



**DDTIZA**  
A DDTIZA LTDA  
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO  
CONTROLE DE ESCORPIÕES  
DESRATIZAÇÃO  
DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

Distribuição gratuita

170.000 EXEMPLARES

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XIX - Edição 226 - Abril/2015 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.000 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

**O segredo de um grande negócio está aqui dentro**

**Jornal do Síndico**  
3337-6030

**LEGISLAÇÃO**  
Recentes decisões dos Tribunais de São Paulo e Brasília refletem que o Poder Judiciário está mais atento à realidade dos condomínios.

**PÁGINA 4**

**MANUTENÇÃO**  
Pastilhas são um ótimo revestimento para as fachadas dos condomínios. Porém precisão de manutenção periódica para manter as características originais.

**PÁGINA 5**



**ADMINISTRAÇÃO**  
A natureza jurídica do condomínio é um assunto controverso até mesmo entre operadores do Direito.

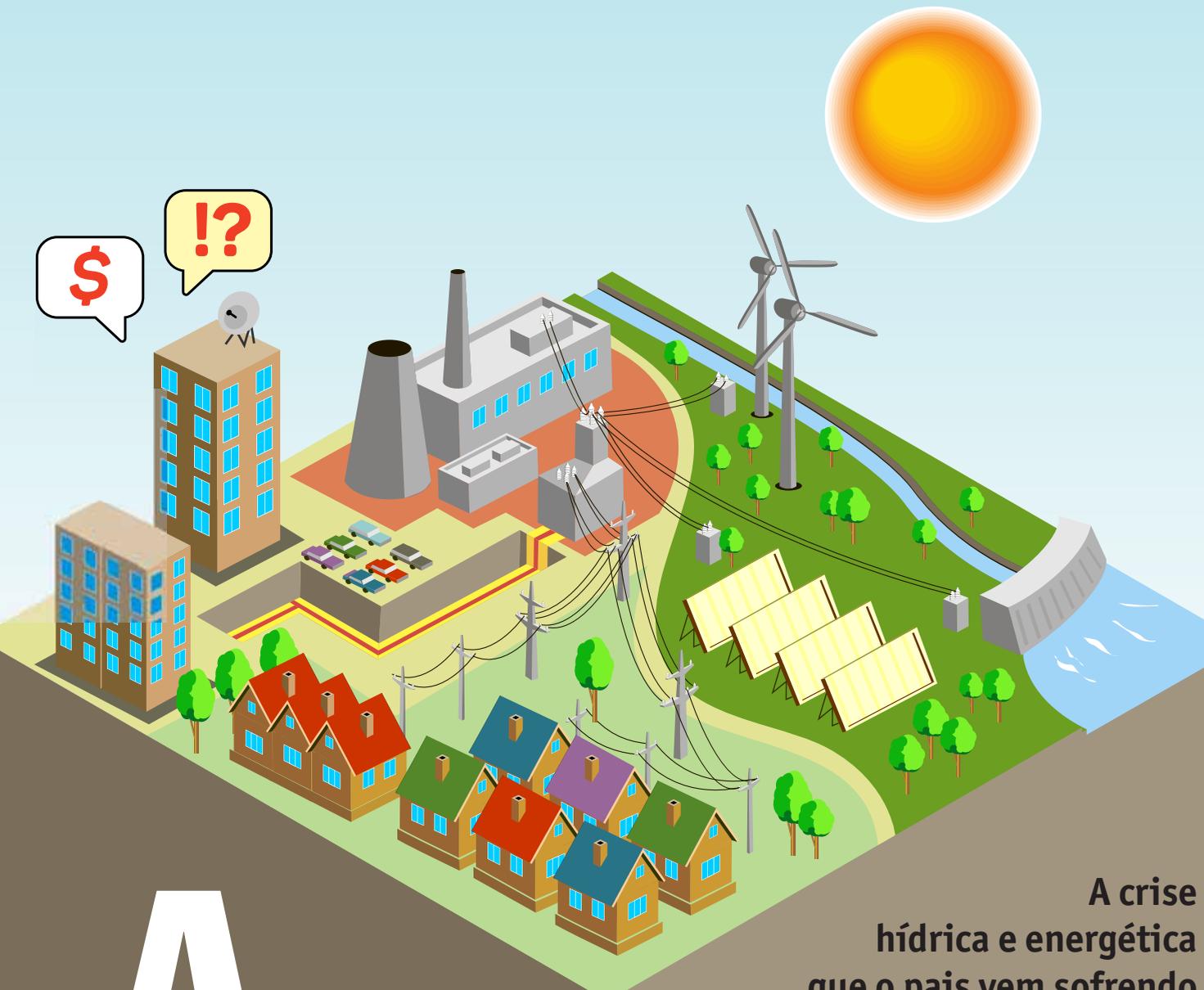
**PÁGINA 8**



Venha conhecer o **Kung-fu da Tao**



Agora no bairro da Serra  
Rua Pirapetinga, 322 - c



# A crise nos condomínios

A crise hídrica e energética que o país vem sofrendo desde o ano passado, se reflete na vida de quem mora nos condomínios.

**Páginas 3 e 16**



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO  
www.urbanabh.com.br

- Limpeza de caixa de gordura e fossa.
- Desentupimento em geral.
- Limpeza de caixa d'água.
- Dedetização.

**(31) 3375.3966**



# Arroxo por aí!

O ano de 2015 já começou trazendo amargas despesas para o brasileiro. Com o país em um mau momento político e econômico, a conta sobrou para o contribuinte que em alguns meses foi bombardeado por reajuste de impostos, aumento da inflação, da gasolina, dos custos com água e energia... Está mais caro viver no Brasil.

Para completar o cenário pessimista, além do arrocho financeiro, o país passa por intempéries climáticas. No Norte, a população do Acre luta contra enchentes e os prejuízos causados pela chuva, enquanto que nas demais regiões o problema é a seca e a falta de água que vem modificando a rotina de milhões de pessoas, sobretudo nos estados de São Paulo e Minas Gerais.

Aparentemente esse é um problema distante da nossa realidade, mas não é. Tudo isso afeta diretamente as finanças do condomínio, porque gera uma série de reações que encarecem as despesas. Por exemplo, a começar pela própria água, que além de escassa, é cara e não mantém a mesma qualidade de outros tempos.

Paralelamente, a maior crise hídrica enfrentada pelo país nos últimos anos traz à tona, por consequência, uma outra crise: a energética. Isso porque a principal fonte de energia no Brasil são as hidrelétricas. Resultado: menos água, menos energia e custos mais altos sendo repassados ao consumidor. Segundo estimativa divulgada em março pelo Banco Central (BC), o preço da energia elétrica deve subir 38,3% neste ano.

O impacto desse reajuste em um condomínio é forte. Embora os condôminos sejam responsáveis pela energia que gastam em suas unidades, o condomínio arca com a energia que abastece as áreas comuns, o que significa um consumo bastante considerável. Hall, corredores, elevadores, guarita, salões, piscina, quadra poliesportiva, sauna, academia... quanto mais instalações o condomínio dispõe, maiores são os gastos com lâmpadas, aparelhos de ar condicionado, câmeras de vigilância, etc.

Em nossa matéria de "Finanças" apresentamos ao leitor os detalhes do novo modelo de contas de energia, que já está sendo implantado e traz as chamadas bandeiras tarifárias. Você já conhecia essa novidade? O sistema possui três bandeiras: verde, amarela e vermelha e indicam se a energia custará mais ou menos, em função das condições de geração de eletricidade. É hora de apertar o cinto e tentar economizar ao máximo, caso contrário, as consequências virão.

Na editoria de "Administração" trazemos para o jornal uma importante discussão acerca da natureza jurídica do condomínio. O assunto é controverso e não encontra um consenso entre juristas. As informações são importantes para o conhecimento do síndico, que muitas vezes acredita que o condomínio se encaixa na qualidade de Pessoa Jurídica.

Essas e outras matérias você encontra na edição de abril do Jornal do Síndico. Tenha uma boa leitura!



**É hora de apertar o cinto e tentar economizar ao máximo**

## INDICADORES

2015

|              | ABR    | MAI    | JUN    | JUL    | AGO    | SET    | OUT    | NOV    | DEZ    | JAN    | FEV    | MAR                 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| IGP-M (FGV)  | 0,78   | -0,13  | -0,74  | -0,61  | -0,27  | 0,20   | 0,28   | 0,98   | 0,62   | 0,76   | 0,27   | -                   |
| INPC (IBGE)  | 0,78   | 0,60   | 0,26   | 0,13   | 0,18   | 0,49   | 0,38   | 0,56   | 0,62   | 1,48   | 1,16   | -                   |
| IPC (FIPE)   | 0,53   | 0,25   | 0,04   | 0,16   | 0,34   | 0,21   | 0,37   | 0,69   | 0,30   | 1,62   | 1,22   | -                   |
| CUB/MG       | 0,28   | 0,20   | 0,12   | 0,11   | 0,08   | 0,12   | 0,09   | 0,07   | 0,11   | 3,63   | 0,24   | -                   |
| TR           | 0,0459 | 0,0604 | 0,0465 | 0,1054 | 0,0602 | 0,0873 | 0,1038 | 0,0483 | 0,1053 | 0,0878 | 0,0168 | 0,1296              |
| POUPANÇA     | 0,5540 | 0,5267 | 0,5467 | 0,5467 | 0,6059 | 0,5605 | 0,5877 | 0,6043 | 0,5485 | 0,6058 | 0,5882 | 0,5169 <sup>9</sup> |
| SAL. MÍNIMO  | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 788,00 | 788,00 | 788,00              |
| TJLP (%) ANO | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167              |

### CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado  
Salário contribuição Alíquota (%)  
Até 1.399,12.....8,00%  
De 1.399,13 até 2.331,88.....9,00%  
De 2.331,89 até 4.663,75.....11,00%  
Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

### GPS

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\$ 725,02 = R\$ R\$ 37,18  
De R\$ 725,03 até R\$ 1.089,72 = R\$ 26,20  
FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

### OBRIGAÇÕES

Admissão/ Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Através do CaGeD (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados). Via internet ou pelos correios. Recolhimento do FGTS, 8% sobre a folha de pagamento para empresas optantes pelo simples e 8,5% para as demais empresas.

### IMPOSTO DE RENDA

| Base Cálculo                 | Alíquota | a deduzir  |
|------------------------------|----------|------------|
| Até R\$ 1.787,77             | ISENTO   |            |
| De R\$ 1.787,78 até 2.579,29 | 7,5%     | R\$ 134,08 |
| De R\$ 2.579,30 até 3.572,43 | 15%      | R\$ 335,03 |
| De R\$ 3.572,44 até 4.463,81 | 22,5%    | R\$ 602,96 |
| Acima de R\$ 4.463,81        | 27,5%    | R\$ 826,15 |

Deduções: 1) R\$ 179,71 por dependente; 2) R\$ 1.787,77 por aposentadoria (uma apenas) para quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social.



## SALÁRIOS

- Piso salarial mínimo .R\$ 830,00
- Faxineira ou servente R\$ 830,00
- Ascensorista .....R\$ 832,59
- Garagista .....R\$ 845,60
- Manobrista .....R\$ 958,79
- Porteiro ou vigia ...R\$ 1.005,63
- Zelador ou encarregado .....R\$ 1.065,47

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2014 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sincdeac.

## REFORMAS PREDIAIS



SEDE PRÓPRIA

- REVESTIMENTO DE FACHADAS
- PINTURAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO

**CONSTRUTORA MONTE CASTRO**

3 4 2 3 - 0 8 3 2  
monte.castro@uol.com.br

**16.897**

Foi o número de exemplares do Jornal do Síndico distribuídos no último mês.

