



**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 XX - Edição 229 - Julho/2015 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.000 exemplares • [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

ARQUIVO JS



**Concerito**  
Gestão de Serviços e Pessoas

- LIMPEZA
- PORTARIA
- MÃO DE OBRA

31 3353-4165  
[www.concerito-mg.com.br](http://www.concerito-mg.com.br)

**ADMINISTRAÇÃO**

Encaminhar a taxa de condomínio via boleto bancário ajuda na administração das finanças do condomínio e pode contribuir diminuição da inadimplência.

**PÁGINA 7**

**É BOM SABER**

Veja o que mudou com as novas regras para obtenção do seguro desemprego e outros benefícios oferecidos pelo Governo.

**PÁGINA 12**



**LEGISLAÇÃO**

Advogado Marcio Rachkorsky elenca 10 dicas para que os síndicos fiquem atentos à Norma da ABNT e engenheiro Kleber Martins comenta modificações na Norma.

**PÁGINAS 3 E 7**



## 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)

As denúncias de corrupção envolvendo a Petrobras, chamam a atenção para uma realidade vivida nos condomínios: seu prédio está imune à corrupção?

**Página 6**


# Fraude no condomínio



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

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



**(31) 3375.3966**

# Site de cara nova

**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**

Bernardo César Coura

**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
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicón	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



O site do **Jornal do Síndico** está de cara nova

O Jornal do Síndico orgulha-se de sua trajetória de sucesso na mídia direcionada ao segmento de condomínio.

Desde 1989, acreditamos na relevância do setor e identificamos a necessidade de levar ao síndico informações que o auxiliem na árdua tarefa de gerir um patrimônio coletivo.

Mais que isso, buscamos aproximar dele comerciantes de produtos e serviços indispensáveis para a preservação da saúde do condomínio. Para isso, contamos com uma gama de empresas parceiras que anunciam seus serviços nas páginas de nosso jornal de periodicidade mensal.

Visando uma comunicação mais eficiente com nossos leitores e uma vitrine mais atraente para nossos anunciantes, inauguramos nova fase no nosso canal virtual. O site do Jornal do Síndico está de cara nova! Em

breve, o conteúdo dos impressos estará disponível também em formato digital.

Cumprindo seu papel de fonte de consulta para o síndico, o JS traz nessa edição uma matéria especial para tirar as dúvidas que ainda restam sobre as recentes mudanças movidas pelo Governo Federal na Previdência Social. O que mudou na concessão de benefícios como Seguro-desemprego, Abono Salarial e Auxílio-doença? Em linguagem prática, fizemos um resumo para atualizar você.

Essas e outras matérias recheiam a edição de julho do Jornal do Síndico com atualizações, informes e dicas para auxiliar a sua gestão condominial. Somos parceiros nessa honrosa - embora difícil - missão que é ser síndico.

Boa leitura!



**INDICADORES**

**2015**

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41	-
INPC (IBGE)	0,13	0,18	0,49	0,38	0,56	0,62	1,48	1,16	1,51	0,71	0,99	-
IPC (FIPE)	0,16	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	1,62	1,22	0,70	1,10	0,62	-
CUB/MG	0,11	0,08	0,12	0,09	0,07	0,11	3,63	0,24	-0,13	0,22	0,24	-
TR	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813
POUPANÇA	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159
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	0,4583	0,4583	0,4583	0,4583

**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\$ 1.903,98	ISENTO	
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15%	R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68	27,5%	R\$ 869,36

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 Sindicón e Sindecac.

**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

16.915

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



**Cotidiano** Por Cecília Lima

# Comunicação é fundamental!

Um condomínio é um patrimônio de domínio coletivo e, por esse motivo, é fundamental divulgar aos seus integrantes tudo que diz respeito às deliberações, informe, normas e demais novidades de interesse geral. É importante que o síndico mantenha um canal aberto de comunicação com os condôminos, seja para enviar informações e também para manter-se disponível para receber sugestões, dúvidas ou críticas.

A internet facilitou bastante a dinâmica administrativa do condomínio. Isso porque atualmente é muito simples se comunicar através dela - e o melhor: sem custo algum! Muitos condomínios mantêm blogs ou até mesmo sites atualizados com informações práticas sobre a rotina condominial, desde as finanças até avisos sobre uso de áreas comuns.

