

TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

3082-5898
9155-5020

www.techniques.com.br
techniques@techniques.com.br

8.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XVI - Edição 188 - Junho/15 - Curitiba - www.jornaldosindico.com.br

SERTEC
Engenharia

Qualidade, preço ou prazo?
Na dúvida fique com os três!

(41) 3343-6275

www.sertecengenharia.com.br

FINANCIAMENTO GARANTIDO!
Sujeito a aprovação de crédito.

WCA
ENGENHARIA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(41) 3015-7300
9195-1173

www.wcaengenharia.com.br
atendimento2@wcaconstrucoes.com.br



Foto: PMC

RECONSTRUÇÕES
SOLUÇÕES EM CONSTRUÇÃO CIVIL

3045-9597
9959-2282
CREA/PR - 54845

- Recuperação e reforço estrutural
- Impermeabilização
- Reforma, Reparos e Revitalização de fachadas
- Manutenção Predial em geral
- ***DO SUBSOLO A COBERTURA***

contato@reconstrucoes.com.br

EficaZ Assessoria e Administração de Condomínios

Solução inteligente de gestão com baixo custo.

Administração - Síndico Profissional - Financeira - Cobrança
Contabilidade - Manutenção - Gestão de Pessoas

Contate-nos!
9198-7649 / 3521-6858
eficaz.admcondominios@gmail.com

SADI GUEDES

3322-2704
3023-8603

Administradora de Condomínios - Cobrança
Assessoria Contábil - Assessoria Jurídica

www.sgadmcondominios.com.br

Souza Lima
Administradora de Condomínios

Tranquilidade para o síndico, segurança para o condomínio.

Há 12 anos no mercado, reconhecida e premiada pelo profissionalismo, seriedade e comprometimento.

3252-0492 / 9861-7496

www.souzalima.adm.br - curitiba@souzalima.adm.br

TOP INFOTEC
SOLUÇÕES EM SEGURANÇA

3079-5039

CFTV - Câmeras de Segurança
Controle de Acesso - Controle de Acesso Veicular
Interfone - Redes / TI

www.topinfotec.com.br - contato@topinfotec.com.br
Av República Argentina, 1325 sala 304 - Água Verde

EXCELENCIA
Reparos e Manutenções

CAÇA VAZAMENTO
Elétrica e Hidráulica
Manutenções Preventivas
Pinturas - Telhados
Impermeabilização

3369-2994 / 9997-8371

agendamentoexcelencia@gmail.com

DESDE 1995

ENGTER
ENGENHARIA EM TELHADOS

- Construção e Reforma de Telhado para Condomínio
- Fabricação e Instalação de Calhas, Rufos e Cantoneiras
- Restauração e Impermeabilização de Fachadas, Terraços, Sacadas e Floreiras

ELABORAMOS PROJETOS E LAUDOS TÉCNICOS

3262-1266 / 8454-5865
www.engter.com.br / contato@engter.com.br

Ernest Gardemann
Contabilidade & Condomínios

Administração de Condomínios
Contabilidade Especializada
Auditorias e Cobranças

Seu condomínio ON-LINE 24h

3020-7800
www.egconsult.com.br

Desde 1995

J.C. BATISTA CONSTRUÇÕES
Especializada em Condomínios

TELHADOS EM GERAL
LAVAGEM E LIMPEZA DE FACHADAS
RESTAURAÇÃO DE FACHADA E RETROFIT
TEXTURA / GRAFIATO / PROJETA
PISOS / REVESTIMENTOS CERÂMICOS
PASTILHAS / IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL

3206-2944 / 9921-1759 / 8477-9250
www.jcbatistaconstrucao.com
orcamento@jcbatistaconstrucao.com

PREDIAL
CALHAS - TELHADOS - MANUTENÇÃO

Especializada em calhas e telhados.

- ✓ FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE CALHAS, RUFOS, CANTONEIRAS E EXAUSTORES
- ✓ FABRICAÇÃO, MANUTENÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
- ✓ LAVAÇÃO E PINTURAS DE TELHADOS
- ✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS
- ✓ SERRALHERIA

FAZEMOS CONTRATO PARA MANUTENÇÃO DE TELHADOS

3058-0539 / 3084-5078
9633-7772

predial.calhas.telhados@hotmail.com

EXPEDIENTE
Jornal do Síndico

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

Diretor:
Maurilei Ruggi

Comercial:
Nizete Mem

Diagramação:
Laura Ruggi

Redação:
Cecilia Lima

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

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

FRANQUIAS:

ABC Paulista/SP - 11 4509.5853
ruy@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 3114.8060
edilasio@jornaldosindico.com.br

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

Brasília/DF - 61 3362.8732
brasilia@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
maurilei@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3283.2627
fortaleza@jornaldosindico.com.br

João Pessoa/PB - 83 3031.1133
joapessoa@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

Salvador/BA - 71 3351.2853
salvador@jornaldosindico.com.br

Sorocaba/SP - 15 3418.1181
sorocaba@jornaldosindico.com.br

EDITORIAL

Há pouco mais de um ano uma novidade provocou polêmicas no meio condominial: a NBR 16280 divulgada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que estabelecia o acompanhamento obrigatório por parte de um profissional habilitado para a realização de qualquer obra no condomínio, fosse de grande ou pequena dimensão.

Na categoria “obra” ficam incluídas tanto as intervenções promovidas pelo próprio condomínio, quanto aquelas de cunho privado financiadas por um condômino em benefício de sua própria unidade. Este último para levar adiante qualquer obra que modifique a estrutura original do prédio, deve por obrigação comunicar previamente o síndico, bem como ceder-lhe uma cópia do projeto o qual deve estar abalizado por um engenheiro ou arquiteto.

Toda a sistemática dos procedimentos gerou

Nossa Mensagem

muitas dúvidas: quais os critérios justos para o síndico aprovar ou desaprovar a intervenção pretendida pelo morador, quem deve arcar com os custos com a supervisão qualificada ou quais tipos de intervenção se enquadram na nova norma?

Ao longo dos últimos 14 meses (a norma foi publicada em abril) o tema foi recorrente em nossas edições do Jornal do Síndico, bem como de várias palestras e cursos pelo Brasil. Atualmente, os Conselhos de Engenharia e Arquitetura de todo o país estão diligenciando inspeções em obras de condomínios para averiguar a adequação às normas.

É fundamental que o síndico busque informações para se enquadrar nas exigências, pois - embora não seja uma lei - a norma da ABNT certamente será considerada em possíveis litígios judiciais, o que a faz ter força de lei na prática. Confira maiores

detalhes sobre o assunto em nossa reportagem da seção “Seu Condomínio”.

E mais: dicas de manutenção, consumo consciente, meio ambiente, gestão financeira e cotidiano você encontra

nessa edição do Jornal do Síndico. Como sempre, nosso compromisso é levar até você o que há de mais atual e relevante no universo dos condomínios. Tenha uma boa leitura!

Boa leitura!
Os Editores



INDICADORES

	Dez 14	Jan 15	Feb 15	Mar 15	Abr 15	Mai 15
IGP-M (FGV)	0,62	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41
INPC (IBGE)	0,62	1,48	1,16	1,51	0,71	
TR	0,10	0,08	0,01	0,13	0,11	0,11
SAL MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00
TJLP (%)	0,42	0,46	0,46	0,46	0,42	0,42
CUB/Pr	0,07	0,16	0,36	0,18	0,45	0,41

IMPOSTO DE RENDA	Alíquota	à Deduzir
Base de Cálculo		
Até R\$ 1.710,78	Isento	-
De R\$ 1.710,79 até 2.563,91	7,5%	R\$ 128,31
De R\$ 2.563,92 até 3.418,59	15%	R\$ 320,60
De R\$ 3.418,60 até 4.271,59	22,5%	R\$ 577,00
Acima de R\$ 4.271,59	275%	R\$ 790,58

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha, 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\$ 573,58 = R\$ 29,41 De R\$ 573,59 a R\$ 862,11 = R\$ 20,73

- Reduções**
- 1) R\$ 150,69 por dependente;
 - 2) R\$ 1.499,15 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos;
 - 3) Pensão Alimentícia;
 - 4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social.