### GRANDE BELO HORIZONTE

Autorizado pela Publik Publicidade Representações e Serviços Ltda, para uso da marca

### UMA PUBLICAÇÃO



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

**TELEFONE:**  
**(31) 3337.6030**

www.jornaldosindico.com.br  
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

### EDITOR

Márcio Paranhos

### COMERCIAL

Cátia Maria

### ADMINISTRATIVO

Rose Marques

### ARTE

JotaAdesign

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

### ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

### COLABORADORES

Gabriel Karpát

### FRANQUEADOS

| CIDADES/EST.        | EXEMPLARES  | FONE/FAX  |
|---------------------|-------------|-----------|
| ABC Paulista/SP     | 5.500 (11)  | 4509-5853 |
| Aracaju/SE          | 3.000 (79)  | 3044-4253 |
| Araraquara/SP       | 7.000 (16)  | 3337-1722 |
| Baixada Santista/SP | 13.500 (13) | 3251-7906 |
| Belém/PA            | 3.000 (91)  | 3276-6023 |
| Brasília/DF         | 10.000 (61) | 3362-0732 |
| Campinas/SP         | 8.000 (19)  | 3237-3860 |
| Curitiba/PR         | 8.000 (41)  | 3029-9802 |
| Fortaleza/CE        | 6.000 (85)  | 3214-4972 |
| João Pessoa/PB      | 2.500 (81)  | 3031-1333 |
| Natal/RN            | 3.000 (84)  | 3086-9884 |
| Niterói/RJ          | 5.000 (21)  | 2620-5472 |
| Recife/PE           | 10.000 (81) | 3053-9194 |
| Rio de Janeiro/RJ   | 20.000 (21) | 2210-2902 |
| Salvador/BA         | 8.000 (71)  | 3351-2853 |
| São Paulo/SP        | 20.000 (11) | 5572-5250 |
| São José dos Campos | 3.000 (12)  | 3431-3373 |
| Sorocaba/SP         | 3.000 (15)  | 3418-1181 |

### TELEFONES ÚTEIS

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Corpo de Bombeiros             | 193            |
| Cemig (plantão)                | 0800.310196    |
| Copasa                         | 195            |
| Defesa Civil                   | 199            |
| Delegacia da Qualidade de Vida | 3201-1568      |
| Polícia Militar                | 190            |
| Pronto-Socorro                 | 192            |
| Procon                         | 1512           |
| Prefeitura                     | 156            |
| Disque Limpeza (SLU)           | 3277-9388      |
| Sincdeac                       | (31) 2104-5899 |
| Sinduscon                      | 3275-1666      |
| Seac                           | 3278-3008      |
| Sindicon                       | 3225-4768      |
| Receita Federal                | 0300.780300    |
| INSS                           | 0800-780191    |
| PBH (Geral)                    | 3277-5070      |
| Inmetro                        | 3356-6684      |
| BHTrans                        | 156            |

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes. Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

**Cotidiano** Por Gabriel Karpát\*

# Crise hídrica: suas consequências e ensinamentos

A grave crise hídrica vivida nos últimos tempos deve provocar uma reflexão geral sobre como lidamos com o tema. Nesse sentido, se, por um lado, o poder público foi incapaz de solucionar o enorme problema da falta de água em São Paulo, por outro, os condomínios também revelaram um despreparo na condução do processo de minimizar seus efeitos

No município de São Paulo, esse despreparo tem um agravante. Quase a metade da população habita ou trabalha em edifícios. Ou seja, todas essas pessoas têm relação direta com as consequências da escassez e com as falhas de gestão do condomínio.

Sofrerão com a possibilidade iminente da implementação do racionamento num futuro bem próximo, caso a crise hídrica se mantenha.

O cenário atual nos obriga a tirar alguns ensinamentos essenciais para o futuro.

A falta de previsão ou inércia na tomada de solução por parte de muitos responsáveis pela gestão dos edifícios se assemelha com a expectativa dos governantes com a possibilidade de chuvas torrenciais que milagrosamente “solucionariam o problema”. A ausência de planejamento e de investimento em infraestrutura se faz notar com os equipamentos de muitos condomínios, que de tão velhos tornaram-se obsoletos ou incapazes de produzir o serviço para o qual haviam sido idealizados.

A falta de investimento adequada em infraestrutura nos condomínios é grave erro, o que compromete e reduz a Vida Útil Programada (VUP) dos bens, definida pelos seus respectivos fabricantes.

**NORMAS** - Além de cuidar e investir nos equipamentos, conhecer as normas também auxilia o trabalho de gestão condominial em tempos de crise hídrica. Levando-se em conta que, em média, as caixas d'água terão capacidade de suportar de três a quatro dias sem abastecimento, o armazenamento individual segue normas da ABNT (16.280/14, que trata das reformas nas edificações), uma vez

que o armazenamento de água em tambores ou similares nas unidades, especialmente nas sacadas, deve ser precedido de uma análise na estrutura para avaliar se o peso extra, pode ser suportado.

O armazenamento de água,

**INVESTIMENTOS** - Soluções mais amplas e de melhor resultado, por sua vez, não são de curto prazo e envolvem investimentos e, portanto, novamente resvalam em planejamento. As possibilidades de reuso da



DIVULGAÇÃO



Soluções mais amplas e de melhor resultado, por sua vez, não são de curto prazo e envolvem investimentos

aliás, deve ser feito com extremo cuidado, de modo a evitar impurezas e possíveis riscos de doenças vindas com a forma inadequada de sua captação. Também é preciso atenção na vedação e limpeza dessas caixas armazenadoras, evitando que as mesmas se tornem um indesejado criadouro de dengue. Tais medidas são exemplo de ações rápidas e práticas que, junto com programas educativos de redução de consumo, podem ajudar a diminuir as consequências da crise hídrica nos condomínios.

água, poços artesianos, captação de água de chuva, individualização na leitura, entre outras medidas, dependem de cálculos e estudos a serem devidamente realizados e passados para aprovação em assembleia condominial.

Enquanto as represas que abastecem a cidade não alcançam níveis melhores, gestores condominiais e condôminos também precisam agir. Inclusive em caso de racionamento que, conforme veiculado na imprensa, só se viabilizará em termos

## COLUNA DO SINDICON



### Proprietário pode ser obrigado a pagar as despesas deixadas pelo inquilino

Quem deve arcar com os danos causados pelos inquilinos nas aéreas comuns dos condomínios? Infelizmente é o proprietário que paga a conta em algumas situações. Isso acontece quando o inquilino deixa o imóvel e não assume o ressarcimento dos prejuízos. As taxas de condomínio e as contas de luz do imóvel, que também não são pagas são de responsabilidade do proprietário.

Fiz algumas pesquisas e constatei que a Justiça já decidiu, em alguns casos, que o proprietário é responsável pelos atos do inquilino, mas quero fazer algumas observações sobre esse tema, que os síndicos devem ficar atentos.

Em primeiro lugar gostaria de salientar que a relação do condomínio é diretamente com o proprietário do imóvel e não com o inquilino ou a imobiliária. Por esse motivo é sempre conveniente que os síndicos tenham o cadastro de todos os proprietários atualizados.

Em segundo lugar, os síndicos devem alertar os proprietários sobre a importância de se visitar o imóvel alugado e participar das reuniões. É nestes encontros que o ele terá informações sobre possíveis problemas que o inquilino pode estar causando.

A outra dica, esta direcionada aos donos das unidades, é exigir que no contrato de locação tenha uma cláusula que obrigue o inquilino a apresentar os recibos de pagamentos das taxas de condomínio e das demais obrigações no momento do pagamento do aluguel. O proprietário tem o direito de visitar o imóvel durante o período contratual. A minha dica é que antes de o imóvel ser liberado, seja feita uma vistoria completa do imóvel e solicitar uma declaração de quitação junto à administração do condomínio. Se tiver algum dano no imóvel o dono da propriedade pode ser exigir o pagamento dos prejuízos.



Rua Tomé de Souza, 503 - Conj. 308/309 - Savassi - BH/MG - Tel: 3281-8779

### Chegaram as melhores soluções de crédito para condomínios e fornecedores.

- Financiamento para todos os tipos de obras em condomínios.
- Crédito para funcionários, fluxo de caixa e dívidas.
- Pagamento À VISTA e sem riscos para fornecedores.
- Antecipação de recebíveis.

Ligue agora mesmo:  
(31) 3373 2771 - (31) 9133 8984  
Sede: (11) 3284 9816



Al. Santos, 1800 - 14º andar - CEP 01418-102 - S. Paulo - SP  
www.emprestacapital.com.br

coletivos, com a elaboração de programas de racionamento na distribuição interna e com horários específicos para abertura e fechamento na distribuição para as unidades, ato a ser igualmente aprovado em assembleia geral. Isso até chegar ao caso extremo de necessidade de contratação periódica de caminhão pipa para abastecimento de água potável nos edifícios.

A crise hídrica é, realmente, preocupante. E, nesse caso, aguar-

dar não é o mais indicado. A solução é planejar. Caso a situação hídrica melhore e, eventualmente, não venha o racionamento, o investimento feito se justificará com a redução nas próximas contas. Terá sido uma excelente opção de economia nas despesas condominiais.

\*Diretor da GK Administração de Bens Ltda. e Coordenador do curso de síndico profissional da Gabor RH - diretoria@gk.com.br

## Seu elevador ainda é do tempo do videocassete?



Então chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante?

Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias!

Agende um visita | **3222-6685** | Você vai se surpreender!



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES



# Área comum de uso restrito: o condomínio tem autonomia para impor limite de idade

A qualidade e longevidade dos equipamentos de uso comum ofertados no condomínio são de responsabilidade não apenas do síndico que os administra, mas principalmente dos usuários que deles usufruem. Cada condômino tem sua parcela de responsabilidade na manutenção das áreas comuns

O primeiro critério a ser obedecido nessa preservação é respeitar a idade para a qual aquela área foi instalada. Não são raros os danos causados em playgrounds e brinquedotecas devido ao uso desses objetos por jovens e adultos que ultrapassam o peso e dimensões suportadas.

O inverso também acontece: crianças querendo ocupar o espaço destinado a adultos como saunas e academias. Esse uso inadequado pode acarretar prejuízos aos equipamentos e também, em casos mais graves, riscos de acidentes que colocam em risco a integridade dos pe-

quenos. Por isso, o acesso deve ser fiscalizado ou mesmo vetado. Mas tais medidas podem gerar polêmica no condomínio.

**DISCRIMINAÇÃO** - Foi o que aconteceu em um prédio localizado em Brasília (DF). A 6ª Turma Cível do TJDFT negou pedido de danos morais a um morador, cuja filha menor de quinze anos foi impedida de frequentar a academia do condomínio. A decisão colegiada se deu por maioria de votos. Segundo ela, “a proibição do uso de sala de ginástica em condomínio por menores de quinze anos, quando destinada a todos os moradores dessa faixa etária, não caracteriza discriminação passível de ensejar indenização por dano moral”.

O condômino alegou na ação que sua filha, menor de quinze anos, foi proibida de retirar as chaves da sala de ginástica do condomínio onde moram. Diante disso, fez requerimento administrativo ao síndico, o qual foi negado. Relatou ter passado por situação vexatória, constrangimentos e abalo emocional que o deixaram em posição desfavorável frente ao seu círculo de convívio. Pediu a condenação do condomínio ao pagamento de danos morais.

Em contestação, o síndico defendeu a atitude tomada ao argumento de que as regras de convivência do

condomínio foram aprovadas pelo respectivo conselho fiscal e com a anuência dos 75 condôminos.

**PRUDÊNCIA** - Ao reformar a sentença do juiz da 25ª Vara Cível de Brasília, que havia julgado procedente o pedido indenizatório, o revisor do recurso afirmou: “Não se compreende que simples aborrecimentos, em situações corriqueiras do dia a dia, a que todos estão sujeitos, possam causar dor íntima, com padecimento psicológico intenso, de forma ensejar reparação a título de danos morais, sobretudo porque, na constatação desses, não se pode ter por base os extremamente sensíveis e irados. Se o Condomínio, prudentemente, deliberou limite de idade para frequentar a sala de ginástica, prevenindo qualquer responsabilidade por acidentes que possam acontecer, isso há de ser cumprido por todos os moradores, inclusive pela autora”.

Fonte: TJDFT



A proibição do uso de sala de ginástica em condomínio por menores de quinze anos, não caracteriza discriminação

## Ótimas decisões do judiciário!

Condomínios são ambientes dinâmicos, onde acontece muita coisa ao mesmo tempo. Sem regras bem definidas, a vida em condomínio seria um caos, uma balburdia. Ocorre que boa parte das convenções de condomínio e regulamentos internos são extremamente desatualizados e mal elaborados, gerando, por vezes, decisões esdrúxulas, sem o menor bom senso

À frente da administração dos condomínios, ainda temos muitos legalistas de plantão, que comodamente preferem aplicar a letra fria de uma norma, ao invés de considerar o contexto do caso, o razoável, o justo, o atual. Por vezes, somente a via judicial será capaz de corrigir o rumo e, felizmente, o Poder Judiciário está de parabéns e tendendo, cada vez mais, para emanar decisões modernas e arrojadas, hábeis a corrigir distorções e evitar excessos.

**ANIMAIS** - Em recente decisão, o Tribunal de Justiça de São Paulo permitiu que uma moradora de Ribeirão Preto continuasse com seu cão da raça labrador no apartamento e cancelou as

multas aplicadas pelo condomínio. Ocorre que o Regulamento Interno autoriza apenas animais de pequeno porte e a administração considerou o labrador como “de grande porte”. Na decisão, os desembargadores entenderam tratar-se de raça dócil, que não oferece qualquer risco à segurança e sossego dos demais moradores. Evidente que o peso do animal pouco importa e a interpretação literal da norma fora exagerada e injusta. Tal raça é amplamente utilizada como cão guia para cegos e não faz sentido proibir sua permanência nos apartamentos, apenas por conta de seu porte!

Noutro caso recente, um Juiz de Brasília condenou uma moradora ba-

rulhenta ao pagamento de indenização por danos morais aos seus vizinhos, em razão de reiteradamente perturbar o sossego e tranquilidade dos demais moradores. Foram mais de 300 reclamações no livro de ocorrências, sem falar nas queixas feitas diretamente ao síndico. Em sua defesa, a vizinha barulhenta alegou perseguição dos vizinhos, mas as provas testemunhais foram suficientes para comprovar a habitual perturbação ao sossego alheio. Corajosa e motivadora foi a decisão judicial, já que as vezes a simples aplicação da multa prevista no regulamento não educa, tampouco desestimula o infrator a parar com o desrespeito aos vizinhos.

Vale destacar que o dialogo e entendimento continuam valendo como as principais armas para prevenir e evitar litígio entre vizinhos e o Poder Judiciário só deve ser acionado após o esgotamento de todas as vias amigáveis, sobretudo por conta de sua superlotação.

