diz, em um desconto aplicado na taxa condominial caso o condômino pague antes do vencimento. Caso passe o prazo, o condômino perde o desconto e ainda é acrescida uma multa de até 2% e a cobrança de juros moratórios de 1%.

Esse formato de cobrança, normalmente, foi definido em assembleia e com quórum qualificado. Porém, por mais que a assembleia seja soberana, como comentado outras vezes, no ordenamento jurídico brasileiro, ela não pode se sobrepor as nossas leis.

Isso ocorre, nesse caso, porque o desconto pon-

tualidade, na verdade, incide no que é chamado de bis in idem, que nada mais é do que a repetição de uma sanção sobre um mesmo fato. Isso porque ao não pagar no prazo, ele já pagaria a taxa condominial sem o desconto, some-se a isso que a este é imputada mais uma multa pelo não pagamento no prazo, perfazendo duas sanções para um mesmo fato. Esse tipo de questão, juridicamente falando, é ilegal.

Além disso, o desconto pontualidade acaba indo contra o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, pois acaba disfarçadamente multando aquele que não paga na data, em mais de 2% sobre o débito original. Esse artigo define que as multas condomi-

niais só podem chegar até 2% sobre o débito. Nesse sentido, como explicitado, esse desconto é ilícito. Ao burlar o artigo, esse formato acaba sendo um disfarce para a multa que existia anteriormente no antigo Código Civil, que poderia chegar em até 20%.

Além disso, é importante ficar claro que as despesas condominiais são fruto de um rateio baseado na soma de todos os provisionamentos, despesas ordinárias e extraordinárias etc., e aí sim, esse valor é rateado entre os condôminos.

Ao oferecer um desconto sobre o valor original, se todos os condôminos pagarem com desconto, em teoria a conta não fecharia, pois não corresponderia

ao valor total de custos do qual foi retirado o rateio em questão. Nesse sentido, o valor real da taxa condominial (sem desconto ou a multa) é um valor irreal, acima do valor correspondente aos gastos.

Tendo isso em mente, é preciso que o condomínio extinga esse tipo de dispositivo, pois, por ser ilegal, o condômino prejudicado pode entrar na justiça contra o condomínio e obter decisão favorável, o que acarretará a devolução em dobro dos valores cobrados de forma ilegal.

A jurisprudência sobre esse tema é amplamente contra a cobrança do desconto pontualidade, mas, em algumas praças, alguns juízes decidem pela legalidade dessa cobrança.

No meu entendimento, assim como apontado acima, essa é uma prática ilegal, pois acaba sendo uma multa disfarçada e que supera, em termos de valor, aquilo que é expresso no código civil.

Tendo isso em vista, a gestão condominial precisa se adequar a isso e o condômino que sofre com esse tipo de cobrança, poderá entrar na justiça a fim de garantir os seus direitos contra o condomínio.

O autor é advogado e colaborador do Jornal do Síndico



Síndico
Reginaldo Guimarães
Sindico5estrelas.com

Ser um síndico certificado 5 estrelas é ter capacidade de gestão e conhecimentos comprovados!

Ser síndico é atuar na promoção da:

Segurança

Ação preventiva

Gestão



Conforto

Qualidade de vida

Solicite uma proposta! (41) 99921-2105 | 3524-1779

Assessora

condomínio

Assessoria na elaboração e alteração de Convenção e Regimento Interno.



(41) 9.9602-3337

condominioassessora@gmail.com

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

LAUDOS, PERÍCIAS E VISTORIAS

Expertise ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
Realizamos cursos de NR 18 e NR 35

LAUDO TÉCNICO

★ ENGENHEIROS ESPECIALISTAS ★
30149002 | 99972-4411 | 999930069

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

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



MANUTENÇÃO PREDIAL

CARVALHO ENGENHARIA

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

41 991542343

ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

ccarvalhoengenharia@bol.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

Parcelamento de obra em até 18x SEM JUROS

CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA E LITORAL

MULTINI ENGENHARIA

ESPECIALISTA MANUTENÇÃO PREDIAL
DESEDE 2015 CREA 14622/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

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.

TESTIL

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

Troca de telhados - Lavagens de fachadas
Impermeabilização - Reformas e Pinturas
Manutenção hidráulica - Troca de prumadas
Laudos Técnicos, Projetos e construção - Engº Cláudio Roberto Crocetti de Freitas

3229-3359 / 3345-0946
9 9157-4177

www.testil.com.br
contato@testil.com.br
Delvicio Fernandes testil-pinturas@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL



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

MERCADINHO PARA CONDOMÍNIOS



O Mercadinho do Seu Condomínio ...



Aberto 24h



Escolha, pague e leve



Dinheiro de volta para o condomínio



Você pode ir a pé



41 99235-5624

Peça já para seu condomínio!

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS



IouTility
Internet of Things Solutions

ESPECIALIZADA EM SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS PARA CONDOMÍNIOS

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

TELAS / CERCAS E PROTEÇÃO



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

PORTA CORTA FOGO



Especializada na Instalação e Manutenção de:

Portas Corta-fogo

Saídas de emergência

Barras Anti-pânico

Acessórios (todas as marcas)

Orçamento sem compromisso

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

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

PREVENÇÃO E INCÊNDIO



Prevenção à incêndios

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

(41) 99700-3482

www.h2sjengenharia.com.br

SEGURANÇA ELETRÔNICA



- CÂMERAS DE SEGURANÇA
- CONTROLE DE ACESSO
- MONITORAMENTO E PORTARIA
- INTERFONES - MANUTENÇÃO
- CERCA ELÉTRICA/OURIÇO
- FECHADURAS ELÉTRICAS E ELETRÔNICAS
- PORTARIA REMOTA

VENDA
MANUTENÇÃO
INSTALAÇÃO

Tecnologia Digital a favor da segurança!

41 9 9550-5796 | 41 3537-0184

www.shekhinahsecurity.com.br

comercial@shekhinahsecurity.com.br

VIDRAÇARIA



Vidros em geral - Espelhos - Box
Cobertura - Guarda Corpo - Sacadas
Cortina de vidros

Janelas em vidro temperado

Esquadria de alumínio e esquadria de PVC

3272-3421 | 99960-0706

Av. Vereador Toaldo Tulio, 4168 - São Braz

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

ANUNCIE:

3029-9802



- ★ 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

O resultado que sua empresa
precisa está aqui!

Anuncie!
3029-9802



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



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