No entanto, o bom e velho e-mail continua sendo o meio mais rápido, fácil e eficaz para estabelecer um diálogo com os condôminos. O ideal é que a administração possua um endereço próprio, que não seja o contato pessoal do síndico. Dessa forma, há uma melhor separação entre as atividades sindicais e privadas do gestor. Outro fator relevante é que os mandatos, geralmente se alternam de dois em dois anos, e, ficar trocando de endereço sempre que se inicia um novo não é interessante.



**COMUNICAÇÃO** - Um segundo ponto a destacar é a atualização do cadastro. É essencial que o síndico mantenha uma lista válida, sempre alimentando os contatos dos novos condôminos e excluindo os que se mudaram. Além dessas medidas, outras iniciativas práticas na hora de redigir o e-mail colaboram para que a mensagem seja transmitida de forma eficaz:

**ASSUNTO** - o campo destinado ao "assunto" do e-mail muitas vezes é negligenciado, sendo preenchido de forma vaga ou mesmo deixado em branco. O ideal é escrever de forma resumida e objetiva de que se trata a mensagem. Exemplo: "Orientações sobre uso do salão de festas" ou "Ata da assembleia nº 012 do dia 12/06/2015". O uso de palavras-chave facilitará a busca e

também chama mais a atenção do leitor para o conteúdo. A clareza também se aplica à escrita do corpo do texto, seja breve e sucinto.

**QUEM DEVE RECEBER** - Evite encher a caixa de entrada dos condôminos com informações que não lhes dizem respeito. Se um conteúdo é direcionado especificamente ao Conselho Fiscal ou a uma comissão de moradores, envie o e-mail apenas para quem de fato deve recebê-lo.

**SEJA PROFISSIONAL** - A função do e-mail do condomínio é estritamente formal, serve para transmitir aos condôminos informações relevantes de interesse coletivo. A coloquialidade deve ser evitada, e isso inclui desde a linguagem (que deve ser formal) ao conteúdo. Não é de bom tom ficar compartilhando virais, correntes, mensagens religiosas ou piadas neste canal de comunicação pública.



A função do e-mail do condomínio é estritamente formal

## COLUNA DO SINDICON



### Saiba como economizar até 40% nas obras de manutenção e de adaptação das calçadas

O que fazer para reduzir custos no momento de crise? A contratação de uma única empresa por vários condomínios para executar uma obra pode representar uma economia de até 40%. Vou explicar como isso pode ser feito de forma simples.

Alguns condomínios estão sendo acionados pela Prefeitura de Belo Horizonte para que seja feita a padronização das calçadas ou para a manutenção. Todas essas responsabilidades são do proprietário do imóvel.

Se num determinado quarteirão a calçada precisa de ser adaptada ou reformada, uma única empresa pode realizar todo o serviço. É importante que seja feito um contrato relacionando todos os condomínios envolvidos na obra, detalhando valores, prazo de conclusão e o material que será utilizado na obra.

O Projeto de Padronização de Calçadas - Bairros Centro Sul da capital mineira prevê um desenho específico, um "padrão", para cada bairro da Regional Centro Sul.

Recomendo que a adaptação siga o padrão exigido pela prefeitura, evitando que a obra seja refeita. A prefeitura pode fazer isto. Toda a calçada é revestida em ladrilho hidráulico, do alinhamento ao meio fio. Estão previstos pisos táteis de direcionamento e de "alerta", para auxiliar a percepção de pessoas com deficiência visual.

Mas não só isso! Empresas que fazem buracos nas calçadas para ampliação das redes de tvê a cabo, telefonia e internet são obrigadas a deixar tudo como era antes. Os síndicos devem ficar atentos. Se a obra for concluída, e o reparo não for feito, a prefeitura deve ser comunicada. Se isto não for feito, o condomínio pode ser penalizado no futuro.

Quero aproveitar esse espaço para anunciar que o Sindicon, em parceria com a Fecomercio/MG e o Sebrae/MG, vai promover um evento gratuito sobre qualidade no atendimento. O evento será em agosto e as vagas serão limitadas. Os detalhes sobre as inscrições e mais informações sobre o evento serão postadas no site do Sindicon.