Márcio Rachkorsky  
Advogado especialista em Direito Condominial



**RÔMULO GOUVÊA**  
ADVOGADOS E CONSULTORES  
Belo Horizonte | Contagem | São Paulo



### EXCELÊNCIA E TRADIÇÃO

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO IMOBILIÁRIO: Cobranças Administrativas e Judiciais, Adequação de Convenção de Condomínio e Regimento Interno, Participação em Assembleia, Elaboração de Ações e Defesas Judiciais Cíveis, Vício de Construção e Demandas Trabalhistas.

A GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, regularmente inscrita na OAB/MG sob o nº 3923, conta hoje com a atuação de seu sócio fundador, Dr. Rômulo Gouvêa, e equipe de advogados altamente qualificados. Fundada em 1995, possui reconhecida tradição e excelência na prestação de serviços em questões de direito imobiliário, com equipe de profissionais com rigorosa formação técnica e experiência adquirida em inúmeros casos, de modo a apresentar soluções para os mais diversos problemas trazidos pelo clientes.

**Manutenção** por Cecília Lima

# Revestimento em pastilhas necessita de cuidados regulares

Muito popular na arquitetura residencial há décadas, as pastilhas ainda constituem a opção mais procurada para cobrir a fachada de edifícios. Os revestimentos cerâmicos são muito procurados devido a sua longa durabilidade e pouca manutenção, em comparação a outras soluções, como pinturas ou argamassas decorativas. Mas fique alerta, apesar de resistente, o revestimento também requer cuidados periódicos para preservar seus atributos



**Limpeza deve ser realizada** a cada cinco anos

O arquiteto Ítalo Fernandes explica que por ser um grande mercado, as empresas criaram linhas específicas para fachadas, com características técnicas adequadas ao processo de assentamento. A cartela de cores também ganhou diversidade, variando dos tons neutros a cores primárias – vermelho, amarelo e azul – até placas com variações de tom sobre tom. “As dimensões também são diversas. Dependendo do fabricante, as

placas variam de formato 10x10 cm, até 5x5 cm e 7,5x7,5 cm. As peças vêm em conjunto para formar uma malha maior de 30x30 cm, mais fácil de manusear na aplicação. As tendências para novos edifícios é utilizar cores em tom marrom, marfim, bege e branco, visto que representam as mesmas nuances das pedras naturais, propondo elegância e sofisticação. Outras variantes são os tons de verde



As causas de deslocamento podem ser variáveis

## Balcão de Ofertas

**minascapachos.com.br**

**TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE**

Tam 60 x 40 apenas  
**R\$ 29,99** a unidade  
(mínimo de 5 peças)

**OFERTA**

**301**

Dividimos em até 4x no cheque

**(31) 3385-6835 | 3388-5299**

## Problemas com infiltrações?

**PRATICIDADE E RAPIDEZ**

**SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA**

**INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE**

**Garantia de até 15 anos**

**Agende uma visita**

**VEDAJATO**

**31. 3333-3390**  
[www.vedajato.com.br](http://www.vedajato.com.br)

e azul. A dica é se apropriar do tom sobre tom”, orienta Fernandes, sócio do escritório FND Arquitetos.

**MANUTENÇÃO** - As fachadas revestidas com placas cerâmicas devem estar sempre em dia com a manutenção, seja no processo de limpeza ou na detecção de algum eventual problema. Segundo os fabricantes, devem ser limpas a cada cinco anos aproximadamente, com produtos neutros e sempre por uma equipe especializada.

O arquiteto ressalta que as manutenções são fundamentais para preservar as características originais do revestimento. “Vale lembrar que os edifícios estão submetidos a contextos urbanos onde a dilatação térmica, umidade, ação dos ventos e vibrações advindas do trânsito ou obras próximas são fatores que agridem os revestimentos cerâmicos”, alerta.

O cuidado na instalação também é determinante na vida útil do produto, explica Ítalo. “Fatores como qualidade de mão de obra e do material especificado fazem surgir problemas, como o caso do descolamento das placas e a existência de fungos nos rejuntas, que prejudicam a estética geral do edifício. É comum perceber de longe a diferença de cor entre os rejuntas, o que dá ao condomínio um aspecto descuidado. Isso ocorre por conta da incidência de umidade”. A dica é escolher rejuntas impermeáveis e placas cerâmicas específicas para fachadas.

**DESLOCAMENTO** - As causas de deslocamento podem ser variáveis, mas estão relacionadas ao processo de preparação da parede suporte, aplicação e manuseio inadequado da argamassa colante, ou até a especificação errada do material cerâmico (as placas devem ter índice de absorção inferior a 6%, ter resistência a umidade e aos raios ultravioletas).



**PORTARIA VIRTUAL**

A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA!

A PORTARIA VIRTUAL consegue agregar o atendimento da Portaria convencional, ao acompanhamento on-line das imagens transmitidas pelas câmeras instaladas no condomínio, controle do acesso, e o monitoramento das ocorrências, tudo isto com comunicação e interação 24hs com os moradores, visitantes e prestadores de serviço, como se o porteiro estivesse presente no local.



**Vantagens:**

- Custos inferiores ao sistema tradicional;
- Eliminação do ônus associado às demandas trabalhista;
- Redução dos riscos de invasão;
- Comodidade



Solicite uma visita de um dos nossos consultores:

**(31) 3327-5500**  
**3327-4400**



**STAFF BRASIL**  
TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

Seu **Condomínio** Da Redação |

# Pais podem ser responsabilizados por prejuízos causados por filhos

Este ano teremos muitos feriados pela frente. Proporcionalmente, as crianças terão mais tempo livre para brincar e passar mais tempo nas áreas comuns do prédio. Até aí é tudo natural e as brincadeiras fazem parte de uma rotina infantil saudável. Porém os pais precisam estar atentos ao que seus filhos estão fazendo dentro do condomínio e em caso de possíveis prejuízos eles podem ser responsabilizados judicialmente pelos atos dos pequenos

Uma lâmpada estourada, parede riscada, móveis danificados, interfonos quebrados são alguns exemplos de danos causados à estrutura do condomínio pelos quais os pais das crianças podem ser chamados a responder e possivelmente ressarcir. A outra face da questão é quando os prejuízos são a um bem individual de um condômino e não ao prédio. Arranhões ou amassados em carros estacionados na garagem, vidros de janela de unidades residenciais, por exemplo. Nesses casos, o condomínio e o síndico não podem ser responsabilizados e sim os pais das crianças que causaram o dano, desde que seja comprovada a autoria.

**INVASÃO** - Um caso ocorrido

no Mato Grosso do Sul exemplifica uma situação que foi resolvida na Justiça no ano passado. O juiz titular da 5ª Vara Cível de Campo Grande julgou parcialmente procedente a ação movida por um morador de condomínio que teve seu apartamento invadido por filhos de outros três condôminos. Os pais foram condenados ao pagamento de R\$ 490,38 de danos materiais, além de R\$ 3.000,00 de indenização por danos morais.

O autor relatou que é proprietário do apartamento 1 no bloco A do condomínio e que no feriado de Carnaval de 2009 deparou-se com seu apartamento totalmente revirado, com vários estragos, objetos mexidos e alimentos e produtos de limpeza utilizados e esparramados pelo chão.



Ambiente é o novo “xodó” dos condôminos



O morador comunicou o fato ao zelador e ao síndico do condomínio, além de registrar um Boletim

O juiz afastou a responsabilidade do condomínio, uma vez que ele é responsável pelas áreas de uso comum

de Ocorrência. Ficou demonstrado por meio das gravações das câmeras de segurança que os invasores

eram as crianças filhas de três condôminos. O condômino lesado pediu assim a condenação dos pais, como também do condomínio, ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

**RESPONSABILIDADE** - Primeiramente, o juiz afastou a responsabilidade do condomínio, uma vez que ele é responsável pelas áreas de uso comum. Além disso, somente poderia ser responsabilizado caso realizasse a segurança interna dos apartamentos e repassasse os custos aos seus condôminos, o que não ocorreu.

De acordo com o magistrado, os pais assumiram que as crianças invadiram o apartamento do autor, de modo que “não restam dúvidas sobre a responsabilidade de indenizar os danos causados pelos seus filhos ao autor por ter invadido o apartamento, consumido produtos e deixado uma bagunça em vários cômodos do imóvel”.

Assim, concluiu o magistrado, “considerando que o proceder dos filhos dos réus teve por resultado sentimentos negativos, desequilíbrio na situação psíquica do autor, fica patente que causou transtornos a sua integridade pessoal e moral”.

Fonte: TJMS

**Comportamento** por Cecília Lima |

## Moradores ainda ignoram reuniões de condomínio

Número de membros necessários, existentes e/ou representados, numa assembleia para que as decisões tomadas sejam válidas permanece baixo

Uma aferição com moradores de prédios residenciais na cidade de São Paulo, feita pela empresa Lello, especializada na administração imobiliária, apontou que as assembleias em condomínios são ignoradas por 60% dos condôminos. É um dado preocupante, mas que não é exclusivo dos paulistas. Pelos quatro cantos do país não é preciso aferir situação similar, há registros significativos desse afastamento das reuniões de condomínio, em nível igual e até maior, salvo as exceções.

**DESCULPAS** - Prevalece, entre os brasileiros, a cultura da aversão aos encontros deliberativos, que

deveriam interessar as coletividades pelo caráter sempre importante das decisões. Entretanto, uma variedade de motivos gera essa baixa assistência no assembleísmo, necessário para que as questões sejam validadas em entidades e organizações. Registre-se, como exemplo, a postura de pessoas que se cansam da prevalência de meia dúzia de espertalhões que acabam fazendo o que bem entendem diante da facilidade proporcionada pela quantidade mínima de pessoas presentes numa assembleia.

Têm também aqueles que argumentam que o mau síndico desmotiva muito os condôminos ao não dar exemplos na gestão e de

se postar como um manipulador das discussões, nem sempre voltadas para o interesse comum. A falta de mobilização, o desinteresse da relação com o vizinho, o desleixo na defesa dos interesses, a transferência de obrigações para



outros compõem tantas e quantas justificativas utilizadas – ou decorrentes – para acrescer os muitos motivos que levam a frustrada participação dos condôminos.

**AGO** - Até mesmo as Assembleias Gerais Ordinárias, que discutem temas estratégicos para o condomínio, como eleição do síndico, aprovação orçamentária e avaliação de contas, a presença de condôminos raramente supera os 40% de comparecimento. O mesmo se repete com Assembleias Gerais Extraordinárias, cujos encontros são deliberativos para garantir o funcionamento cotidiano do prédio, que diz respeito à segurança, obras, benfeito-

rias, regulamentação condominial, entre outros itens preventivos e emergenciais.

A pesquisa feita na cidade de São Paulo aponta que as assembleias “campeãs de audiência” acontecem quando o número de presentes chega a 80% dos condôminos. São aquelas que têm em sua pauta temas polêmicos como o sorteio de vagas de garagem porque, nesse caso, quem não comparece acaba ficando com os piores lugares para estacionar seu veículo no condomínio.

Os condomínios realizam, em média, duas assembleias por ano, sendo uma ordinária e outra, extraordinária. “Mas os empreendimentos novos, recém-entregues, fazem em média quatro reuniões no primeiro ano, em razão das diversas decisões que precisam tomar como aprovação do regimento interno e definição de comissão para decoração do prédio, dentre outras”, diz Angélica Arbex, gerente de relacionamento da Lello Condomínios.

\*Jornalista

**Segurança** por Cecília Lima

# Os sete pecados cometidos por porteiros

Vigilante, responsável e discreto. Essas são três das principais características que se busca em um porteiro. Ele é um profissional de suma importância para o condomínio e dentre suas funções estão: controlar o acesso ao interior do prédio e receber correspondências. Alguns maus hábitos podem colocar em xeque o serviço prestado por esse funcionário e, como consequência, trazer prejuízos ao condomínio. Elencamos nesse texto sete pecados cometidos por porteiros que devem ser abolidos

**1º - Abandonar o posto de trabalho:** Falta gravíssima. O porteiro jamais deve se ausentar da guarita durante seu turno. Nesse ponto, cabe fazer um contraponto: há ocasiões em que os próprios condôminos solicitam a ajuda do porteiro para alguma tarefa fazendo com que ele se afaste do posto de trabalho. Isso deve ser terminantemente proibido e os moradores devem ser conscientizados acerca dessa conduta errada;

**2º - Desatenção:** Nesse pecado estão incluídos os hábitos de dormir durante expediente, assistir a televisão, ficar usando celular (para conversar ou navegar na internet), manter conversas prolongadas com condôminos ou outros funcionários. O porteiro deve estar sempre alerta e observando o que se passa ao seu redor, seja no lado externo do prédio ou em seu interior através do sistema de câmeras;

**3º - Liberar acesso de carros/peDESTRES indevidos:** A cena é comum em alguns condomínios: um carro vai se aproximando da garagem e o portão já se abre sem que o motorista se identifique. Essa falha abre uma grande lacuna na segurança do prédio e pode colocar criminosos para dentro dele. O porteiro só deve liberar a entrada de veículos cadastrados ou quando o condômino autorizar expressamente a entrada de um visitante, especificando o nome dele e as características do carro. O mesmo se aplica aos pedestres: eles devem dizer o nome,

aguardar que o porteiro interfone para o morador, e só depois da autorização a entrada é permitida;

**4º - Deixar garagem aberta:** Um condômino saiu e se esqueceu de fechar o portão. O próprio porteiro abriu a entrada da garagem para algum veículo sair e se esqueceu de fechar. Está havendo retirada de lixo pela garagem. Essas são algumas situações em que se abre uma porta escancarada ao perigo externo. Para não deixar o prédio vulnerável, o porteiro deve ser extremamente cuidadoso com o portão da garagem.