INSS - Trabalhador Assalariado	Alíquota
Salário de Contribuição	
Até R\$ 1.317,07	8,00
De R\$ 1.317,08 até 2.195,12	9,00
De R\$ 2.195,13 até 4.390,24	11,00

OBRIGAÇÕES

Admissão / Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até o dia 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 2 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 20º dia. Recolher à Prefeitura Municipal, até o dia 5 do mês seguinte, o ISS sobre o serviço prestado

Pagamento até o dia 10 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário prorrogado o prazo para o 1º dia útil seguinte. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191 ** Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%.

Você merece ser atendido por uma empresa com profissionalismo, qualidade e valores justos.

Você merece

41 3151-6051
9603-9639

AGIL
Manutenção Predial

- Lavagem e Impermeabilização de Fachadas
- Reposição de Pastilhas
- Reforma de Telhados
- Laudo Técnico
- Pintura
- Textura
- Grafiato
- Confecção de Pisos
- Lavagem e Impermeabilização de Caixas D'água e cisternas
- Colocação de Paver
- Pintura Epoxi em pisos e
- Quadras Poliesportivas

EMPRESA CERTIFICADA NR15

Faça seu orçamento sem compromisso

agilmanutencaopredial@gmail.com
www.agilmanutencaopredial.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 Revista & Mercado Ltda.

Condomínios e sindicatos patronais

É muito comum imaginar um condomínio como uma ilha cercada por muros e grades, que tem pouca – ou base nenhuma – ligação com outros condomínios. Felizmente, não é bem assim. Todos eles possuem interesses comuns. Felizmente, não é bem assim. Todos eles possuem interesses comuns, que precisam ser defendidos por representantes que expressem força e disposição. Pouco adiantaria se cada condomínio negociasse com os trabalhadores salários e vantagens trabalhistas isoladamente. Por isso, na maioria das grandes cidades brasileiras, os condomínios contam com um sindicato patronal, que busca dialogar com órgãos públicos e trabalhadores do setor, soluções para os problemas que dizem respeito a todos os síndicos e condôminos.

Por isso, nos balanços condominiais há o item

“contribuição sindical”, que garante a manutenção de sindicatos. A contribuição sindical é tributo previsto no artigo 8, inciso IV, da constituição federal, bem como no artigo 579 da consolidação das leis do trabalho (CTL), cujo montante a caixa econômica Federal rateia automaticamente, quando do recolhimento. Assim, quando o sindicato negocia as convenções coletivas de trabalho o faz representando toda a categoria dos condomínios, e não apenas alguns individualmente. Veja a destinação de toda a contribuição sindical: 20% para a “conta Especial em Emprego e Salário”, do ministério do trabalho e emprego; 5% para a Confederação Nacional, 15% para a federação Estadual às quais cada sindicato está vinculado, por força da legislação vigente; 60% para o sindicato patronal.

Mas é muito comum os condomínios questionarem a legalidade de alguns

sindicatos de pagamentos para o síndico, o que é uma atitude racional lógica. Para que um sindicato tenha respaldo legal para fazer a cobrança da contribuição sindical, ele deve estar devidamente registrado na delegacia regional do trabalho a ser reconhecido pela categoria como seu legítimo representante, o que ocorrem em assembleia geral, depois de convocação pública. Todo sindicato também deve enviar aos seus associados a comprovação de todo o dinheiro arrecadado.

OS CONDOMINIOS PODEM ESTAR SEPARADOS ENTRE MUROS E AVENIDAS, MAS ENTRE ELES HÁ UM ELO MUITO MAIS FORTE: O SINDICATO PATRONAL, QUE REPRESENTA TODOS OS CONDÔMINOS E SINDICOS. O TEMA É POLÊMICO, MAS MERECE TODA A ATENÇÃO DOS SINDICOS.

*Multa e Valores

O não recolhimento implica nas penalidades previstas no artigo 600, da CLT, a saber: multa de 10%, nos 30 primeiros dias, como o adicional de 2% por mês subsequente de atraso, além de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária conforme estabelecida para os débitos para com a Fazenda Nacional, atualmente a taxa SELIC. O valor para recolhimento é o mínimo previsto em tabela fixada na CTL.

Os condomínios podem solicitar aos seus sindicatos cópia da carta sindical para sindicatos criados até outubro de 1988 e cópia da Certidão de Registro Sindical por todos os sindicatos constituídos posteriormente àquela data.

*Outros serviços

Muitos sindicatos ampliam os serviços prestados aos condomínios, indo além das negociações salariais com o

sindicato de trabalhadores em condomínios. Alguns sindicatos colocam à disposição um departamento jurídico, com um corpo de advogados para o atendimento jurídico, com o corpo de advogados para o atendimento das dúvidas dos srs. Síndicos, por telefone, fax/ carta, e e-mail ou pessoalmente. Além disso esse departamento faz um acompanhamento da legislação e decisões dos tribunais para permanente atualização das informações aos representados; programas educacionais voltados a formação, atualização e reciclagem em vários níveis profissionais; biblioteca especializada para consultas e pesquisas técnicas dos síndicos e administradores; convênios com entidades como: Serviço Social do comércio – SESC e Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

Autora é colaboradora do Jornal do Síndico

HR
ENGENHARIA ELÉTRICA
CREA/PR 76.580/D

Serviços especializados:

PARA-RAIOS
TERMOGRAFIA
CHECK-UP ELÉTRICO

PREVINA-SE CONTRA SITUAÇÕES PERIGOSAS!

Fone: (41) 3276-8153 | Fax: 3042-1953
consulta@hrengenharia.com | www.hrengenharia.com

AÇÃO
Engenharia e Arquitetura

Especializada em
Manutenção Predial
CREA 41831

- Limpeza e Revitalização de Fachadas
- Pintura e Textura Predial
- Limpeza de Fachadas de Vidro
- Impermeabilizações
- Reformas e Construções
- Colocação e Manutenção de Pastilhas
- Telhados
- Laudos Técnicos

Todos os serviços são acompanhados por responsável técnico com ART. Os funcionários são registrados e possuem ampla experiência.

41 3272-3517
www.acaoengarq.com
acao@acaoengarq.com

Financiamos sua obra em até 24x

Seleção de funcionários: saiba como fazer uma boa escolha

Um condomínio, por menor que seja, requer serviços prestados por funcionários. Faxineiro, porteiro, jardineiro, vigilante e zelador são algumas das ocupações necessárias para preservar uma boa rotina. A folha de pagamento desses trabalhadores é responsável pela destinação de grande parte da receita do condomínio, no entanto essa é uma despesa da qual não se pode abrir mão.

É fundamental saber escolher bem os empregados que trabalharão no condomínio, visto que eles terão livre acesso ao interior do prédio. Também pensando na segurança, é interessante que se evite uma alta rotatividade, sendo preferível manter o mesmo profissional por um longo tempo.

O intermédio de uma agência de empregos é útil na hora de localizar interessados em ocupar vagas, porém é essencial que o empregador

tenha um contato prévio com o trabalhador antes de uma possível contratação. A observância de alguns critérios básicos na hora da seleção podem ajudar o síndico a identificar possíveis falhas indesejáveis no candidato, bem como encontrar também aptidões e características bem vindas nos respectivos cargos.