Acesse o [www.sindicon.com.br](http://www.sindicon.com.br) e fique por dentro de outras notícias. Curta também nossa página no Facebook: Portal Sindicon



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

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

**3337-6030**

## 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





# Dívida de condomínio é transmitida a herdeiros

O que acontece quando um condômino inadimplente morre deixando uma dívida com o condomínio? Com quem fica o prejuízo? A situação é comum e não são raras as vezes em que as partes não chegam a uma negociação amigável, acabando por levar o caso para deliberação na Justiça

As contas não morrem com o inadimplente. Essa é uma das circunstâncias em que os débitos são transferidos aos herdeiros do falecido. Isso acontece porque as dívidas estão relacionadas a um bem alienado, no caso um imóvel. O mesmo se aplica a dívidas com IPTU, por exemplo. Dependendo do valor da dívida, pode não valer a pena ficar com o imóvel e, por isso, muitos herdeiros renunciam à herança, ficando sem patrimônio, mas em compensação também sem dívidas.

Herdeiros respondem proporcionalmente por dívida após a partilha. Isso significa que os beneficiados pela sucessão devem responder por dívidas do falecido na proporção da parte que lhes coube na herança, e não até o limite individual do quinhão recebido.

Esse é o entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que julgou recurso especial que discutia execução de dívida ajuizada após a partilha. A execução dizia respeito a dívidas

condominiais contraídas pelo autor da herança. O montante, acrescido de correção monetária e juros, ultrapassava R\$ 87 mil. Como a penhora do imóvel não foi suficiente para quitar o débito, o condomínio moveu ação contra os herdeiros.

O juízo de primeira instância determinou o bloqueio das contas dos sucessores e rejeitou a impugnação à execução. Uma das herdeiras recorreu ao Tribunal de Justiça de São Paulo, que determinou que a execução se limitasse a 5,55% do valor da dívida, percentual correspondente ao quinhão recebido por ela.

## PROPORCIONAL À HERANÇA -

No recurso especial, o condomínio alegou que a decisão afrontou os artigos 1.792 e 1.997 do Código Civil e o artigo 597 do Código de Processo Civil, pois o percentual de 5,55% deveria corresponder ao valor da herança, e não ao valor da execução.

O relator, ministro Luis Felipe Salomão, negou provimento ao recurso. Segundo ele, “feita a parti-



Herdeiros responde por dívida de condômino falecido.

lha, cada herdeiro responde pelas dívidas (divisíveis) do falecido dentro das forças da herança e na proporção da parte que lhe coube, e não necessariamente no limite de seu quinhão hereditário”.

Segundo Salomão, não há solidariedade entre os herdeiros de dívidas divisíveis, por isso caberá ao credor executar os herdeiros observando a proporção da parte que coube a cada um.

Fonte: STJ



**Caberá ao credor executar os herdeiros observando a proporção da parte que coube a cada um**

Por Márcio Rachkorsky |

## Reformas e a Norma da ABNT

Em vigor desde Abril/14, ou seja, há mais de um ano, a norma para reformas em apartamentos (ABNT 16.280) ainda esta causando muitas dúvidas na população e intensos debates entre síndicos, engenheiros, advogados e administradores

A norma traz avanços, alguns exa-geros, mas no geral é muito positiva, à medida que o grande objetivo é propiciar mais segurança nas edificações de uso coletivo. Todos queremos deixar nosso lar o mais agradável possível e adoramos uma reforminha, não é mesmo? Mas, com a nova norma da ABNT, há formalidades importantes que precisam ser adotadas e a informalidade está com os dias contados, sobretudo pela necessidade de projetos e ART (anotação de responsabilidade técnica). Abaixo, um pequeno guia com 10 dicas para uma reforma tranquila e segura:

- Apesar de não ser uma lei, a nova norma da ABNT obriga a todos. Além dos projetos, o morador deve entregar ao síndico um resumo descritivo da obra, cronograma, empresas envolvidas e nome dos funcionários;

- A norma pode ser aplicada para reformas em andamento, mesmo que iniciadas antes do dia 18/04/2014;

- No caso da simples pintura de parede não há necessidade de projeto e autorização do síndico;

- A troca de piso necessita de projeto, especificação de material e autorização do síndico, em razão do impacto na estrutura e do peso do material;

- A fiscalização cabe ao síndico, que tem poderes para adentrar em qualquer obra. Em condomínios de grande porte, é importante criar uma comissão de obras e contar com a ajuda de um engenheiro consultor;

- Como responsável legal pelo condomínio, o síndico pode embargar uma obra que não apresente projeto e ART (anotação de responsabilidade técnica) e, dependendo da gravidade, pode fazer Bo-

letim de Ocorrência e ingressar com ação judicial;

- Instalação de ar condicionado e banheiros precisam de projeto e ART;

- Intervenções elétricas e hidráulicas de pequena monta ou meros consertos e manutenções não precisam de ART ou projeto. Já os projetos mais complexos na elétrica ou hidráulica, com perfuração de laje e ferramental de alto impacto precisam de ART e autorização do síndico;

- Fechamento e envidraçamento de sacada, se aprovado em assembleia, precisa de projeto e ART, sobretudo pelo peso do material.