**5º - Permitir a entrada de entregadores:** Esse também é um pecado cometido juntamente a alguns condôminos que solicitam a subida do entregador, o que deve ser evitado. A encomenda deve ser entregue na portaria, onde deve permanecer até que alguém vá buscá-la;

**6º - Falta de treinamento:** Essa falha pode ser mais atribuída ao síndico que não investe num bom profissional. O porteiro deve ser orientado sobre o uso dos equipamentos que fazem parte das atribuições dele, sobre as regras do condomínio e também sobre como agir em emergências;

**7º - Fazer fofoca:** Esse pecado não prejudica a segurança do prédio, mas é algo extremamente desagradável e reprovável. O porteiro deve zelar sempre pela discrição.

\*Jornalista

Devido à qualificação profissional e a responsabilidade atribuída, cada vez mais, os condomínios investem em empresas especializadas



## Portaria é o nosso negócio. Segurança, o nosso foco.

### Gestão Profissional de Portarias

Em foco, um novo conceito em administração de mão de obra profissional na gestão de portarias e controles de acessos. Com a utilização de métodos e sistemas operacionais capazes de garantir o máximo de eficiência em segurança ostensiva, a Focco Portaria Especializada tem tudo planejado para atender de forma eficaz e segura, portarias de condomínios, escolas, indústrias, shoppings, dentre outros.

#### PROJETO PORTARIAS INTEGRADAS

O projeto foi criado para atender a necessidade de se manter o porteiro sempre atento e presente diante das atividades que ocorrem nas imediações da portaria sob a sua responsabilidade.

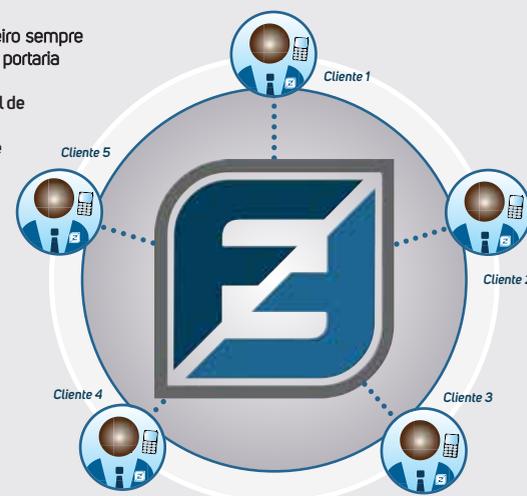
As Portarias Integradas consistem em manter o maior número possível de clientes dentro de uma rua, no quarteirão e até mesmo no bairro.

Todos esses clientes vão se comunicar permanentemente entre eles e também com o atendimento central da Focco Portaria Especializada. Cada posto de trabalho de cada cliente recebe um rádio comunicador que fica conectado ao nosso coordenador, à nossa central e a todos os clientes atendidos pela FOCCO. Isso faz com que todos os nossos funcionários se comuniquem instantaneamente entre eles, ajudando uns aos outros diante da iminência de algum perigo ou de situação suspeita nas imediações.

Este método de trabalho aumenta a relação de segurança de nossos clientes, deixando nossos funcionários acompanhados e monitorados durante toda jornada de trabalho.



A nossa parceira NEXTEL fornece os aparelhos e disponibiliza a rede para atender ao projeto. Todos os aparelhos serão fornecidos pela FOCCO, sem nenhum custo adicional para os nossos clientes. Estamos sempre ao dispor para prestar todas as informações!



Portaria especializada, segurança qualificada.



Problemas com portaria ou recepção, a FOCCO tem a solução, peça um orçamento.

**FOCCO**  
Portaria Especializada  
"Fazer a diferença, este é nosso FOCCO"

AV. PROFESSOR MARIO WERNERCK, 2242 - SALA 207 - BURITIS  
BELO HORIZONTE/MG - CEP 30575-180 - (31) 3378-4444

[www.foccoportariaespecializada.com.br](http://www.foccoportariaespecializada.com.br)

### INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

**PB**

**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

**3 2 9 6 - 4 1 4 4**

16 ANOS

- Instalação de Hidrômetros Individual
- Estação Tratamento de Efluente para reuso
- Captação e uso de Água Pluvial

# Qual a natureza jurídica do condomínio afinal?

Em uma versão simplificada, a palavra “condomínio” pode ter a seguinte definição em um dicionário: direito de propriedade exercido em comum ou conjunto de partes comuns de um edifício. A acepção jurídica do termo, entretanto, não se basta no verbete do dicionário e é assunto controverso até mesmo entre operadores do Direito

Segundo as juristas Evelyn Gasparetto e Cristina Guidon - autoras do livro “Administando Condomínios” da editora Servanda - apesar de já existirem normas, pareceres e decisões a respeito desse instituto, o condomínio não possui personalidade jurídica. É considerado como uma personalidade anômala, não se enquadrando na situação de física nem jurídica.

**ADEQUAÇÃO** - A instituição do condomínio não está entre o rol das pessoas jurídicas citadas no artigo 44 do Código Civil, que diz que são pessoas jurídicas de direito privado as associações, as sociedades e as fundações. O mesmo artigo não faz referência ao condomínio. Essa falta de adequação pode acarretar transtornos à rotina prática do condomínio.

Enquanto em uma empresa, associação ou qualquer tipo de PJ, existe a figura do diretor ou presidente para executar a adminis-



Condomínios não possuem **personalidade jurídica**

tração com autonomia, algo diferente se aplica ao condomínio: quem está à frente de sua gestão

é o síndico, cargo ocupado por tempo predeterminado e com poderes restritos, sempre sub-



Em síntese, é possível definir o condomínio como uma convergência de interesses

missos à deliberação de uma assembleia. Dentre as limitações está a impossibilidade de adquirir ou alienar bens, por exemplo. “Verifica-se portanto, que a personalidade do condomínio é apenas formal, servindo para atos em processos judiciais e atividades administrativas. O condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do Direito”, destacam Gasparetto e Guidon. Prevalece o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica, porém, está legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico.

**CONTRATO SOCIAL** - Em síntese, é possível definir o condomínio como uma convergência de interesses - sem personalidade jurídica própria - de proprietários que possuem unidades privativas e participação proporcional em áreas coletivas, de acordo com o tamanho de suas

unidades. Assim, não é coerente se falar em contrato social nem em estatutos, e sim em convenção condominial.

Nesse contexto, podemos nos questionar: qual é o limite das atribuições do síndico? De acordo com o art. 1.348 do Código Civil, são competências dele: convocar a assembleia dos condôminos; representar, ativa e passivamente, o condomínio; dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno; diligenciar a conservação do patrimônio; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar as contribuições e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; realizar o seguro da edificação.

\*Jornalista

# Pessoas são recursos importantes na manutenção da limpeza de condomínio

Quem gosta de viver em lugares bem limpinhos e sem muito lixo? A maioria das pessoas com certeza. Lugares limpos são agradáveis e trazem a sensação de bem-estar e equilíbrio, além disso, são fundamentais para a saúde física daqueles que compartilham esse ambiente

As pessoas são o recurso mais importante para se garantir um padrão ideal de limpeza dentro de um condomínio. Quem tem essa responsabilidade precisa ser treinado, preparado e atualizado com as inovações do mercado, em termos de produtos e procedimentos operacionais de higienização.

**INIMIGOS** - Os produtos adequados no processo de limpeza são fatores fundamentais e a maior arma contra os inimigos invisíveis, que se instalam nos poros dos pisos, cantos, vasos e plantas, paredes, tapetes, corrimãos, elevadores, luminárias, quadros, entre outros. É muito importante que os administradores e síndicos dos condomínios tenham esses esclarecimentos sobre a importância de um serviço profissional na área de limpeza, para uma melhor

conscientização sobre a seriedade do processo com o uso adequado de produtos e ferramentas. Um bom trabalho nessa área preserva a saúde e o patrimônio dos condôminos.

Na limpeza interna dos prédios pode-se evitar um grande vilão chamado ácaro, que vive muito bem na poeira e causa uma série de problemas em pessoas com sensibilidade alérgica. E eles adoram tapetes, carpetes, cortinas e os sofás dos halls de entrada. Temos também os fungos, grandes causadores de irritação na pele e vias respiratórias, e que tem como grandes aliados os vasos que adornam os prédios.

**COLABORAÇÃO** - O condômino também deve contribuir com a manutenção da limpeza, com as suas atitudes, como por exemplo, não jogando lixo no chão ou em qualquer lugar, ensinando os filhos para não

mancharem as paredes com as mãos sujas, manter o elevador limpo e não jogar pequenos objetos pela janela.

Para manter os diferentes ambientes do condomínio sempre limpos, é muito importante, além de bons profissionais, ter um bom planejamento. Confira três tipos de limpeza que otimizam o processo:

1. **Limpeza Geral** - Limpa praticamente todas as áreas, principalmente as áreas de maior circulação, como halls e elevadores. Alguns locais devem ser limpos todos os dias, outros semanalmente;

2. **Manutenção** - É uma limpeza mais leve, porém exige bastante atenção e pode ser feito até mais de uma vez por dia para atingir o objetivo e manter determinadas áreas sempre limpas;

3. **Conservação** - Limpeza que se faz no horário comercial, em que se conserva um ambiente por mais



tempo limpo, como por exemplo, no recolhimento de lixo na área comum. Independente do tamanho do condomínio, sendo ele residencial, de apartamento ou casa, ou comercial, para manter a limpeza é preciso observação na rotina e corrigir o que não está funcionando corretamente. As soluções podem estar em medidas simples.

Não é complicado manter o condomínio limpo, porém demanda atenção e faz toda a diferença no dia a dia, quando os condôminos percebem que as áreas comuns estão bem cuidadas, e a retirada de lixo, tratada com zelo e responsabilidade. Além de valorizar o aspecto visual, bons hábitos de limpeza afastam doenças e ajudam a aumentar a durabilidade do patrimônio.

Até na área de limpeza terceirizar pode ser vantajoso, pois sana os problemas iniciais, em questões como treinamento, faltas, férias e substituições de funcionários. O sistema de transferência imediata de funcionários ausentes atende urgentemente às necessidades de manter o condomínio sempre limpo e bem cuidado.

\*Especialista em condomínios da Speed Gold [www.speedgold.com.br](http://www.speedgold.com.br)



Não é complicado manter o condomínio limpo, porém demanda atenção

## Dicas

# Lista de visitantes

A segurança dos condomínios é um tema cada vez mais influente, visto que a violência urbana tem chegado a esses tipos de moradia, antes considerados absolutamente seguros. Um dos pontos cruciais para assegurar a integridade do patrimônio e de seus moradores é controlar o acesso de pessoas externas ao interior do prédio, função primordial do porteiro.

Mas para exercer adequadamente seu dever, este profissional deve receber a colaboração por parte

dos condôminos. A primeira regra é só liberar a entrada do visitante após autorização do morador do prédio que atesta reconhecê-lo e estar aguardando sua visita.

Janeiro é mês de férias e são comuns confraternizações em que o condômino recebe convidados. Para essas ocasiões, o ideal é deixar com o porteiro uma listagem prévia com os nomes das pessoas que irão ao evento, isso dificultará a entrada de estranhos.

## Vazamento de gás

A distribuição de gás no condomínio pode acarretar riscos para a estrutura do prédio e seus moradores. Os principais riscos é o de explosão (quando há liberação de grande volume de gás) ou intoxicações de pessoas e animais domésticos. Por medida de segurança, o gás distribuído possui odor característico para facilitar a detecção de possíveis vazamentos. Portanto, o cheiro de gás é o principal alarme de que algo está errado.

O síndico deve estar atento a qualquer aumento significativo da conta de gás, pois este pode ser um indício da existência de vazamento. A manutenção da rede de distribuição de gás deve constar no calendário de vistorias do condomínio: revisão geral de equipamentos e instalações nas áreas comuns e nas unidades, dando atenção especial a fogões e aquecedores uma vez ao ano. As tubulações merecem atenção. Se houver ferrugem aparente, o síndico deve providenciar assistência de uma empresa especializada.

## Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para [belohorizonte@jornaldosindico.com.br](mailto:belohorizonte@jornaldosindico.com.br)

### FUNCIONÁRIO – TICKET – CONSERVADORA

Sou síndico em um edifício residencial, prédio cinco andares, um apartamento por andar, um elevador. Contratamos há alguns anos uma empresa de conservação e limpeza para cuidar das demandas do prédio, o que é atendido por um funcionário três vezes na semana, 2 horas por dia. Em junho de 2012 recebemos uma carta/circular da conservadora informando que, em função de acordo sindical, um novo benefício, TICKET REFEIÇÃO, deveria ser concedido aos funcionários a partir de então. Em função disso, indicava necessidade de aumentar o valor da remuneração paga pelo condomínio. A quantia de R\$ 30,00 foi então acrescida ao valor da mensalidade que vigorava na época. Além disso, em vista dos acordos sindicais de todo início de ano, a mensalidade paga pelo condomínio vem sendo reajustada anualmente desde então, já acrescido dos R\$ 30,00 referidos. Ocorre que, o pagamento do benefício TICKET REFEIÇÃO só foi pago à funcionária que nos atende no período de setembro/12 a junho/13, ou seja durante dez meses, tendo sido interrompido desde então. Em função de reclamação da funcionária conosco, em meados do ano passado, procuramos levantar o assunto, tanto os valores de mensalidade pelos serviços prestados pela conservadora, como o pagamento do benefício à funcionária, tendo sido constatado o acima descrito. O argumento da conservadora para interrupção do pagamento do benefício é que o mesmo, conforme os acordos sindicais, só se aplica a funcionários

que cumprem horário integral em um mesmo posto de trabalho. Como no caso da funcionária que nos atende o período de trabalho é de 2 horas por dia, três dias na semana, o benefício deixou de ser pago, muito embora essa funcionária, ao que consta, trabalha também em outros condomínios além do nosso, o que, supostamente deve totalizar oito horas/dia.