Durante a entrevista de emprego, observe:

- **Pontualidade:** chegar atrasado ao encontro já consta como ponto negativo, pois demonstra falta de comprometimento. Há grandes chances dessa pessoa vir a ser um funcionário que não cumpre com rigidez seus horários.

- **Apresentação:** a forma como o candidato se veste e se comporta também é importante. Falta de zelo com a aparência e higiene são sinais de alerta. É válido lembrar

que ele estará em contato com os condôminos e é necessário se portar adequadamente, vestindo-se apropriadamente.

- **Interesse:** a demonstração de vontade em trabalhar é um ponto positivo para o entrevistado. Deve-se levar em consideração se ele está disposto a aprender coisas novas e a se relacionar bem com seus colegas.

- **Experiência:** Para o cargo de zelador, o currículo conta muito, pois será exigido dele uma série de competências e se ele já tiver exercido essa função será melhor. Para as demais vagas, a experiência conta mas não é absolutamente essencial. Questionar o candidato sobre as ocupações anteriores dele.

- **Aptidões extras:** Um zelador experiente é ótimo. Um zelador experiente e com conhecimentos

técnicos em eletricidade ou hidráulica é melhor ainda. Isso ajudará o síndico a fazer a manutenção do prédio e identificar possíveis problemas. Por redução de custos, os quadros de funcionários estão enxugando, assim é preferível pagar hora extra por um determinado serviço eventual do que contratar

um profissional especificamente para aquela função.

- **Currículo:** valorize a educação, dando preferência a candidatos que possuam algum tipo de formação em sua área.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



Qualidade, preço ou prazo? Na dúvida fique com os três!

SERTEC
Engenharia
(41) 3343-6275

INSTALAÇÕES ELÉTRICA E HIDRÁULICA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO

COBERTURA

FACHADA

PINTURA

www.sertecengenharia.com.br

CREA PR 43.487

ATHOS
ENGENHARIA

▀ Lavagem e Hidrojateamento de fachadas a partir de R\$1,99/m²;

▀ Reposição de Pastilhas;

▀ Pinturas Especiais;

▀ Laudo Técnico;

▀ Recuperação Estrutural;

▀ Tratamento de Infiltrações.

10 anos de tradição

3356-1153 / 9994-6229 / 9846-0665

www.athosengenharia.com

Dívida com o condomínio pode levar imóvel à penhora

No artigo 1.336 do Código Civil consta que, dentre os deveres do condômino, está “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”. De igual modo, também está disposto na mesma lei que, em caso de descumprimento dessa obrigação básica, o condômino pode ser penalizado medidas que visam o recebimento da dívida. Uma das sanções possíveis - a mais rigorosa - é a penhora do imóvel.

Isso não é evento raro de acontecer e o prejuízo recai sobre quem está com a posse do bem. Recentemente a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve a penhora sobre imóvel para quitação de dívidas de condomínio, mesmo não tendo o atual proprietário

integrado a ação de cobrança e execução dos débitos.

Os ministros afastaram a regra segundo a qual o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, pois neste caso específico, além de retomar o imóvel, o vendedor sabia da execução havia mais de seis anos e só ingressou no processo quando foi marcado o leilão do imóvel, em 2013.

A autora do recurso no STJ é uma empresa que vendeu o imóvel a um casal e, diante da falta de pagamento, moveu ação em 2002 para reaver o bem, o que conseguiu em 2007. Contudo, desde 1997 já havia sido ajuizada ação de cobrança pelo condomínio contra o casal, por inadimplência das taxas condominiais, e em 2006 iniciou-se a fase de cumprimento da sentença.

O relator, minis-

tro Marco Aurélio Bellizze, ressaltou que o vendedor, em regra, não pode ser responsabilizado pelos débitos de condomínio posteriores à venda do imóvel. Contudo, no caso julgado, o vendedor voltou a ser proprietário do bem quando ganhou a causa em 2007.

Como as taxas de condomínio acompanham o imóvel, pois se trata de obrigação propter rem, cabe ao atual proprietário quitá-las, com o direito de ajuizar ação para cobrar os valores do verdadeiro devedor, que é quem possuía o imóvel no período a que se refere a cobrança.

O ministro Bellizze observou no processo que, mesmo sabendo da cobrança e da existência dos débitos condominiais, que já seriam de sua responsabilidade, a recorrente não interveio na ação, deixando, inclusive, de quitar as cotas contem-

porâneas à retomada do bem, também de sua responsabilidade no plano material.

O ministro constatou que a empresa recorrente, num comportamento que qualificou como “reprovável”, procedeu de modo idêntico em sete outras ações que envolviam unidades imobiliárias no mesmo condomínio.

“Em situações extremadas como a ora tratada, outra providência não resta senão a constrição judicial da própria unidade, cuja defesa a recorrente, por sua iniciativa, optou por renunciar ou fazê-la tardiamente”, concluiu o ministro.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico





13 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Diretor Técnico: Ison Terniski
Eng.º Civil Resp. Técnico: Nivaldo Mattos

- * Revitalização predial.
- * Lavagem com máquina de pressão regulável.
- * Pintura lisa, textura e grafiato.
- * Reposição e revestimentos de pastilhas.
- * Impermeabilização.
- * Calafetação de janelas.
- * Construção e reforma de telhados.

Parcelamos sua obra - Orçamento sem compromisso
Atendemos Curitiba, Região e Litoral.

(41) 3024-5240 / 9132-8306 / 9956-6246

Vivo Tim

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

Condomínio seguro é com a Segpolis.

Conheça os serviços do grupo Segpolis:

- Portaria
- Recepção
- Vigilância
- Servente
- Monitoramento





Av. Manoel Ribas, 6951
3042-9787 - segpolis.com.br

Economizando em transações bancárias

Jamais é aconselhável que o síndico misture suas finanças com as do prédio, isso significa não pagar nada com seus próprios cheques, cartões ou em espécie (por menor que seja a quantia) e, muito menos, receber qualquer receita em sua conta própria. Para administrar um condomínio, é fundamental que ele tenha uma conta bancária específica.

Obviamente, os serviços prestados pelo banco têm um custo de manutenção fixa e também valores adicionais por determinadas transações. Ainda mora o perigo, pois - embora os preços sejam relativamente baixos - quando são realizados vários procedimentos, o que eram alguns centavos podem se transformar muitos reais de tarifa no fim do mês.

Portanto, é essencial que o síndico tenha conhecimento dos valores específicos cobrados por seu banco e, se possível, tente inclusive negociar com seu gerente me-

lhores benefícios para a movimentação da conta bancária do condomínio. Além disso é importante ter conhecimento do que é gratuitamente oferecido, assim é possível programar transações com antecedência e fazer o que todo síndico gosta: economizar.

Mesmo para quem costuma utilizar outros serviços que não constam do rol de essenciais, vale a pena calcular se não é mais interessante pagar algumas operações avulsas e contratar só os serviços essenciais em vez dos pacotes pagos oferecidos pelos bancos. O consumidor que já tem conta aberta tem direito de migrar para uma modalidade apenas de serviços essenciais.

De acordo com o Banco Central (BC), são operações bancárias realizadas sem custo:

- Fornecimento de cartão com função de débito e segunda via, exceto em casos decorrentes de perda,

roubo, danificação e outros.

- Fornecimento de dez folhas de cheques por mês, desde que o correntista tenha os requisitos necessários à utilização de cheques.