- Substituição de forro de gesso não necessita de ART, por se tratar de obra simples.

\*Advogado e colaborador do Jornal do Síndico



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

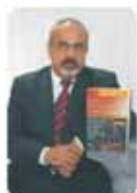
ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

COBRANÇAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

SAIBA COMO REDUZIR A TAXA DE CONDOMÍNIO E ELIMINAR A INADIMPLÊNCIA ATUALIZANDO A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Direito Imobiliário:

- » Cobranças Administrativas e Judiciais;
- » Notificação Extrajudicial e Judicial;
- » Adequação de Convenção e Regimento Interno;
- » Participação em Assembléias;
- » Advocacia Preventiva e Contenciosa;
- » Assessoria a Condomínio e Condôminos;
- » Incorporação;
- » Compra e Venda, Locação, Permuta e Comotado;
- » Atraso na Entrega de Imóvel;
- » Usucapião; e
- » Parecer Jurídico.



Dr. Rômulo Gouvêa

Atuação:

- » Direito Cível
- » Direito Trabalhista
- » Direito do Consumidor
- » Direito Empresarial

Av. Álvares Cabral, 381 | 23º Andar | Lourdes | Belo Horizonte | MG  
Tel.: (31) 3226-9074 | (31) 3226-9654 | www.gouveaadvc.com.br



**Manutenção** por Cecília Lima |

# ÁGUA:

## condomínio deve dar exemplo de consumo consciente

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



**Cobrir a piscina** evita a evaporação da água

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

Embora o momento seja de crise, ainda é possível ver muito desperdício de água. O condomínio deve dar o exemplo, adotando medidas para economizar água na manutenção de jardins, lavagem de áreas comuns, dentre outras atividades. Além disso, é sempre bom conscientizar os moradores e para isso é válido distribuir cartazes nos murais e elevadores e enviar cartas a cada apartamento incentivando o consumo responsável desse bem tão importante à vida.

**PISCINA** - Uma estratégia possível para reduzir o consumo desse recurso na manutenção da piscina é a utilização de capas. Cobrir a piscina reduz o processo da evaporação da água em até 90%. Além disso, como se sabe, a cobertura evita o depósito de folhas e outros resíduos, o que facilita a limpeza e, consequentemente,

“ Regar o gramado ou o jardim antes das 10h e depois das 19h

## Balcão de Ofertas

**minascapachos.com.br**

**TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE**

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

**OFERTA**

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)

### IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA E RESERVATÓRIO SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA



**M.C. SERVIÇOS**

Leitor desse Jornal ganha **5% de desconto!**

Dedetização e Limpeza de caixa de Gordura.

**4141-1702 / 3494-4117**

mente, menos trocas de água. É aconselhável sempre revisar a bomba e o filtro, já que o mau funcionamento desses equipamentos aumenta o gasto. Para uma economia mais sensível, muitos condomínios estão restringindo o uso da piscina.

**JARDINS** - Para condomínios que mantém áreas de cultivo de plantas, há o desafio de se economizar na rega. Algumas dicas podem ser úteis para diminuir o gasto de água: Regar o gramado ou o jardim antes das 10h e depois das 19h evita o excesso de evaporação. Durante o período do inverno é possível regar as plantas alternando dia sim, dia não. Deve-se dar preferência à rega com

uma quantidade de água controlada em balde ou regador, evitando a mangueira, pois com ela se perde a noção de quantos litros estão sendo usados. A mesma dica para dispensar a mangueira é válida na hora de lavar áreas comuns do prédio

Para os que ainda não individualizaram os contadores de água, é interessante propor a troca da conta de água de consumo coletivo pela individual. Essa é uma das causas que levam os moradores a serem pouco conscientes, já que não têm noção de quanto gastam mensalmente, uma vez que a conta está incluída nas despesas ordinárias do condomínio.