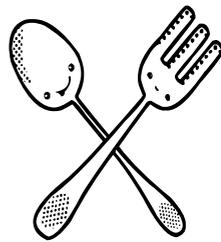
Argumentamos com a conservadora que, se o benefício não é devido à funcionária que nos atende, não justificaria o adicional de R\$ 30,00 à mensalidade paga pelos serviços, seguido das correções posteriores em função de acordos coletivos. Entretanto, a conservadora até então não se dispôs a fazer o acerto com o condomínio, com devolução do que foi pago indevidamente, bem como diminuição do valor da mensalidade pelos serviços prestados. Argumentam, como justificativa, o fato de que o valor da mensalidade cobrada do condomínio, apesar dos reajustes anuais por acordo coletivo, estaria defasado do mercado, por isso os tais R\$ 30,00 seria uma forma de atualizar o valor da mensalidade, argumento com o qual obviamente não concordamos.

Diante do exposto, gostaria de conhecer sua opinião sobre a questão, bem como orientação de como podemos ou devemos proceder para ressarcimento de valores pagos indevidamente, bem como correção para menor do valor da mensalidade paga à conservadora. No aguardo de seu pronunciamento, agradeço antecipadamente.

**Sebastião – por e-mail**

**R** - Antes de adentrarmos a questão suscitada, vamos conceituar o termo Terceirização. Terceirização é a contratação de serviços por meio de uma empresa intermediária, ou seja, o contratante transfere a um terceiro a execução de serviços que poderiam ser realizados diretamente, mediante contrato de prestação de serviços, remunerando a empresa contratada pelos serviços prestados. A relação de emprego se dá entre o trabalhador e a empresa contratada, e não diretamente com o contratante, neste caso o condomínio. A terceirização apresenta inúmeras vantagens, porém, existem alguns riscos que são inerentes a estas contratações, tais como: serviços mal realizados ou com baixa qualidade, decorrentes da falta de fiscalização; contratação de empresas mal qualificadas; autuações do Ministério Público do Trabalho e ações trabalhistas decorrentes da responsabilidade subsidiária do contratante nos encargos trabalhistas e previdenciários. Devemos salientar que os empregados terceirizados não podem estar subordinados à administração do condomínio direta ou indiretamente. Sendo assim, qualquer evento inerente a estes empregados, deverá ser comunicado a empresa de terceirização de mão de obra. Para exemplificar podemos citar: empregado descuidado, desleixado, negligente, desatento na execução dos serviços contratados, etc.

Fazemos tais ponderações,



haja vista os elementos informadores da relação de emprego, quais sejam subordinação, trabalho não eventual e remuneração. Portanto, para que não haja vínculo entre estes empregados e o condomínio, toda e qualquer situação pertinente aos mesmos deverá ser comunicado àquela empresa de mão de obra. Outro ponto importante a ser esclarecido é pertinente a tarefa executada pelo empregado terceirizado e a tarefa executada pelo empregado direto do condomínio. Sendo assim, caso haja os dois empregados, concomitantemente, exercendo as mesmas tarefas no condomínio, os salários dos mesmos deverão ser equiparados, taxativamente. No que pertine ao valor majorado pela empresa prestadora de serviços, vejamos a convenção coletiva do Sindicato dos Empregados em Edifícios e condomínios, em Empresas de Prestação de Serviços em Asseio de mão de obra terceirizada, pertinente ao benefício ao empregado:

Do ano de 2013: Com base no direito à livre negociação prevista na Constituição Federal, bem como nas especificidades próprias do segmento de asseio, conservação e outros serviços terceirizáveis, as partes convenientes ajustam que, a partir 01.01.2013, as empresas ficam obrigadas a conceder Ticket Alimentação/Refeição, no valor mínimo de R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos), por dia efetivamente trabalhado, aos empregados que

laborarem em jornada mensal igual ou superior a 190 (cento e noventa) horas ou especial de 12x36 horas.

Do ano de 2014: CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TICKET ALIMENTAÇÃO / REFEIÇÃO: Com base no direito à livre negociação prevista na Constituição Federal, bem como nas especificidades próprias do segmento de asseio, conservação e outros serviços terceirizáveis, as partes convenientes ajustam que, a partir 01.01.2014, as empresas ficam obrigadas a conceder Ticket Alimentação/Refeição, no valor mínimo de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos), por dia efetivamente trabalhado, aos empregados que laborarem em jornada mensal igual ou superior a 190 (cento e noventa) horas ou especial de 12x36 horas. Pela convenção coletiva destes empregados, somente os que trabalham com as jornadas supra citadas terão direito ao ticket alimentação/refeição, tão somente. Deste modo e pela questão apresentada, não identificamos o direito apontado pela empresa prestadora de serviços.

Após os esclarecimentos, devemos salientar que as questões pertinentes aos empregados terceirizados devem ser sanadas pela empresa prestadora de serviços. Já a questão contratual, pertinente ao valor cobrado para pagamento do ticket e a manutenção deste valor, mesmo após a suspensão do benefício, o condomínio deverá buscar assistência jurídica, através de profissional qualificado, para analisar os documentos de contratação e uma possível restituição de valores.

**Dra. Anna Cristina S. Souza - [souza\\_annacristina@yahoo.com.br](mailto:souza_annacristina@yahoo.com.br)**

## Jurisprudência

### TJ-ES - APELAÇÃO CIVEL AC 35980243089 ES 035980243089 (TJ-ES)

Data de publicação: 13/02/2001

Ementa: APELACAO CIVEL AÇÃO DE PRESTACAO DE CONTAS - CONDOMÍNIO- SINDICA - COMPROVACAO - DOCUMENTAL -INEXIS TENCIA - OBRIGACAO - RECURSO IMPROVIDO. 1) VE-SE DOS AUTOS QUE A APELANTE SE EXIME DE INSTRUIR OS BALANCE- TES, ACOMPANHADOS DOS DOCUMENTOS JUSTIFICADORES DOS VA- LORES APONTADOS, RELATIVOS AO PERIODO EM FUNCIONOU COMO SINDICA DO CONDOMÍNIO/APELADO, SOB A ALEGACAO DE QUE NAO FOI EXIGIDO EM ASSEMBLEIA, O QUE E INJUSTIFICAVEL.O APELADO, POR SUA VEZ, SE NEGA A ACEITAR OS VALORES CAL- CULADOS PELA APELANTE, EIS QUE DESACOMPANHADOS DE QUAL- QUER COMPROVACAO DOCUMENTAL. 2) LOGO, AGIU COM ACERTO O MM. JUIZ "A QUO" AO CONDENAR A APELANTE A PRESTACAO DAS REFERIDAS CONTASCONDOMINIAIS. 3) RECURSO IMPROVIDO.

### TJ-ES - APELACAO CIVEL AC 35980243089 ES 35980243089 (TJ-ES)

Data de publicação: 13/02/2001

Ementa: APELACAO CIVEL AÇÃO DE PRESTACAO DE CONTAS - CONDOMÍNIO- SINDICA - COMPROVACAO - DOCUMENTAL -INEXIS TENCIA - OBRIGACAO - RECURSO IMPROVIDO. 1) VE-SE DOS AUTOS QUE A APELANTE SE EXIME DE INSTRUIR OS BALANCE- TES, ACOMPANHADOS DOS DOCUMENTOS JUSTIFICADORES DOS VA- LORES APONTADOS, RELATIVOS AO PERIODO EM FUNCIONOU COMO SINDICA DO CONDOMÍNIO/APELADO, SOB A ALEGACAO DE QUE NAO FOI EXIGIDO EM ASSEMBLEIA, O QUE E INJUSTIFICAVEL.O APELADO, POR SUA VEZ, SE NEGA A ACEITAR OS VALORES CAL- CULADOS PELA APELANTE, EIS QUE DESACOMPANHADOS DE QUAL- QUER COMPROVACAO DOCUMENTAL. 2) LOGO, AGIU COM ACERTO O MM. JUIZ "A QUO" AO CONDENAR A APELANTE A PRESTACAO DAS REFERIDAS CONTASCONDOMINIAIS. 3) RECURSO IMPROVIDO.

# Classificados

## Administração de condomínio

**OURO VELHO**  
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

- Administração Personalizada
- Assistência Jurídica
- Contratação de Pessoal
- Participação em Assembleias
- Planejamento Anual

**Dr. JAIRO RIBEIRO COSTA**  
Advogado especialista em condomínios

Av. Cristóvão Colombo, 519 conj. 1006/1007 • Savassi  
**3 2 8 7 - 2 0 1 5**  
Visite nosso site: [www.ourovelhoadm.com.br](http://www.ourovelhoadm.com.br)

Confie seu condomínio a quem esta há 21 anos no mercado

**GW**  
administração de condomínios

Plantão 24 horas  
Assessoria administrativa  
Assessoria jurídica  
Prestação de contas  
Elaboração da folha

Fone (31) **3228-6100**  
[www.gwonline.com.br](http://www.gwonline.com.br)

**ADM SINDICON**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS

Administração de Condomínios  
Assessoria Jurídica  
Locação de Imóveis  
Cobranças  
**Síndicos Profissionais**

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda  
Direito Imobiliário

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

Av. Augusto de Lima, 655 Sala 1210 - Centro - BH  
diretoria@sindiconimoveis.com.br  
[www.sindiconimoveis.com.br](http://www.sindiconimoveis.com.br)  
**TELEFAX: (31) 3272.8102**

**Administradora de Condomínios**

COBRANÇA  
CONTABILIDADE  
FINANCEIRO  
JURÍDICO  
PESSOAL  
SÍNDICO  
PROFISSIONAL

**Triunfo**  
14 anos no mercado

[www.administradoratriunfo.com.br](http://www.administradoratriunfo.com.br)  
Rua Peçanha, 164 sala 203 Carlos Prates  
**2515-8721**  
**2515-8722**

**COMINA**  
17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

[www.comina.com.br](http://www.comina.com.br)  
**(31) 3463.2399 / 9982.1353**

**ADM PLUS**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- Administração financeira
- Assessoria Jurídica • Cobranças
- Conta individual

**(31) 3567-0218**  
Av. Mem de Sá, 721/SI 05 - Santa Efigênia  
[www.admplus.com.br](http://www.admplus.com.br)  
comercial@admplus.com.br

## Administração de condomínio

**HOFFMAM**  
CONTABILIDADE & GESTÃO

- Administração de Condomínio
- Síndico Profissional e Serviço Online
- Participação em Assembleias
- Planejamento Orçamentário
- Contabilidade e Prestação Contas
- Folha Pgto, Assessorias e Muito Mais

**(31) 2555-2617** [www.hoffmam.com](http://www.hoffmam.com) / [contabilidade@hoffmam.com](mailto:contabilidade@hoffmam.com)  
Rua Guajajaras, 977, sala 1403 - Centro/BH

• AUDITORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA, CONTÁBIL E FINANCEIRA

• PRESTAÇÃO DE CONTAS

• ELABORAÇÃO DE FOLHA

• CONTAS INDIVIDUALIZADAS

**FOCO**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

RUA DOS TIMBIRAS, 1942 - SALA 201 - LOURDES  
**TEL.: 3226-9001**  
[WWW.ADMFOCO.COM.BR](http://WWW.ADMFOCO.COM.BR)

**Assessoria Contábil e Financeira**

Folha de Pagamento e controle de pessoal; Auditoria

**masteroffice**  
SUPORTE À GESTÃO DE NEGÓCIOS  
CRCMG-7057/O

Rua Três Pontas, 1185 - Carlos Prates  
**(31) 2526-9394 / 9766-8300**  
[masteroffice@masteroffice.net](mailto:masteroffice@masteroffice.net) / [www.masteroffice.net](http://www.masteroffice.net)

**SOL**  
ADMINISTRADORA CONTÁBIL  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Prestação de conta, folha pt e encargos  
Assessoria Jurídica e Administrativa,  
Cobrança, Síndico Profissional  
Seleção e treinamento de Funcionário,  
com plantão 24 hs

[WWW.SOLADMINISTRADORA.COM.BR](http://WWW.SOLADMINISTRADORA.COM.BR)  
**(31) 30772419**

**CH CONDOMINIUM**  
COM ELE, TODO SÍNDICO DÁ UM SHOW.

O CH CONDOMINIUM é um sistema integrado de administração de condomínios. Com ele, é possível cuidar de todas as tarefas pelo computador ou celular, receber notificações em tempo real e monitorar o fluxo de pessoas. Tudo via internet! Você não vai acreditar do que o CH CONDOMINIUM é capaz!