- Realização de até quatro saques por mês, em guichês de caixa, inclusive por meio de cheque, ou em terminal de autoatendimento.

- Fornecimento de até dois extratos com a movimentação do mês em terminal de autoatendimento.

- Consultas via internet (bankline).

- Duas transferências de recursos entre contas na própria instituição, por mês.

- Compensação de cheques e fornecimento ao cliente pessoa física, até 28 de fevereiro de cada

ano, de extrato discriminando, mês a mês, as tarifas cobradas no ano anterior.

Jornalista é colaborador do

Jornal do Síndico



STE TECHNIQUES
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Atendemos todo território nacional

Equipe altamente qualificada, formada por engenheiros e especialistas em patologia e recuperação estrutural

"Não ignore estas evidências, solicite a visita de um profissional qualificado para uma avaliação"

Recuperação, reforço, e proteção de estruturas de concreto
Laudos Técnicos / Reformas e Impermeabilizações

Fones: 3082-5898 / 9155-5020
9155-5010 / 9155-4900

www.techniques.com.br / techniques@techniques.com.br

Rua Arnaldo Tha, 1159 - Fazendinha

GRUPO Ntec
Tecnologia em Infiltração
www.grupontec.com.br

NÃO ALTERAMOS A ROTINA DO CONDOMÍNIO.

15 ANOS
GARANTIA PARA CONDOMÍNIOS

FUJA DO QUEBRAQUEBRA, USE A TECNOLOGIA NTEC!

AGENDE SUA VISITA! TEL: (41) 3208.4522

CM PREMIUM
Administradora, Cobrança & Consultoria Condominial

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

A qualidade de uma excelente Administradora, com assessoria necessária à boa gestão do seu condomínio!

(41) 3023-9033
9817-6761

Rua Desembargador Motta, 3562 | Mercês

www.cmpremium.com.br
comercial@cmpremium.com.br

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 9196906392002826 SP 9196906-39.2002.8.26.0000 (T J - S P)
Data de publicação: 01/09/2011
Ementa: Apelação cível - Indenização - Furto de veículo ocorrido na garagem do Condomínio edilício é ente despersonalizado Não se trata de prestador de serviços Deve prevalecer o disposto na convenção, pois foi essa a vontade dos condôminos Não há dever de indenizar O Condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na convenção Entendimento pacificado pela jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e pela jurisprudência do E. S.T.J. - Apelo provido (Voto 21167).

TJ-SP - Apelação : APL 9125506862007826 Data de publicação: 03/02/2012
Decisão: na garagem do Condomínio. O condomínio edilício é ente

despersonalizado. Não se trata de prestador...
NA GARAGEM DE CONDOMÍNIO DEMONSTRADA DESÍDIA DO RÉU NO CONSERTO DE PORTÃO ELETRÔNICO- REGIMENTO INTERNO... de indenização decorrente de furto de motocicleta na garagem do condomínio réu. Assim decidiu porque: a) não...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 156257020078260506 SP 0015625-70.2007.8.26.0506 Data de publicação: 08/05/2014
Decisão: EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTOCICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO PRÉDIO... - Furto de veículo de condômino, quando guardado na garagem do condomínio - Falta de prova... terem ocorrido na garagem do condomínio. Assim, pelo meu voto, nego provimento ao recurso. NEVES...

TJ-PE - Agravo AGV 2988192 PE (TJ-PE) Data de publicação: 05/04/2013
Ementa: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ASSALTO OCORRIDO EM CONDOMÍNIO EMPRESARIAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE POR EVENTUAIS DANOS SOFRIDOS PELOS CONDÔMINOS, NÃO CONFIGURAÇÃO DA CULPA "IN VIGILANDO". AGRAVO IMPROVIDO À UNANIMIDADE DE VOTOS. 1. As cortes superiores têm se pronunciado, em casos semelhantes, no sentido de que a responsabilidade do condomínio por eventuais danos sofridos pelos condôminos, deve vir prevista expressamente na convenção condominial, ou em deliberação

tomada em assembleia. 2. Ademais, o fato de o condomínio ter instalado câmeras de segurança, a fim de coibir a prática de delitos nas áreas comuns, não implica assunção da responsabilidade pela guarda e vigilância de suas dependências. 3. Recuso improvido à unanimidade de votos. Encontrado, em: DE CONDOMÍNIO NADA PREVÊ A RESPEITO DE INDENIZAÇÃO QUANTO AOS FURTOS E ROUBOS OCORRIDOS NO INTERIOR... E ROUBOS, NÃO HÁ O DEVER DE INDENIZAR, MESMO QUE O CONDOMÍNIO SEJA DOTADO DE CÂMARAS E VIGILANTES APELO... AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS EM RAZÃO DE ROUBO EM CONDOMÍNIO COMERCIAL IMPROCEDÊNCIA AUSÊNCIA...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 40169440720138260405 SP 4016944-07.2013.8.26.0405

Data de publicação: 20/02/2015
Decisão: em suas dependências, sendo certo que tal conclusão decorre da natureza jurídica do condomínio edilício (art. 1..., "o condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo incêndio etc., ocorridos... responsabilidade prevista para o caso de furto na garagem do condomínio em que vive o autor, de modo...

TJ-RS - Inteiro Teor. Apelação Cível: AC 70049686736 RS Data de publicação: 14/10/2014
Decisão: GJWH Nº 70049686736 (Nº CNJ: 0275264-15.2012.8.21.7000) 2012/Cível APELAÇÃO, CONDOMÍNIO EDILÍCIO... pelo recorrente, não extraio a responsabilidade do condomínio pelo furto e/ou roubo de carros... responde pela indenização em razão de furto e/ou roubo de garagem do prédio somente se tiver...

CREA PR - 024410/D



SOLUÇÃO

reparos & reformas

Especializada em reparos e reformas

O MELHOR PREÇO COM A MELHOR QUALIDADE!

- Engenheiro civil responsável pelas obras
- Profissionais homologados

SELO ABNT 16.280/2014

(41) 3362-3089

www.solucaoreparosereformas.com.br
orcamento@solucaoreparosereformas.com.br



QUALIDADE
SERIEDADE
GARANTIA
COMPROMETIMENTO

- LIMPEZA E REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS (PINTURA/PASTILHAS/GRANITOS/GRAFIATO/TEXTURA/MASSA PROJETADA)
- TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- REFORMAS E CONSTRUÇÕES EM GERAL
- LAUDOS TÉCNICOS

RESPONSABILIDADE TÉCNICA JUNTO AO CREA/PR
SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL DE DANOS A TERCEIROS
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS E TREINADOS - NR 18 e NR 35.

3338-9553  [facebook/fengecwb](https://www.facebook.com/fengecwb)

contato@fenge.com.br www.fenge.com.br

Rua Mamoré, 339 - São Francisco

Norma da ABNT para obras está sendo fiscalizada por conselhos

Em 18 de abril de 2014 a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) divulgou a NBR 16280/2014, norma que apresentou regras e diretrizes acerca da execução de reformas em edificações, nas áreas privativas e comuns. Em pouco mais de um ano da vigência das novas orientações, o que vem mudando na rotina dos condomínios?

Durante a construção de um edifício, e mesmo após sua conclusão, é comum os proprietários das unidades autônomas realizarem a personalização dos ambientes internos dos apartamentos ou salas comerciais. A NBR 16280 foi formulada com o objetivo de proporcionar mais segurança às obras nas edificações, evitando que elas sejam feitas de forma prejudicial à estrutura geral do prédio.