\*Jornalista



**PORTARIA VIRTUAL**  
A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA!

A PORTARIA VIRTUAL consegue agregar o atendimento da Portaria convencional, ao acompanhamento online 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.

**PORTARIA VIRTUAL**



O morador será comunicado sobre o visitante através da Central, pelo interfone.

**PORTARIA VIRTUAL**



O morador acessará a sua garagem com acompanhamento visual da nossa Central

**PORTARIA VIRTUAL**



O atendimento ao vivo será realizado pela Portaria Virtual, através da nossa central, com imagens e áudio, que identifica o visitante, solicita a autorização e registra o acesso.

Toda pessoa que desejar contato com o morador, terá disponível um interfone para comunicação direta com a nossa Central da Portaria Virtual

**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** por Andréa Mattos |

# Fraude no condomínio

Fraudes e desvio de dinheiro fazem parte da história do Brasil. Infelizmente, os condomínios são alvo destes atos, gerando problemas e altos prejuízos para os condôminos

As modalidades mais comuns de irregularidades e fraudes que acontecem nos condomínios, provocadas por síndico ou administradoras desonestas são:

Pedir para um fornecedor de produto ou serviço fazer uma nota fiscal com valor superior ao real, e ficar com a diferença;

Contratar serviços ou comprar produtos sem concorrência e sem aprovação de orçamento em assembleia;

Tirar dinheiro secretamente do fundo de reserva, que é usado só em caso de emergência;

Se não há conferência do saldo e da movimentação do fundo por parte dos condôminos, não se percebe esta irregularidade;

Não especificar as contas a pagar, e desviar dinheiro do condomínio;

Em casos mais graves, deixar de pagar contas e o condomínio ficar inadimplente (água, luz, gás, outros fornecedores);

Não registrar funcionários.

**SINAIS** – Os fraudadores são especialistas em ocultar as provas dos crimes que cometem, porém alguns sinais podem ser indícios de fraudes. São eles:

Ausência de balancetes;  
Recusa do síndico em realizar prestação de contas;

Movimentação bancária sem justificativa;

Despesas sem emissão de notas fiscais;

Despesas não aprovadas em assembleia;

Casos mais graves: notificação de concessionárias de serviços públicos (água, luz, gás) de corte no fornecimento por falta de pagamento; notificação do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) por falta de pagamento de contribuições trabalhistas.

**AÇÕES** - Diante de evidências como estas, os moradores devem agir rápido para que o condomínio não sofra com a irresponsabilidade dos fraudadores. Veja algumas ações que podem ser tomadas:



Os fraudadores são especialistas em ocultar as provas

Se o síndico supera orçamento previsto em assembleia sem ter autorização (em outra assembleia), deve – a rigor – repor a diferença “do seu próprio bolso” Exceção: obras de emergência;

Caso o síndico se recuse a prestar contas, os condôminos devem se reunir e convocar assembleia extraordinária observando o quórum mínimo;

A última alternativa seria ir à vara Cível – de preferência, mais próxima do domicílio – acompanhado de advogado, e entrar com uma ação exigindo prestação de contas;

Pode-se contratar uma auditoria, em suspeita de fraude ou má administração;

O síndico pode ser acionado civil e criminalmente por todos os atos realizados em sua gestão até 5 anos depois do final da mesma;

Qualquer condômino pode convocar uma assembleia, desde que tenha as assinaturas de pelo menos um quarto (25%) dos condôminos;

O processo contra um síndico ou administradora que fraudou um condomínio pode demorar até três anos apenas em primeira instância. Nesse período, há o risco de o réu desfazer-se dos bens. Assim, caso ganhe a causa, o morador ainda corre o risco de ficar sem receber.

\*Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Por Cecília Lima |

## Seguro-desemprego, abono salarial e auxílio-doença: o que mudou?

Dentre as medidas adotadas pelo Governo Federal em 2015 para conter despesas e aumentar arrecadação do país, estão novas regras que afetam diretamente a Previdência Social. A mudança inclui mais exigências para concessão de benefícios como o seguro-desemprego, abono salarial e auxílio-doença

Com a Medida Provisória 665 que passou a vigorar em março deste ano, alguns requisitos passaram a ser exigidos na solicitação do seguro-desemprego. De acordo com a regra anterior, o trabalhador poderia pedir benefício após seis meses de trabalho ininterruptos. Atualmente, é necessário trabalhar por 18 meses para pedir pela primeira vez, e por 12 para pedir a segunda. É obrigação do empregador, entregar ao funcionário dispensado sem justa causa, o Requerimento do Seguro-Desemprego devidamente preenchido, para que o mesmo tenha acesso ao benefício.