[www.chetcr.com.br](http://www.chetcr.com.br)  
0800.200.0802  
31 3311.0800

**CH&TCR**  
soluções em identificação  
in YouTube f

## Advogados

**ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

**CONSULTORIA E COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS**  
**ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO**

**3295.1254 / 3295.6008**  
Rua Juiz de Fora, 284, sl. 1011 - Barro Preto

**INÁCIO E CASTRO**  
ADVOCACIA

Consultoria gratuita  
Controle de inadimplência  
Acompanhamento em Assembleias  
Adequação de Convenções

Uma empresa do Grupo PROGESTÃO

Jurídico: 3201.5355 / 3201.1435 / 3273.3706 / 8458.9667  
Rua Goitacazes, 71 - conj. 201 - Centro - BH/MG  
e-mail: [inacioadv@hotmail.com](mailto:inacioadv@hotmail.com)

## Advogados

**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
**(31) 3271-7200 / 9982-0682**  
[www.queirozeneder.com.br](http://www.queirozeneder.com.br) / email: [carlosadv@newview.com.br](mailto:carlosadv@newview.com.br)

**Kênio Pereira**  
ADVOCADOS ASSOCIADOS

Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião.

Av. Contorno, 6.920 - 1º e 2º andares - Bairro Lourdes  
Tel. 31 - 3225-5599 - [keniopereira@caixaimobiliaria.com.br](mailto:keniopereira@caixaimobiliaria.com.br)

**Dra. Irene & Dra. Vanessa**  
ADVOGADAS ESPECIALISTAS EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - [advocaciafernandes.iv@gmail.com](mailto:advocaciafernandes.iv@gmail.com)  
**(31) 3273-0027**

**ANNA CRISTINA S. SOUZA - ADVOGADA**

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO - COBRANÇAS

**Direito Imobiliário**  
**(31) 2551-5355 - (31) 8671-7898**

**MARCIO MONTEIRO**  
ASSESSORIA CONDOMINIAL

**Assessoria jurídica especializada e personalizada para seu condomínio.** Realização de assembleias; defesas trabalhistas; cobranças das Taxas de Condomínio com inscrição do devedor junto ao SPC; elaboração de regimento e convenção. Atendemos Condomínios comerciais, residenciais

**LIGUE: 3264-6209 | 8678-0331 | 9385-3008**  
Atendimento on-line: [condominio@marciomonteiro.com.br](mailto:condominio@marciomonteiro.com.br) | [www.marciomonteiro.com.br](http://www.marciomonteiro.com.br)  
Rua Paraíba, 1352 - Conj. 1002 - Savassi-BH - MG

**SCF**  
Salim, Farias, Carvalho & Coura  
Advocacia

- Advocacia Especializada em Direito Imobiliário e Trabalhista
- Atualização de convenção de condomínios
- Assessoria em gestão de Condomínios
- Cobranças judiciais e extrajudiciais
- Indenizações por atraso na entrega de obra
- Assessoria em questões trabalhistas condominiais
- Participação em assembleias

Av. Prudente de Moraes, 135 - Cidade Jardim  
**9329-0277 / 2531-2113**

**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

- Advocacia Trabalhista especializada.
- Ações trabalhistas movidas por porteiros, vigias de rua, zeladores, domésticas etc.

Rua Mato Grosso • N.º 539 • Sala N.º 702 • Barro Preto • CEP 30.190-080 • Belo Horizonte  
**(31) 3292-7739 / 8881-2455**  
[saviomares@hotmail.com](mailto:saviomares@hotmail.com)

**GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Cobranças Administrativas e Judiciais; Adequação de Convenção e Regimento Interno; Participação em Assembleia; Elaboração de Ações e Defesas Judiciais;

Av. Álvares Cabral, 381 - 23º Andar | Bairro Lourdes  
[www.gouveaadv.com.br](http://www.gouveaadv.com.br) | [contato@gouveaadv.com.br](mailto:contato@gouveaadv.com.br) **3226-9074**

**CLAUDIAMOHALLEM**  
advocacia

Assessoria jurídica a condomínios.  
Defesa em reclamações trabalhistas  
Cobrança débitos.

**31 - 2555-4422**  
Av. Afonso Pena, nº 748-sala 1610-Centro/BH

# Classsíncido

## Antenas

**ADAIR ANTENAS**  
 INSTALAÇÃO, CONSERTO E VENDAS DE:  
 • Antenas coletivas e individuais  
 • Alarmes / Cerca elétrica / CFTV  
 • Interfones / Antenas Parabólicas  
 • Instalação de antenas para TV digital - Full HD  
**3072.4400 / 9105.4219**

## Bombas

**Paraíso das Bombas**  
 40 ANOS  
 Bombas, motores e contrato de manutenção preventiva, vendas e assistência técnica local  
**3270.9633**  
 Av. Contorno, 11.434 - Centro  
 www.paraisdasbombas.com.br

**Universo das Bombas**  
 Conserto e vendas de bombas, motores, quadro de comandos e compressores. Contrato de manutenção  
 Plantão 24 horas 9983-1021  
 Assistência Técnica em condomínio com urgência  
 Av. Nossa Senhora de Fátima, 1781 - Carlos Prates  
**Fone: 3271-2665.3272-3865**

**ATUAL BOMBAS**  
 Venda e reforma em motobombas Elétricas e compressores máquinas de pressão e ferramentas elétricas.  
**ASSISTÊNCIA LOCAL PLANTÃO 24HS**  
 www.atualbombas.com.br  
**3047-4080 | 8606-2154**

**BB BOMBAS BETEL**  
 VENDAS, CONSERTOS DE BOMBAS HIDRÁULICAS, MOTORES, COMPRESSORES, MÁQUINAS DE PRESSÃO LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA  
**ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS PLANTÃO 3272-2414 / 8797-4669**

## Capachos

**www.minascapachos.com.br**  
**OFERTA 202**  
 TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE Tam 60 x 40cm apenas R\$ 29,99 a unidade (mínimo de 5 peças) Dividimos em até 4x no cheque  
**(31) 3385-6835 | 3388-5299**

**Tapetes e Fitas Antiderrapantes**  
  
**SÓ R\$ 129,00**  
 Tapetes 3M Nomad Linha Practik 1,20 x 0,60m.  
**(31) 3411-9044**  
**3M Nomad** DISTRIBUIDOR AUTORIZADO  
 www.artmaxima.com.br

## Cercas Eletricas

**S Segurança e Rastreamento Veicular**  
 SANTANA  
 • CFTV, cerca elétrica, interfone, alarmes;  
 • Portão eletrônico, sensores de presença;  
 • Identificador de visitantes;  
 • Controle remoto (todas as marcas)  
 • Portas antiarrobamento;  
 • Venda, instalação e manutenção  
**TELEFAX: (31) 3492-1330**  
 www.santanaseguranca.com.br / santana@santanaseguranca.com.br

## Circuito Fechado de TV

**S Souza Costa** Segurança Eletrônica  
 FAÇA SEU CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREDIAL. INFORME-SE.  
  
**(31) 3441.7608 - (31) 2526.7628**  
 www.souzacostaseguranca.com.br  
 comercial@souzacostaseguranca.com.br

**CFTV ALIVY**  
 alarmes cameras projetos  
 Sua segurança, nosso negócio  
**(31) 3241-1588**  
 info@alivy.com  
 Sem taxa de manutenção \* - Cobrimos orçamentos

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**  
 CÂMERAS • INFORMÁTICA • PABX  
**ACCESS**  
 SISTEMA DE SEGURANÇA  
 CÂMERAS DE SEGURANÇA  
 ALARMES  
 INSTALAÇÃO DE TOLDOS  
 CERCA ELÉTRICA  
 CONCERTINA  
 INTERFONES  
 REDE COMPUTADORES  
 REDE TELEFONIA  
 PORTÕES ELETRÔNICOS  
**PROMOÇÃO**  
 CFTV kit 4 câmeras infra 700 linhas + dvr stand alone + hd 500gb  
 Instalado 3x de 630,00 (R\$ 1.890,00)  
**MANUTENÇÃO EM NOTEBOOKS E COMPUTADORES**  
 A Access Segurança é uma empresa do grupo Access, há 6 anos no mercado. Solicite um orçamento de nossos consultores  
**(31) 25124192 / 3313-9060**  
 Trabalhamos com contrato de manutenção mensal

**CONEXA** Soluções em TI e Segurança  
 Agilidade no atendimento e equipe especializada!  
 • Câmeras de segurança - CFTV Projeto, Instalação, manutenção, acesso via internet, equipamento de alta qualidade  
 • Central de alarme Instalação e configuração  
**3 2 7 4 - 5 1 8 8**

## Circuito Fechado de TV

**HL Interfones Ltda.**  
 VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO  
**3462-6867**  
**3411-2797**  
 www.hinterfones.com.br  
 • Portões Eletrônicos  
 • Alarmes • Serralheria  
 • Interfones • CFTV  
 • Antenas Coletivas  
 • Cercas Elétricas

**TECK ALTA** SEGURANÇA ELETRÔNICA  
 CFTV com telas nos aptos. Alarme / Fechadura por eletroímã • Motor Peccinin/Interfone  
**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
 www.teckalta.com.br  
**(31)3332-5910 / (31) 2526-3560**

**GL**  
 Sistemas de Segurança  
 Portões Eletrônicos - Cercas Elétricas  
 Fechadura Elétrica - Concertina  
 Sistema CFTV - Sistema de Alarmes Serralheria  
**Venda e Instalação**  
 Trabalhamos com contrato de manutenção em condomínios  
**3458-9468**  
 8730-7380/9853-0852  
 8508-9468  
 comercial@glsegurancadeseguranca.com.br  
 Rua Padre Pedro Pinto, 1008 - Venda Nova

## Conservação e limpeza

**COMINA**  
 17 anos de mercado  
 • Portaria • Limpeza  
 • Conservação • Administração de condomínio  
 www.comina.com.br  
**(31) 3463.2399 / 9982.1353**

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
 Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
 Recepcionista | Mão de obra especializada  
**jb** conservadora **15 ANOS**  
**31 3324-5008**  
 www.jbconservadora.com.br  
 Rua Monte Alegre, 413, Serra - Belo Horizonte, MG

**ROCHE** TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA  
 ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES  
**ROCHE**  
 SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA  
 Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem  
 Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios  
**(31) 3283-4646**  
 www.rocheservicos.com.br

**3WR SERVIÇOS**  
 LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, HORISTA, DIARISTA, MENSALISTA, LIMPEZA PÓS OBRA, JARDINAGEM, DESENTUPIMENTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA.  
**3321-1999**

Continua na página 12

# Classíndico

## Conservação e limpeza



**CONSERVADORA MINEIRA**  
Serviços Avançados de Limpeza  
www.conservadoramineira.com.br

**DETEMOS O SELO DE IDONEIDADE FISCAL DO SEAC/MG**  
20 anos de atuação, oferecendo aos seus clientes, técnicas modernas e avançadas de limpeza em geral, conseguindo excelentes níveis na qualidade dos serviços e satisfação dos clientes.

Propomos uma revolução total na limpeza e higienização do seu ambiente.

Peça a visita de um de nossos técnicos e se surpreenda com o que há de melhor.

SERVIÇOS AVANÇADOS DE LIMPEZA • PORTARIA PREDIAL  
ZELADORIA • JARDINAGEM

BELO HORIZONTE - 3333-4007  
CONTAGEM - 3362-2780

## TERCEIRIZAÇÃO

Sinta-se um REI aqui na MASTER CLEAN

- Serviços de Limpeza
- Serviços de Portaria e Vigia
- Mão de obra especializada
- Administração de Condomínios
- Apoio Administrativo
- E outros



**LIDER NO MERCADO MINEIRO EM LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS E EMPRESAS**

Faça hoje mesmo um contato e garanta a sua tranquilidade



2551-7958 | 2552-7958 | 3413-2041  
www.mastercleanservicos.com.br



**WN CONSERVADORA E LIMPEZA**  
Portaria e limpeza é o nosso negócio!

- Limpeza • Higienização
- Limpeza pós obra

Portaria 24 horas  
Fale conosco: 2564-4458

## Consultoria técnica em engenharia

**LAUDO DIRECIONADO PARA REFORMAS**

A importância do diagnóstico prévio para orientação das obras:  
Definir prioridade na execução - seleção de mão de obra/orçamentos  
Fiscalização/Acompanhamento técnico (Norma 16.280/14) - Perícia  
Água: Individualização - Aproveit. de chuvas - Reuso - Reservatório

azevedopericias@gmail.com  
Antônio Azevedo Santos - Eng. Civil/Perito credenciado CREA/IBAPE  
3321-6331 / 9996-1955



**INSPEÇÕES PREDIAIS E LAUDOS DE RECEBIMENTO DE OBRAS**  
Perícias - Vistorias - Pareceres - Avaliações

Kleber José Berlando Martins - Engenheiro Civil - CREA 50 225/D  
Especialista em Avaliações e Perícias, Construção Civil e Segurança do Trabalho. Membro IBAPE-MG / ASPEJUDI

3284 2319 • 8438 4520  
www.kjavaliaoesepericias.com.br / kleberperito@terra.com.br

**SINAPC** ENGENHARIA CONSULTORIA PERÍCIA

Perícia em Condomínios - Avaliação de Problemas Construtivos - Inspeção Predial - Laudos Técnicos

Engenheiro Credenciado do Crea - MG / Ibape - MG  
sinapcbh@yahoo.com.br - 31 3225 - 1758 / 9137 - 1350



- Vistorias e inspeção predial
- Laudo técnico e perícia de engenharia
- Orçamento, gerenciamento de obras e orientações técnicas

Eng.º MARCELO  
Engenheiro credenciado CREA/IBAPE  
merengenharia@gmail.com

(31) 9611-7095 / 9931-7095 (Vivo) / 8890-0041 (01)

## Construção e reforma



**Serviços Ltda**  
3473-1352  
PINTURAS PREDIAIS

PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RÁPIDO E SEGURO  
HIDROJATEAMENTO.  
HALL E GARAGEM  
FINANCIAMOS SUA OBRA

JCSERVICOSBH@GMAIL.COM



**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**  
Reformas com Qualidade

MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS  
Revestimento - Impermeabilizações  
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338



**MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

30 anos de Engenharia a seu serviço

Capacidade técnica comprovada em construção de vários edifícios de porte em BH.