Essas customizações e pequenos reparos devem obrigatoriamente seguir um protocolo de aprovação e

acompanhamento por parte de profissionais habilitados, bem como serem fiscalizadas pelo próprio síndico do condomínio. Troca de revestimentos, automação, ampliação dos cômodos, acréscimo de pontos de energia, abertura, fechamento ou ampliação de vãos: quaisquer intervenções - sejam de maior ou menor complexidade - devem obedecer a regra da ABNT.

Embora não seja uma lei, a NBR possui força de lei uma vez que serve de parâmetro para resolução de litígios por parte do Poder Judiciário. Conclusão: é obrigatório seu cumprimento dentro dos condomínios. Em vista da importância dos procedimentos orientados pela ABNT, órgãos profissionais vêm promovendo em vários estados diligências educativas e fiscalizatórias para assegurar o cumprimento da norma.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Paraíba (CAU/PB) é um exemplo. Neste ano, o órgão

já empreendeu diversas visitas a condomínios horizontais e edificações verticais de múltiplos pavimentos localizados na região metropolitana de João Pessoa e interior do estado.

“No caso das edificações verticais as fiscalizações ocorrem tanto na fase de obras junto às construtoras quanto após a conclusão das mesmas, quando a responsabilidade pela manutenção passa a ser do condomínio”, explicou o agente de fiscalização do CAU/PB, Victor Hugo Pereira. “Quando se tratar de obra de reforma em edifícios já concluídos, devem também seguir a NBR 16280 da ABNT que trata de reformas de edificações, estabelecendo sistema de gestão e requisitos de processos, projetos, execução e segurança de reformas de edificações”, complementa o fiscal.

O Agente de Fiscalização alerta sobre a importância das construtoras e das administradoras de con-

domínio ou síndicos cobrarem os Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) dos profissionais antes da realização de qualquer intervenção na edificação, pois assim podem-se definir as

responsabilidades e tem-se uma garantia que os serviços serão executados por profissionais realmente habilitados.

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



MATRÍCULAS ABERTAS PARA O CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICO

27,28 e 29/08/2015 - 9:00 às 18:00

Capacitação eficiente nas áreas Administrativa, Contábil, Financeira, Legislação Aplicada, Engenharia e Manutenção Preventiva com carga horária de 24 horas/aula.

NÚCLEO DE ESPECIALIZAÇÕES DO CENTRO EUROPEU

Atualize os seus conhecimentos e brilhe profissionalmente!

Informações:

41 3324-5557 ou

joseli@especializacoesce.com.br

www.centroeuropeu.com.br



QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO?? DEIXA COM A GENTE!



Contentor



Químicos



Protetor de Para-Choque



Cantoneira



Coleta Seletiva



Carrinho para Condomínio

Agora com amplo ESTACIONAMENTO

Av. Pres Kennedy, 2831

Shopping do Condomínio



(41) 3332-2428

www.shoppingdocondominio.com
vendas@shoppingdocondominio.com

Taxa condominial via boleto bancário

Modalidade de cobrança é prática e ajuda a diminuir inadimplência

Atualmente, a maneira mais usada para pagamento da cota condominial é a emissão de boletos bancários. O uso se justifica pela praticidade, o que pode ajudar a reduzir a inadimplência. Entretanto, é importante frisar que no boleto deve constar apenas o valor da taxa, excluindo qualquer valor extraordinário destinado à impressão e distribuição dos mesmos.

Tal cobrança é considerada abusiva e ilegal conforme os artigos 39 e 51 do CDC (Código de Defesa do Consumidor) e o condomínio que pratica essa irregularidade pode sofrer penalidades. Segundo o DPDC (Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor), quem efetuar cobranças extras em função da emissão do boleto pode ser multado com multas a partir de R\$ 200.

O Departamento de

Proteção e Defesa do Consumidor enfatiza ainda que a única obrigação do devedor é quitar a dívida contraída. No caso do condômino, isso significa o valor mensal de sua contribuição com as despesas do condomínio. Por esta razão, ficam de fora os custos gerados pela forma de cobrança, que devem ser bancados pelo credor.

Em virtude das informações já citadas, é possível concluir que a forma mais econômica de manter o pagamento da taxa condominial nessa modalidade é proporcionar o acesso a um boleto virtual, seja ele disponível para download em um site ou enviado diretamente para um email do condômino previamente cadastrado. Assim ele terá tanto a opção de usar o código de barras para realizar um pagamento online por internet banking quanto a possibilidade de imprimir o arquivo por conta própria.

Para os condomínios que procedem com outra forma de cobrança e pretendem adotar o boleto bancário, é aconselhável levar essa mudança ao conhecimento dos condôminos com antecedência de alguns meses. Esse comunicado pode ser feito através de assembleia ou simplesmente de uma circular.

É importante deixar bastante claro que a mera alegação de não recebimento do boleto não justifica o não pagamento da cota condominial. O condômino que usar esse motivo para eximir-se de multa não deve ser beneficiado. Compreende-se que é de conhecimento comum que há

um valor a ser pago mensalmente e o morador deve buscar formas de realizá-lo, mesmo que não tenha recebido o boleto pelo meio tradicional.

Jornalista é colaboradora do Jornal do Síndico



QUARKS
sistemas de segurança e elétricos

Um mundo de **SEGURANÇA** ao seu redor!

- Sistema de CFTV via DVR e HDCVI
- Comunicação condominial - Interfones coletivos
- Manutenção e atualização de sistemas

Interfone coletivo e CFTV, conforto e segurança através da análise de risco

Representante e Analista de Segurança com formação na **intelbras**
Agende hoje mesmo sua análise e orçamento

(41) 3322-1499 / 9932-9848
camilo.simoas@terra.com.br | www.quarksseg.com.br
Alameda Cabral, 44 - Centro - Curitiba/PR

Datamelo
MATERIAIS ELÉTRICOS

Sua parceira em materiais para manutenção e reparos!

OFERTAS DO MÊS:

LÂMPADA LED 5W BIVOLT BRANCA
R\$ 15,45

LÂMPADA LED 10W BIVOLT BRANCA
R\$ 21,85

Golden

(41) 3223-5535

Na Datamelo você encontra muito mais que fios e lâmpadas. Consulte!

www.datamelo.com.br
vendas@datamelo.com.br

Entrega Rápida

Ofertas válidas enquanto durarem os estoques!

Síndico, seu condomínio tem inadimplência?

Inove
EXCELÊNCIA EM COBRANÇA CONDOMINIAL

Fazemos a cobrança. Fale Conosco!

Cobrança de taxa condominial

(41) 3026-2130
9602-3337

inovecobranca@hotmail.com

Bebedouro

Os bebedouros são itens nem sempre presentes em todos os condomínios, mas para aqueles que possuem um (ou vários) é necessário estar atento à manutenção dos mesmos. O Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) classifica os bebedouros como aparelhos de melhoria da qualidade da água para consumo humano para o qual são cobradas normas do Regulamento de Avaliação da Conformidade (RAC), com o objetivo de garantir a saúde do usuário.

Conforme a Portaria Inmetro 93/2007, todo bebedouro, purificador ou filtro fabricado ou importado no Brasil deve estar em conformidade com os requisitos estabelecidos no RAC, o qual, por sua vez, atende às NBRs 14.908/2004 e 15.176/2004, normas da ABNT.

Playgrounds

O playground ou parquinho é geralmente área preferida das crianças num condomínio residencial. No entanto, é preciso zelar pela segurança nesse local, pois caso não esteja recebendo manutenções periódicas, esse equipamento pode causar acidentes até fatais. Brinquedos com parafusos frouxos ou desencaixados, farpas expostas e pregos enferrujados representam perigo iminente.


Segundo a cartilha da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), devem ser priorizados brinquedos com cantos arredondados, coloridos com tintas atóxicas, montados com parafusos galvanizados (que não enferrujam) e embutidos. O parquinho deve ser instalado em um local amplo e arejado (nunca em cima de asfalto), que garanta pelo menos 1,80m de circulação ao redor de toda extensão do playground.

Uma vistoria deve incluir: checagem se fechos e porcas dos brinquedos estão apertados (e eventual reposição); identificação de defeitos de pintura; lubrificação e limpeza das peças e promova; remoção de pedaços quebrados de vidros e outros contaminantes e restauração e nivelção do piso.

Calçadas

Ao contrário do que muitas pessoas supõem, dentro do município a responsabilidade pela manutenção das calçadas é do proprietário do imóvel correspondente e não da Prefeitura. Assim sendo, além de cuidar de toda a área interna do condomínio, o síndico deve zelar pelo passeio público que margeia os limites do imóvel. Caso contrário, pode-se arcar com multas.

Antes de realizar qualquer obra de reparo ou reconstrução, é indicado consultar as normas municipais para esse fim. A depender do bairro/localização, deve-se obedecer a um padrão de largura ideal, textura de piso ou adaptações que visam maior acessibilidade. Também é importante consultar com antecedência se é permitido plantar ou remover plantas do local.



Conintra
ENGENHARIA LTDA.

20 anos de atuação

OBRAS, RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES

- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
Lavagem, Pinturas, Reboco, Pastilhas;
- IMPERMEABILIZAÇÃO
Lajes, Caixas d'água;
- RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO
- OBRAS EM GERAL
Hidráulica, Reformas
Laudos Técnicos.

41 - 3264-1498 / 9198-5882

www.conintra.com.br - conintra@conintra.com.br



www.sindigital.com.br

Sua administração digitalizada e transparente.

Síndico Profissional desde 10/2006

Prestamos os serviços de:
Administração Condominial,
Contabilidade e Auditoria.

4106-5504 / 9162-3515

www.rabelocondominios.com.br
gerencia@rabelocondominios.com.br

Av. Sete de Setembro, 3146 - Centro - Curitiba/PR

20 ANOS DE CLIENTE SATISFEITOS



CWL
construtora
CREA-PR 41200

- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ✓ PINTURA
- ✓ REVITALIZAÇÃO PREDIAL
- ✓ E REFORMAS EM GERAL

LIGUE JÁ E AGENDE SEU ORÇAMENTO

www.cwlconstrutora.com.br

41 3336.4922
9817.8011 OU 8413.5673

PARCELAMENTO PRÓPRIO EM ATÉ 20x
SUJEITO A ANÁLISE DE CRÉDITO E À PARCELA MÍNIMA DETERMINADA PELO VALOR DA OBRA

ÁGUA: condomínio deve dar exemplo de consumo consciente

Pequenas adaptações na rotina do prédio podem ajudar a economizar na conta de água e, de quebra, contribui-se com a preservação desse recurso vital

O Brasil vive atualmente a pior crise hídrica dos últimos anos e isso vem afetando diretamente a rotina de condomínios residenciais. Com uma tarifa cada vez mais cara e a disponibilidade diminuindo, toda economia para poupar água é bem vinda. Pequenas atitudes podem ajudar a diminuir a conta de água do condomínio e, de quebra, dá-se o bom exemplo para os moradores.

Embora o momento seja de crise, ainda é possível ver muito desperdício de água. O condomínio deve dar o exemplo, adotando medidas para economizar água na manutenção de jardins, lavagem de áreas comuns, dentre outras atividades. Além disso, é sempre bom conscientizar os moradores e para isso é válido distribuir

cartazes nos murais e elevadores e enviar cartas a cada apartamento incentivando o consumo responsável desse bem tão importante à vida.

Uma estratégia possível para reduzir o consumo desse recurso na manutenção da piscina é a utilização de capas. Cobrir a piscina reduz o processo da evaporação da água em até 90%. Além disso, como se sabe, a cobertura evita o depósito de folhas e outros resíduos, o que facilita a limpeza e conseqüentemente menos trocas de água. É aconselhável sempre revisar a bomba e o filtro, já que o mau funcionamento desses equipamentos aumenta o gasto. Para uma economia mais sensível, muitos condomínios estão restringindo o uso da piscina.

Para condomínios que mantêm áreas de cultivo

de plantas, há o desafio de se economizar na rega. Algumas dicas podem ser úteis para diminuir o gasto de água: Regar o gramado ou o jardim antes das 10h e depois das 19h evita o excesso de evaporação. Durante o período do inverno é possível regar as plantas alternando dia sim, dia não. Deve-se dar preferência à rega com uma quantidade de água controlada em balde ou regador, evitando a mangueira, pois com ela se perde a noção de quantos litros estão sendo usados. A mesma dica para dispensar a mangueira é válida na hora de lavar áreas comuns do prédio.

Para os que ainda não individualizaram os contadores de água, é interessante propor a troca da conta de água de consumo coletivo pela individual. Essa é uma das causas que

levam os moradores a serem pouco conscientes, já que não têm noção de quanto gastam mensalmente, uma vez que a conta está incluída nas despesas ordinárias do condomínio.

VOCÊ SABIA?

Uma mangueira ligada por 15 minutos gasta em média 280 litros de água

O autor é colaborador do Jornal do Síndico



CREA 92705-D



Pinturas Dias

Lavagem Predial - Pinturas - Textura - Grafiato

ESPECIALIZADO:

Construção e Reformas de Telhados
Aplicação de Manta em Cisternas
Pisos e Caixas d'água

Parcelamos sua obra em até 24 vezes sem juros.

3209-7740 / 8838-5172

www.pinturasdias.com.br



Coaching

Krüger & Ruggi

Orientação

**RESOLUÇÃO
DE**

CONFLITOS

3029-9811 / 9607-9618

contato@coachingparaavida.com.br

Sindico não pode reter documentos patrimônio do condomínio

O momento da troca de uma gestão condominial requer muita atenção por parte do novo síndico empossado e pelo ex-síndico. Dentre as várias responsabilidades do gestor está a transição de documentos e patrimônio físico de sua gestão, que deve ser protocolada junto ao novo síndico.

A guarda patrimonial e entrega de documentos ao sucessor, representam além de uma obrigação do antigo síndico, bem como a preservação da história administrativa, contábil e fiscal do condomínio, visando a continuidade da gestão.

Dentre os documentos necessários para uma transição transparente o antigo gestor deve entregar principalmente o seguinte: Convenção do condomínio, regimento interno, plantas, chaves do prédio, apólice de seguro, pastas de prestações

de contas, contratos com fornecedores, livros e relação de inventário patrimonial.

Como o síndico de acordo com o código civil responde pelos danos causados ao condomínio (com ou sem dolo), e, em tese quando se assume uma responsabilidade de gerir administrativa e financeiramente bens de terceiros, por si só, entende-se estar intrínseca toda legislação pertinente à função, sendo qualquer ato vedado por Lei cometido por imperícia, negligência ou omissão, consequentemente passivo de ressarcimento ou penalidade.

Diante deste quadro de encargos inerentes a função do síndico, vislumbramos a retenção de documentos, caso recorrente nos condomínios. Tal atitude, traz inúmeras repercussões em caso de retenção, pois além de prejudicar a continuidade da rotina do condomínio, pode gerar ain-

da danos financeiros pela falta de dados necessários por exemplo a elaboração de uma folha de pagamento ou até na geração de boletos e pagamentos de impostos.

Alguns síndicos se apegam tanto ao cargo que se sentem “donos” da documentação. Acreditam sinceramente que podem retê-las ou até não entregá-las simplesmente porque perderam uma eleição, ou ainda porque o síndico eleito sempre foi seu crítico ou adversário no prédio, e em muitos casos apenas por implicância.