- Limpeza de fachadas
- Impermeabilização e pintura de fachadas
- Cerâmicas em fachadas
- Telhados e reformas em geral

3 2 9 6 - 1 7 9 1



**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
Engenharia de avaliação e perícia

(31) 3241.1047  
rimoura@rimoura.com.br

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

# LACO

## ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411  
FINANCIAMOS SUA OBRA



**CONSTRUTORA JATO CLEAN**

Limpeza e impermeabilização de fachada  
Aparafusamento de granito em fachada  
Pinturas e reformas prediais

3274-7889  
9982-0947



**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA**

Pinturas e Reformas em geral • Telhados  
Elétrica e Hidráulica • Impermeabilização  
Limpeza de caixa d'água e gordura

Silvanosimoes2011@hotmail.com  
4141-9953 / 9128-9395 / 9738-3436

## Construção e reforma



**VANGUARDA ENGENHARIA**

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

- Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas
- Impermeabilização • Serviços em geral

vanguardiaengenharia@yahoo.com.br  
(31) 3372.9300



**WALLNER ENGENHARIA**  
ESPECIALISTAS EM PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO



**REFORMAS PREDIAIS**  
Reformas em geral interna e externa

Obs: Dividimos o valor global da obra pelo número de condôminos e fazemos parcelamento individual.  
"Jesus vive"  
haa.engenharia@yahoo.com.br  
3356-9405

**Engenharia e Reformas Prediais**  
Limpeza, Pinturas, Revestimento em Cerâmica para Fachadas

**OBRAS JÁ**

(31) 2510-1447 / 8454-9711  
Rua Itajubá, 1200, sl 106, Sagrada Família - obrasja@hotmail.com



*Real Construtora*

25 anos de mercado

- Construções e reformas
- Pintura
- Impermeabilizações
- Reforma de telhados
- Revisão em redes de esgoto
- Hidráulica
- Prediais e residenciais

ENGENHARIA E SERVIÇOS  
3637-3282 / 9143-7569



**PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL**

ESPECIALIZADA EM FACHADA

Instalação de Hidrômetros Individual  
Estação Tratamento de Efluente para reuso  
Captação e uso de Água Pluvial

3 2 9 6 - 4 1 4 4

# Classíndico

## Construção e reforma

**GS ARQUITETURA**  
 Projeto Arquitetônico-Aprovação de projetos  
 Projeto de reforma -Predial/residencial/comercial  
 Regularização de imóveis-Baixa e Habite-se  
 Parcelamento/desmembramento de solo  
 Projetos de paisagismo e arquitetura de interiores

**Contato:(31) 3327-0312**  
 www.gsarq.com.br

email: gs.arquitetura@yahoo.com.br  
 contato@gsarq.com.br

Faça um orçamento sem compromisso!

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS  
 20 ANOS

**3222-6500** R. São Paulo, 1422 - Lourdes - BH  
 www.linharesdecastro.com.br

**MARCON'S ENGENHARIA** CONSTRUÇÕES, REFORMAS E GERENCIAMENTO DE OBRAS. SEGUIMENTOS RESIDENCIAL, INDUSTRIAL E COMERCIAL

**8667-0531 / 9955-6596 / 3658-2818**  
 marconseng@gmail.com

**PACTO CONSTRUTORA** CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

**3 3 3 7 - 4 4 2 7**  
 contato@pactoconstrutora.com.br

**NORCON CONSTRUTORA**

Construindo e Reformando com Arte e Qualidade.

- ✓ Equipe altamente capacitada
- ✓ Soluções Inovadoras para cada obra
- ✓ Transparência, seriedade e segurança
- ✓ Tradição de mais de 20 anos no Mercado
- ✓ Cumprimento fiel do Cronograma de Obras

Confie em quem entende de Reformas !

**(31) 3441-0370 | (31) 3443-5833**  
 Avenida dos Engenheiros, 1555 - Alípio de Melo  
 www.noroesteconstrutora.com.br

**ATO Engenharia e Construções** EFICIÊNCIA EXPERIÊNCIA COMPROMISSO CONHECIMENTO RESPONSABILIDADE

*O mais importante é a satisfação dos nossos clientes*

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas Faça um orçamento  
 www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br  
 (31) 3785-5545 // 3785-4950

**REFORMA PREDIAL COM ACESSO POR CORDA**

**VERTICAL ALPINISMO CHÃO**

- Limpeza de fachada
- Pintura
- Revestimento

**(31) 8 7 1 2 - 2 1 0 6**  
**9 4 7 1 - 1 3 9 3**  
 verticalchao@gmail.com

**EDSON PINTURAS** Pintura predial e residencial

- Fachada • Garagem • Hall de escada
- Casas, Apartamentos e lojas
- Limpeza de Pedras e telhados

**3645-1824 / 8731-4331 / 9977-6026**

## Construção e reforma

**DATA SERVIÇOS** 20 ANOS

REFORMAS, PINTURAS, HIDRÁULICAS, ELÉTRICAS E CHAVEIRO. ESPECIALISTA EM PEQUENOS REPAROS. EXPERIÊNCIA E COMPETÊNCIA.

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO.  
**3582-9426 | 9999-2144**  
 www.dataservicos.com.br

**REFORMAS A BAIXO CUSTO**

- Promoções especiais
- Obras com qualidade e baixo custo
- Obras gerenciadas por eng. Civil
- Mais de 400 obras realizadas

**31 3547-7774**  
 luisvfarias@hotmail.com | Eng. Luís Octávio **8493-3927**

**EMPREITEIRA RECONCIGE**

- Pinturas e Reformas em geral
- Revestimento
- Impermeabilização
- Telhados em geral
- Hidráulica e elétrica

**3 6 3 8 - 2 7 3 0**  
**9 5 4 0 - 6 5 3 6**  
**8 9 4 6 - 9 0 6 9**

**CONSTRUTORA L.B.L.** PROJETOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS

10 ANOS

www.facebook.com/construtoralbl  
 lblengenharia@hotmail.com  
**(31) 9162-0724 / (33)8894-9568**

**CONSTRUFORTE ENGENHARIA**

**3 5 8 8 - 3 0 3 3**  
**9 2 9 2 - 7 6 7 6**  
 www.construforteengenharia.com.br

Serviços de construção e reforma em geral

**PORTOSEGURO REFORMAS PREDIAIS**

Soluções Inteligentes em Limpezas e Reparos

Reformas prediais  
 Lavagem e impermeabilização da fachada  
 Lavagem de vidraças, pilotis e garagens  
 Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e no piso  
 Pintura da fachada e área interna  
 Limpeza de caixas d'água  
 Aplicação de manta asfáltica  
 Serviços específicos de altura e siliconagem de janelas

Agende uma visita com um nossos consultores e conheça um novo conceito em limpeza e reparos.

**(31) 3022-3303 / 8655-7351 / 9752-6242**  
 www.psconservacao.com.br / contato@psconservacao.com.br

**Construção e Reforma**

**CROMOS ENGENHARIA**

Seriedade e qualidade em reformas prediais

**3022-3382**  
 fsscromos@hotmail.com

## Corrimão

**KIT CORRIMÃO** Pronto para montar

Corrimão em aço inox  
 Orçamento na hora: 3441-4428

## Dedetização

**DDTIZA** EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES  
 DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

**3 3 7 2 - 4 8 8 2**

**SUPREMA** Controle de Pragas Urbanas

Desintetização, Desratização, Descupinização, Repelência de Pombos, Pardais e Morcegos, Capina Química, Limpeza de Caixa d'água e de Gordura

Orçamento sem Compromisso  
**3352 - 4577**

**DESENTUPIDORA MODERNA HIGIENIZADORA**

24 HORAS

PIAS - TANQUES - RALOS - VASOS - COLUNAS  
 CAIXAS DE GORDURA, ESGOTOS EM GERAL  
 LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA  
 SUCCÃO DE FOSSA - DEDETIZAÇÃO EM GERAL  
 TEMOS LICENÇA AMBIENTAL PARA DESCARTE

16 ANOS DE MERCADO

moderna.service@terra.com.br

**0800.2834151 / 3412.6876**  
**3411.4151**

**DESENTUPIDORA HORA CERTA DEDETIZADORA**

Limpeza de fossas, caixas d'água e caixas de gordura  
 Controle de insetos, roedores e cupins  
 Desentupimentos e dedetização em geral

www.desentupidorahoracerta.com.br  
 cliente@desentupidorahoracerta.com.br

SERVIÇOS DE BOMBEIRO HIDRÁULICO - ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
**3347.8749 - 9889.3380** 24 horas

**DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE**

- Desentupimos sem danificar pisos e paredes
- Limpeza e tratamento de caixa d'água
- Limpeza de caixa de gordura e fossa
- Capina Química e roçada
- Dedetização em geral
- Bombeiro Hidráulico

PLANTÃO 24HS 9903-0010

desentupidoragigante@oi.com.br  
 www.desentupidoragigante.com.br

**3455-5189**

# Classíndico

## Dedetização

**Urbana**  
DESENTUPIMENTO  
E DEDETIZAÇÃO

- Limpeza de caixa de gordura e fossa.
- Desentupimento em geral.
- Limpeza de caixa d'água.
- Dedetização.

www.urbanabh.com.br  
**(31) 3375.3966**

**DESENTUPIDORA HIPERTEC**  
Fluoreto 2h

Desentupimento em geral  
Limpeza de caixa de gordura  
Limpeza de caixa d'água  
Dedetização

9384-4002  
8573-0646  
8338-2108  
9719-8929

**3109-4151**  
www.desentupidorahipertec.com

## Desentupidora

**DESENTUPIDORA DEDETIZADORA TREVO**

Desentupimento com:

- Sonda rotativa, hidrojetamento e alta pressão
- Limpezas: caixa de água, caixa de gordura e fossa
- Roçada e capina química
- Serviço bombeiro hidráulico

24 HORAS  
www.desentupidoratrevo.com.br  
**(31) 3450-3221 / 9641-3221**

**MELHOR CUSTO**

**Roterlimp**  
Desentupidora

- Desentupimento inteligente
- Limpeza de coluna/tubulação
- Fossa e caixa de gordura
- Rede de esgoto e pluvial
- Limpeza de caixa d'água
- Dedetização e desratização

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
www.rotterlimp.com.br | comercial@rotterlimp.com.br  
**3278-3828 / 8487-5067 / 8486-9820 24HS**

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

## Economia de Energia

**ledlumi**  
Soluções em Energia

Iluminação em Leds para garagem e halls  
Fabricação própria / 2 anos de garantia  
Iluminação Led emergência

Visita sem compromisso  
www.ledlumi.com.br

**(31) 3332-5910 / (31) 2526-3560**

## Elevadores

Control Elevadores tel.: 3222-6685 veja na pág. ....3

## Equipamentos para condomínios

**ALLPROTEX**  
PREVENÇÃO E PROTEÇÃO

P. 8 - 1. Proteção em borracha para manobras de veículos  
IMPERMEABILIZANTE DBK-1500 - Produto inovador para impermeabilização de lajes, piscinas, etc.  
Tapete e Fitas Antiderrapantes (preços de fábrica)

www.allprotex.com.br  
3411.5163 | 3374.6167 | 9687.9568

## Equipamentos para condomínios

Bias Fortes, 1.526 - Centro - BH/MG - www.bhcondominio.com.br

**BH Condomínios**

Carrinhos de compra, carrinhos de lixo, cinzeiros, placas indicativas, papeladeiras, lixeiras, enrolador de mangueira, espelhos convexos, trava para carrinhos com ficha e com chave, escadas, etc.  
PROTECTOR DE PARA CHOQUE E PILASTRAS

Telefax: **(31) 3271.8245 / 3271.2490**

## Esquadrias de alumínio

**Inovar**

Manutenção de Esquadrias

Esquadrias de alumínio, box, blindex, vidro temperado  
Orçamento sem compromisso  
Qualidade e pontualidade

Getúlio - **3458-2220 / 8669-1113**

## Extintores

**EXTIMINAS**

Há 35 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Junquilhos, 97 - Nova Suíça  
extiminas@extiminas.com.br  
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062

## Gás

**Supergasbras.**  
Para seu condomínio garantir sempre qualidade, rapidez e segurança.

**0800 031 3032**  
**3374-3313**

**SUPERGASBRAS**

## Gás instalação

**CHAMAAGÁS**

Canalização para gás GLP e natural  
Manutenção preventiva e corretiva  
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento  
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART.  
**8519-2392 / 8806-8086**

## Iluminação de Emergência

**ledlumi**  
Soluções em Energia

Led's - Bateria de lítium / Fab. própria  
2 anos de garantia / 3 horas autonomia  
Iluminação Led's para garagens

Visita sem compromisso  
www.ledlumi.com.br

**(31) 3332-5910 / (31) 2526-3560**

## Impermeabilização

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

Está com problemas com infiltrações, umidades ou mofo?  
**A Eliminagua é a solução**

www.eliminagua.com.br **(31) 3383-5522**

**GN IMPERMEABILIZAÇÃO LTDA.**

SERVIÇO DE IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
CAIXAS D'ÁGUA, PISCINAS, LAJES, ETC.  
SERVIÇO DE REFORMA E PINTURA

MAIS DE 20 ANOS DE MERCADO  
**34673059 / 8819-9886 / 87232592**  
gnimpermeabilizacao@hotmail.com | www.gnimpermeabilizacao.com.br

## Impermeabilização de caixas d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS SEM DESPÉRDICIO DE ÁGUA

**M.C. SERVIÇOS**

• Limpeza • Dedetização  
• Limpeza de cx. gordura

**4141-1702 / 3494-4117**

**Hidro Elétrica Sion Ltda.**  
DESENTUPIDORA  
IMPERMEABILIZAÇÃO

- IMPERMEABILIZAÇÃO • LIMPEZA, HIGIENIZAÇÃO
- TRATAMENTO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS
- Montagem de by-pass • Troca de encanamentos de saída de caixas
- Troca de barriletes e prumadas • Confeção e colocação de tampas de aço e de alumínio sob encomenda.