Acontece que muitos síndicos não sabem ou não mensuram o risco que correm nesta tomada de decisão, pois a simples retenção de quaisquer documentos ou pertences do condomínio já se caracteriza como crime de apropriação indébita prevista no código penal.

A inteligência do ar-

tigo 168 do CP, em verbis diz: “Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção: Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.”. Mais grave ainda se a retenção acontecer conforme cita o parágrafo 1º inciso II e III na qualidade de tutor, curador, síndico, liquidatário, inventariante, testamenteiro ou depositário judicial, ou em razão de ofício, emprego ou profissão.

O motivo principal para que o síndico não retenha qualquer pertence ou documento do condomínio, reside na fundamentação jurídica de que aquilo pelo qual se apropria momentaneamente, não pertence a ele - síndico -, mas sim ao condomínio, ou seja, a todos condôminos, sendo este o fato mais relevante que não justifica qualquer tipo de atitude que objetive a retenção patrimonial ou documental.

Ademais no âmbito civil pode ainda o novo sín-

dico ajuizar ação de busca e apreensão de documentos, causando além de prejuízos financeiros ao retentor da documentação cobrar ainda todos os danos causados em virtude da pretensa retenção.

Em suma, o melhor e mais saudável caminho, é proporcionar uma transição tranquila e transparente deixando todas as diferenças de lado, primando pela continuidade da gestão de forma a não prejudicar a rotina financeira e administrativa do condomínio, com pensamento voltado sempre de que o patrimônio é de todos, e os eventuais prejuízos serão repartidos certamente na forma da Lei.

*Jornalista é colaboradora do
Jornal do Síndico*

Precisando de uma alternativa
para aumentar seus negócios??



Acerte seu alvo
anunciando aqui!

Classsíncidico

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

ErnestGardemann
Contabilidade & Condomínios

Administração de Condomínios
Contabilidade Especializada
Auditorias e Cobranças
3020-7800
Seu condomínio ON-LINE 24h
www.egconsult.com.br

ANTENAS

MESTRE DAS ANTENAS

ANTENAS PARA TV
VHF - UHF - DIGITAL
VENDAS, INSTALAÇÕES E CONSERTOS
Roberto
Consultor Técnico

3024-8406 / 9602-5252

Rua São Bento, 575 - Curitiba - Paraná
mestredasantenas@hotmail.com

CALÇADAS E PAVIMENTAÇÃO

BLOCK BUILDING
Pavimentos intertravados
Blocos de concreto
Meio fio - Lajotas
Parcelamos até 24x
CREA 100.447/D-PR

Aumente seu conforto e
ainda melhore a aparência
e valorize seu imóvel!

- MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA
- PRODUTOS NORMALIZADOS

Solicite uma visita de nosso engenheiro sem custo

3056-4156 contato@blockbuilding.com.br
blockbuilding.com.br

DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

GTS
GRUPO TÉCNICO EM SANITIZAÇÃO

CIP/MIP - Desinsetização - Descupinização - Desratização
Desinfecção Técnica de Caixas D'Água

Eng.º Agr.º Glauco S. Buccieri
Cel.: 9917-7190

Fone: **3298-6633**

Rua Moisés Gutstein, 477 - Curitiba/PR

gts.gts@terra.com.br

DEDETIZADORA

Desintupitec Serviços

Desintupidora e Detetizadora
Limpeza de caixa d'água, forro e calhas
Desratização - Detetização - Descupinização
3667-0710 / 8451-5975

desintupitecservicos.com.br - desintupitec.desin@hotmail.com.br

ENCANADORES

L'ACQUA
SERVICE
ENCANADORES

DETECTAMOS VAZAMENTOS OCULTOS!

IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA,
SUBSTITUIÇÃO DE FLANGES E PRUMADAS,
CONCERTO DE VRP (VALVULA RED DE PRESSÃO),
E REFORMA DE TELHADO.

3345-1203
9770-2349

Site: waresoft.wix.com/lacquaservice

EXTINTORES

Ferreira Extintores



- Manutenção e Vendas de Extintores.
- Vendas de Placas NPT 20.

(41) 3267-8207

www.ferreiraextintores.com.br
contato@ferreiraextintores.com.br

GÁS - SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PARA GÁS

GASTHERM
Equipamentos e Sistemas de Gás
3206-1444
9600-1890

Medidores de Gás para Condomínio
Aquecedores - Central de Gás - Reguladores
Hidrômetros com Telemetria
Venda - Instalação - Manutenção
contato@gastherm.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO

Especializado em impermeabilização



3114-6750
(41) 9700-4754
9892-8967

Parcelamento próprio em até 24x
Atendemos Curitiba, Região e Litoral
Ligue já e agende seu orçamento sem compromisso!

LÂMPADAS DE LED



REDUZA OS SEUS GASTOS COM ENERGIA ELÉTRICA E MANUTENÇÃO,
UTILIZANDO A ILUMINAÇÃO LED. ENTRE EM CONTATO.

41 3339-3355 | www.ledpar.com.br

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Cristal (41) **3249-1736**
9831-0539
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

- Limpeza e Conservação de Ambientes
- Serviços Gerais e Limpeza Final de Obras
Av. Frederico Lambertucci, 1082 - Fazendinha
cristallimpezaeconservacao@yahoo.com.br

HIGIFORTE
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
3027-1770
(41) 3027-1471
9823-3800

- Limpeza e Conservação de Ambientes
- Serviços Gerais
- Portaria 24 horas
- Cobertura de Férias e Afastamento

www.higiforte.com.br
comercial@higiforte.com.br

Jornal do Síndico A SOLUÇÃO EM
(41) 3029-9802 SUAS MÃOS ANUNCIE!!
www.jornaldosindico.com.br/curitiba

Classíndico

MANUTENÇÃO PREDIAL

Senos
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

3257-8816

- Impermeabilização em lajes com aplicação de manta asfáltica;
- Lavagem de fachadas;
- Pintura (simples e especial);
- Recolocação de pastilhas;
- Teste de percussão em pastilhas e revestimentos;
- Colocação de pedras (são tomé, madeira e outras);
- Colocação de pisos e azulejos;
- Calçadas em paver, blocos, etc.

NÃO COBRAMOS ORÇAMENTO
PAGAMENTO PARCELADO

www.senoservicos.com.br - predial@senoservicos.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

Presservice
MANUTENÇÃO PREDIAL

- * Pinturas e Reformas em geral
- * Lavagem com Alta Pressão
- * Recolocação de Pastilhas
- * Confecção de Juntas de Dilatação

Atendemos no Litoral!

3556-1564
9653-6631 / 9990-6163
www.presservice.com.br
contato@presservice.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL

PRECISÃO
Engenharia e Reformas Ltda

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

3055-2423 / 9926-7093 / 9256-9731

www.aprecisao.com.br - contato@aprecisao.com.br

TECNOARTE
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

Elétrica - Hidráulica
Pequenos Reparos
Localização de vazamentos ocultos
Especializada em tubulação de incêndio
Prumadas e Recalques

INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE LEITURA HIDRÔMETRO

ATENDIMENTOS EMERGÊNCIAIS
3528-2064 / 9737-1355
www.tecnoartemanutencao.com.br

SOLUÇÃO (41) 3362-3089
reparos & reformas

- Construção e Reformas
- Impermeabilização
- Hidráulica e Elétrica
- Manutenção de Telhados

orcamento@solucaoreparosereformas.com.br
www.solucaoreparosereformas.com.br

SELO ARVY
16.JUN.2011

BETA.C
engenharia projetos

ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

- Residenciais e Comerciais
- Manutenção e Reforma
- Elétrica e Hidráulica
- Impermeabilização
- Cobertura
- Fachada
- Pintura

Entre em contato e solicite seu orçamento

3010.4200
3117.4200
8709.3653

comercial@betacengenharia.com.br
www.betacengenharia.com.br

andre perry arquitetura +
desde 1995

AVALIAÇÃO
PERÍCIA
FISCALIZAÇÃO
REFORMA
gerenciamento
obras
INSPEÇÃO
PREDIAL
REGULARIZAÇÃO

041 9225 8665 (vivo)
9858 4868 (tim)
8776 0698 (claro)

rua jaime balão nº 765
curitiba-Pr

G.S.R.
Global Service Reformas
Tecnologia em Construção Civil

Construção e reformas em geral
Telhados - Pintura - Impermeabilização
Serviços de acabamentos - Estrutura Metálica

(41) **9620-1183 / 3081-3136**
www.globalservicereformas.com.br
contato@globalservicereformas.com.br

EXCELENCIA
Reparos e Manutenções

CAÇA VAZAMENTO
Elétrica e Hidráulica
Manutenções Preventivas
Pinturas - Telhados
Impermeabilização

3369-2994 / 9997-8371
agendamentoexcelencia@gmail.com

L'ACQUA SERVICE
ENCANADORES

DETECTAMOS VAZAMENTOS OCULTOS!

IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA,
SUBSTITUIÇÃO DE FLANGES E PRUMADAS,
CONCERTO DE VRP (VALVULA RED DE PRESSÃO),
E REFORMA DE TELHADO.

3345-1203
9770-2349

Site: waresoft.wix.com/lacquaservice

DUROCRYL
Fast DuroCryl Termos

Há 38 anos
atendendo Curitiba!

Pintura Predial * Lavagem Predial
Grafato / Textura * Telhado
Calha / Rufo * Estrutura Metálica
Serviço de Serralheria * Impermeabilização
Revitalização de Fachadas

3155-2324 / 3027-2223
9534-2324 / 9132-2324 / 8471-7366

Tim Vivo Oi
fastdurocryl@yahoo.com.br

PINTURAS

PHT
Gestão de Obras e Serviços LTDA.

"Opção para um ótimo atendimento"

3308-5100
9757-9781

www.phtconstrutora.com.br
pht.contato@gmail.com

CONSTRUÇÃO
Pinturas e Texturas
Prediais e Residenciais
Construção e Reforma
'Retrofit'

SERRALHERIA
Estruturas Metálicas
Grades
Guarda Corpos
Portões
Coberturas
Policarbonatos

D'Roberts
SERVIÇOS E MANUTENÇÃO

Serviços de pinturas lisas e especiais - Textura e Grafato
Colocação de porcelanato e cerâmicas
Reformas em geral do piso ao teto

9819-5773
drobotts.servicos@gmail.com

Classificado

PINTURAS



Recuperação e Pintura de Fachadas
 Reposição de Pastilhas - Impermeabilização
 Pintura e Reparo em Garagens - Hidrojateamento
Solicite orçamento!
 3249-1819 / 9958-2195 / 9249-1739
 www.matospinturas.com.br
 contato@matospinturas.com.br

PORTA CORTA-FOGO

CERTA BRASIL
 Manutenção de portas CFTV

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

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

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

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Ostensiva
 SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

3256-5412
 9537-9426
 9520-9162

Vigia - Portaria - Recepção
 Instalação de Sistema de Segurança - CFTV
 Limpeza e Conservação - Consultoria em Segurança
 Projetos personalizados de sistemas de segurança
 www.ostensivaservicos.com.br
 comercial@ostensivaservicos.com.br



Portaria - Zeladoria - Jardinagem
 Serviços Gerais em Condomínios

3274-6113 / 3042-8004
 www.grupometropole.com.br
 grupo-metropole@grupometropole.com.br

Especializada em Condomínios

SERRALHERIA

Serralheria Metal Forte
 SERRALHERIA MÓVEL

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

ATENDIMENTO 24 HORAS
 9970-8045 / 9142-8249
 3699-7164

serralhariametalforte@bol.com.br

MAGI
 Soluções em Serviços

25 anos

- Limpeza • Recepção
- Portaria • Zeladoria
- Vigia • Cobertura de Férias
- Jardinagem

3343-7701 / 7812-9470
 www.grupomagi.com.br
 comercial.pr@grupomagi.com.br

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

CM SERV
 Terceirização de serviços e folha de pagamento.
 Portaria, limpeza, recepção e conservação.

"Segurança na Contratação de funcionários para seu Condomínio ou Empresa."

Portaria - Recepção
 Zeladoria - Jardinagem
 Limpeza
 Folha de pagamento
 Atendemos condomínios, empresas e indústrias.
3339-6899
 comercial@cmserv.com.br - gerencia@cmserv.com.br
 Rua Des. Isaias Bevilacqua, 560

CONTENÇÃO SECURITY

- Alarmes
- Cerca Elétrica
- C.F.T.V
- Portaria
- Fechamentos
- Atendimento VIP
- Eventos

SEGURANÇA 24 hs.
ALARMES MONITORADOS
 3346-3151 / 9714-0052
 Rua José Gomes de Abreu, 711
 www.contencaosecurity.com.br
 contencao@contencao.com.br
 contencao@contencao.com.br
 contencao@contencao.com.br

CREA 92705-D

Pinturas Dias

Lavagem Predial - Pinturas - Textura - Grafiato

ESPECIALIZADO:
 Construção e Reformas de Telhados
 Aplicação de Manta em Cisternas
 Pisos e Caixas d'água

Parcelamos sua obra em até 24 vezes sem juros.
3209-7740 / 8838-5172
 www.pinturasdias.com.br

Leo Pinturas 3117-6247
 8423-3203
 9107-3916

Grafiato e Textura
 Pintura Predial
 Lavagem de Fachada e Telhado

leopinturas12@hotmail.com Apoio: Suviril

TESTIL

Há 16 anos atendendo a população de Curitiba

- Troca de telhados
- Lavagens de fachadas
- Restauração de fachadas
- Aplicação de grafiato e textura
- Impermeabilização em geral
- Reformas em geral e pinturas
- Manutenção hidráulica
- Troca de prumadas

Laudos Técnicos Propostas e construções
 Eng.º Civil Orimar Crocetti de Freitas

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

Jornal do Síndico - Curitiba

Curta nossa página no



facebook

formular

produtos de limpeza

As melhores marcas num só lugar. É só ligar!

(41) 3338-6844

Fazemos
entregas

Sacos de lixo reforçados - Produtos de limpeza em geral
Escadas e varais - Lixeiras, containers e acessórios
Vassouras, rodos e acessórios - Produtos para piscina

Tudo para mármore, granito e porcelanato



www.formularlimp.com.br - formular@onda.com.br

QUE TAL TER UMA
GESTÃO FINANCEIRA
MAIS FÁCIL PARA O SEU CONDOMÍNIO?

O **Jornal do Síndico** em parceria com o **beunique**, trás para você uma inédita solução para melhorar o gerenciamento das finanças do seu condomínio.



+



+



APENAS
R\$ 5,00
/MÊS

+Fácil: Faça as compras necessárias para o seu condomínio com mais praticidade.

+Seguro: É mais seguro que manter a antiga caixinha com dinheiro. Use cartões adicionais para os membros da sua equipe.

+Moderno: Conte com um painel completo para controlar despesas e planejar as finanças.

Conheça mais em: <https://beunique.paymentez.com/jornaldosindico>