**(31) 3285-4488 / 8872-9798**  
www.hidroeletricsion.com.br

## Individualização de água

**Solução Inteligente!**

Resolva de uma só vez dois problemas:  
A substituição das prumadas velhas e a individualização da água.  
**Vantagens:** economiza até 40% - Cada um paga o seu próprio consumo reduz a inadimplência - fim dos vazamentos - Valorização do imóvel

azevedopericias@gmail.com  
**3321-6331 / 9996-1955**

Pinho Braga 3296-4144. Veja anúncio pág 7

## Limpeza de caixa d'água e gordura

Limpeza automatizada - Equipamento especializado  
Normas e procedimentos da COPASA MG - Alvará da prefeitura  
Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas  
Contratos de manutenção em piscinas - Tratamento semanal  
Dedetizações - Desratizações - Reforma em telhados  
Impermeabilizações de caixas d'água

**REI DAS CAIXAS D'ÁGUA**

www.reidacaixadagua.com.br  
**3371.0028 / 3371.0024 / 9133.7369**

## Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

**3018-9588 / 3373-1760 / 9859-5639**  
Se Deus é por nós, quem será contra nós

## Limpeza de fachadas

**VOLGEN Clean**

LIMPEZA DE FACHADAS A SECO E MANUTENÇÃO PREDIAL

Colaboradores especializados e devidamente certificados  
Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br  
**3441-8300 / 3441-7970**

# Classsindico

## Limpeza e produtos p/pisos

**Fazemos limpeza em geral**  
 Venda de produtos no atacado e varejo p/todos os pisos e superfície/Dispensa Máquina  
 Entregamos em domicilio 3332-9185  
**(Tim) 9127-8751 (Vivo) 9671-1087**  
[www.cdprodutosematerias.com.br](http://www.cdprodutosematerias.com.br)

## Polimento de pisos

**RENOVAÇÃO DE PISOS**  
 Polimento, raspagem e limpeza de pisos (Mármore, ardósia e pedras em geral)  
 Aplicação de pisos de marmorite e granitina em paredes  
**3373-7888 / 9167-2937 - Jorge**

**JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS**  
**POLIMENTO ITALIANO**  
 • Fazemos fundição e polimento em marmorite  
 • Recuperação de pisos e polimento em mármore  
 • Aplicação de sinteco  
 • Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante  
**3447-7389**  
**9226-8785**  
**8624-6843**

**LM PISOS**  
 • Faz-se restauração em mármore e marmorite  
 • Remoção de ceras  
**LUIZ GOMES - 8502-2619 / 3495-0359**

**PISOS**  
 APLICAÇÃO POLIMENTO RECUPERAÇÃO EM PISOS DE CONCRETO E MARMORITE  
**3482-36-36 / 9191-3670**

## Portaria virtual

Staff Brasil tel.: 3327-5500 veja na pág. 5

## Portas blindex

**Blindex Portas e Molas**  
  
 • Molas e fechaduras p/blindex  
 • Instalamos molas novas  
 • Retificamos sua mola com garantia  
 • Consertos, manutenção e peças  
 • Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido  
**Orçamento sem compromisso**  
**(31) 3392-9667 / 8895-8610 / 9450-5172 / 9692-9667**  
[rgportasblindex@hotmail.com](mailto:rgportasblindex@hotmail.com)

## Portões eletrônicos

**HAVEIRO GONTIJO**  
 CONSERTOS E INSTALAÇÕES DE PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, ALARMES E CONTROLE P/ PORTÕES.  
**R. Montes Claros, 930 - Anchieta**  
**Fone: 3227-6239 - 3225-8290**  
[www.chaveirogontijo.com.br](http://www.chaveirogontijo.com.br)

**Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas Elétricas e Alarmes.**  
 Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas  
**Plantão 24 horas 8767-3009**  
**Tel: 3287-3009** CREA: 591/RO  
**ATEFORP**  
 Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion  
 Segurança Eletrônica 24 horas

## Portões eletrônicos

**HL Interfones Ltda.**  
 VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO  
**3462-6867** • Portões Eletrônicos  
**3411-2797** • Alarmes • Serralheria  
[www.hlinterfones.com.br](http://www.hlinterfones.com.br) • Interfones • CFTV  
 • Antenas Coletivas  
 • Cercas Elétricas

## Seguros

**"NEGOCIE DIRETO COM O CORRETOR"**  
 RENOVAÇÕES, CONDOMÍNIOS, PATIO E PATRIMONIAL,  
  
 LOJAS, RESIDENCIAL, AUTOS, FROTA, SAÚDE, TERCEIROS E VIDA.  
**ASSEGURA**  
 CORRETORA DE SEGUROS  
 Vanessa Taveira de Carvalho  
 Tel.: (31) 3347-7900 | Cel.: (31) 9228-3310  
[vanessa@asseguracorretoradeseguros.com.br](mailto:vanessa@asseguracorretoradeseguros.com.br)  
[www.asseguracorretoradeseguros.com.br](http://www.asseguracorretoradeseguros.com.br)

## Serralheria

**RV METALÚRGICA e SERRALHERIA**  
 Fabricamos todo tipo de serralheria comercial  
 Nossa especialidade: mezaninos, portas, escadas, corrimão, guarda corpo, friso antiderrapante, porta de aço automatizada, coberturas e toldos em policarbonato.  
**8520-5199 oi / 8200-4336 claro**

**SERRALHERIA ROCHA**  
 PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS **3485-2127**  
 FECHAMENTO DE ÁREAS E BOX EM VIDRO TEMPERADO **9135-5349**  
 CONSERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES **8686-7137**  
 FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOS  
[serralheriarocha@live.com](mailto:serralheriarocha@live.com)

## Síndico Profissional

**lmg**  
 síndico service  
 Economia tranquilidade e harmonia para seu condomínio  
**Síndico Profissional**  
[lmx@lmxsindico.com.br](mailto:lmx@lmxsindico.com.br)  
[www.lmxsindico.com.br](http://www.lmxsindico.com.br)  
**31 2555 3536/31 9813 6841**

**iCondomínios**  
 • Administração de Condomínios  
 • Síndico Profissional  
 • Assessoria Administrativa, Contábil e Jurídica  
 • Serviços de Manutenção  
 • Sistema de Gestão de Compras  
 • Planejamento Orçamentário e Financeiro  
 • Atendimento aos Moradores  
**(31) 3226-3943 / 8571-4987**  
[comercial@icondominios.srv.br](mailto:comercial@icondominios.srv.br) / [www.icondominios.srv.br](http://www.icondominios.srv.br)

## Síndico Profissional

**TORNAR FÁCIL SUA VIDA COM SERVIÇOS EFICIENTES**  
  
 SINDICO PROFISSIONAL  
 APOIO SERVIÇOS E GESTÃO  
**WWW.PROFISSIONALSINDICO.COM.BR**  
**8663 0602/3621 8105**

## Telhados

**LIGUE TELHADOS:**  
**3432-7162 / 9705-5731**  
**FORTE CARAJAS**  
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

**NEVES CALHAS**  
 Fabricação e Instalação, calhas, rufos, pingadeiras, peças de 6 mts sem emendas, coifas.  
 Construção e reforma de Telhados  
 Orçamentos sem compromisso.  
**3625-1978 / 3624-2895**  
[www.nevescalhas.com.br](http://www.nevescalhas.com.br)

## Uniformes

**CRISTINA UNIFORMES**  
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
 Uniformes de pronta entrega **(31) 3222-2250**  
[www.cristinauniformes.com.br](http://www.cristinauniformes.com.br)

## Vidraçaria

**MR Vidraçaria**  
 DAMALHO LTDA.  
 • Box • Espelhos • Cristais e vidros  
 • Molduras • Colocação imediata  
 • Assistência técnica em vidros temperados  
 • Fazemos pequenos serviços  
 Orçamento s/ compromisso  
**3334.0161 / 3334.7012**

**Percorreremos**  
**17.000**  
**condomínios todos os meses**  
**ANUNCIE . 33376030**

**Finanças** por Cecília Lima

# Energia elétrica fica mais cara em 2015

Contas de energia passam a vir com bandeiras tarifárias que podem ou não elevar o valor do quilowatt-hora

A maior crise hídrica enfrentada pelo país nos últimos anos traz à tona, por consequência, uma outra crise: a energética. Isso porque a principal fonte de energia no Brasil são as hidrelétricas. Resultado: menos água, menos energia e custos mais altos sendo repassados ao consumidor. Segundo estimativa divulgada em março pelo Banco Central (BC), o preço da energia elétrica deve subir 38,3% neste ano.

A previsão deve fazer soar os alarmes para o uso racional tanto da água quanto da energia. No condomínio, a elevação dos custos deve ser sentida já nos próximos meses, o que pode apertar ainda mais o orçamento para manutenção do prédio. O síndico deve estar preparado para lidar com essa questão e buscar alternativas que ajudem a economizar.

**BANDEIRAS** - Este ano, as contas de energia trazem uma novidade: o Sistema de Bandeiras Tarifárias. O sistema possui três bandeiras: verde, amarela e vermelha – as mesmas

cores dos semáforos - e indicam se a energia custará mais ou menos, em função das condições de geração de eletricidade.

Uma conta que venha com a bandeira de cor verde indica que as condições de geração de energia foram favoráveis e a tarifa não sofreu nenhum acréscimo. Encontrar uma bandeira amarela significa condições de geração menos favoráveis e a tarifa sofre então acréscimo de R\$ 0,025 para cada quilowatt-hora (kWh) consumidos. Já a bandeira vermelha representa as condições mais custosas de geração. Com ela, a tarifa sofre acréscimo de R\$ 0,055 para cada quilowatt-hora kWh consumidos.

**DIFERENCIAÇÃO** - É importante entender as diferenças entre as bandeiras tarifárias e as tarifas propriamente ditas. As tarifas representam a maior parte da conta de energia dos consumidores e dão cobertura para os custos envolvidos na geração, transmissão e distribuição da energia elétrica, além dos encargos setoriais.



As bandeiras tarifárias, por sua vez, refletem os custos variáveis da geração de energia elétrica. Dependendo das usinas utilizadas para gerar a energia, esses custos podem ser maiores ou menores. Antes das bandeiras, essas variações de custos só eram repassadas no reajuste seguinte, um ano depois. Em resumo: as bandeiras refletem a variação do custo da geração de energia, quando ele acontece.

Segundo a Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica), a implantação das bandeiras tarifárias tem um caráter disciplinador e educativo. Com elas, o consumidor ganha um papel mais ativo na definição de sua conta de energia. Ao saber, por exemplo, que a bandeira está vermelha, o consumidor pode adaptar seu consumo e diminuir o valor da conta (ou, pelo menos, impedir que ele aumente).

Pela regra anterior, que previa o repasse somente nos reajustes tarifários anuais, o consumidor não tinha a informação de que a energia estava cara e, portanto, não tinha um sinal para reagir a um preço mais alto.

\*Jornalista



É importante entender as diferenças entre as bandeiras tarifárias e as tarifas propriamente ditas

## Brinquedos direto da fábrica



Cama elástica a partir de R\$ 599,00



**BRINQ TOYS**  
Playground

Dividimos em até 36x pelo **BNDES**

ou

VISITE NOSSO SHOWROOM COM PRONTA ENTREGA

**Entregamos e montamos em toda Minas Gerais.**

**SION**

Av. Senhora do Carmo, 971  
31 3318-0088

**LOURDES**

Rua Gonçalves Dias, 1933  
31 2526-9777

**BELVEDERE**

Av. Luiz Paulo Franco, 949  
31 2552-2300

**BARREIRO**

Av. Sinfrônio Brochado, 710  
31 2526-8900