**PAGAMENTO** - Pela primeira vez, o trabalhador que se enquadrar nas exigências receberá quatro parcelas se comprovar vínculo empregatício com pessoa jurídica ou física de no mínimo 18 e no máximo 23 meses no período de

referência. O benefício é estendido a cinco parcelas se preencher o seguinte requisito: comprovar vínculo empregatício de no mínimo 24 meses no período de referência.

Quando for solicitado o seguro desemprego pela segunda vez, o

trabalhador recebe quatro parcelas desde que comprove vínculo empregatício com PF ou PJ de no mínimo 12 meses e no máximo 23 meses no período de referência. Aquele que comprovar vínculo empregatício com pessoa jurídica ou física de no mínimo 24 meses no período de referência receberá cinco parcelas do seguro desemprego.

Quando for o terceiro pedido, o trabalhador pode receber três parcelas desde que se comprove vínculo empregatício mínimo de seis meses e no máximo 11 meses no período de referência, para receber quatro parcelas deverá comprovar vínculo empregatício de no mínimo 12 meses e no máximo 23 meses no período de referência e para receber cinco parcelas deverá comprovar vínculo empregatício com pessoa jurídica ou física de no mínimo 24 meses no período de referência.

**ABONO SALARIAL** - Segundo a regra antiga: recebe um salário mínimo quem trabalhou ao menos 30 dias no ano base recebendo até dois salários mínimos.

De acordo com a regra nova: é preciso trabalhar 180 dias ininterruptos, e o pagamento é proporcional ao tempo trabalhado. A mudança afeta quem recebe o benefício a partir de 2016.

**AUXÍLIO-DOENÇA** - Segundo a regra antiga: o empregador paga salário integral pelos primeiros 15 dias de afastamento. De acordo com a regra nova: o empregador paga salário integral pelos primeiros 30 dias de afastamento. A mudança já está em vigor desde 1º de março.

\*Jornalista



Atualmente, é necessário trabalhar por 18 meses para pedir pela primeira vez



**Administração** por Cecília Lima |

# Taxa condominial via boleto bancário

**Modalidade de cobrança é prática e ajuda a diminuir inadimplência**

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

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

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

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



Atualmente, a maneira mais usada para pagamento da cota condominial é a emissão de boletos bancários

quanto a possibilidade de imprimir o arquivo por conta própria e pagar na boca do caixa na agência bancária.

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

É importante deixar bastante claro que a mera alegação de não recebimento do boleto não justifica o não pagamento da cota condominial. O condômino que usar esse motivo para eximir-se de multa não deve ser beneficiado. Compreende-se que é de conhecimento comum que há um valor a ser pago mensalmente e o morador deve buscar formas de realizá-lo, mesmo que não tenha recebido o boleto pelo meio tradicional.

\*Jornalista

**Segurança** por Kleber José Berlando Martins |

# Modificação na Norma sobre reformas favorece síndicos

Terminou no último dia 27 de abril, o prazo para que os interessados em participar, com sugestões e críticas, da Consulta Nacional da Emenda 1 da NBR 16.280, Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos, norma lançada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em março de 2014 e que passou a vigorar em 18 de abril do mesmo ano, trazendo regras exclusivas para as reformas em imóveis que alterem ou comprometam a segurança da edificação, entorno e usuários, encaminhassem suas sugestões

A NBR 16280 foi elaborada pelo Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02) e pela Comissão de Estudo de Reformas em Edificações (CE-02:124.17). O Projeto circulou em primeira Consulta Nacional, conforme Edital nº 10, de 10.10.2013 a 08.12.2013, com o número de Projeto 02:124.17-001. Já no período da segunda Consulta Nacional, que se findou no dia 27 de abril deste ano, ficou à apreciação de todos a Emenda 1, conforme acima citado, que propunha alterações no texto da Norma.

As mudanças, tratadas nas reuniões da Comissão de Estudo de Reforma de Edificações (CE02:124.17) do Comitê Brasileiro de Construção Civil, contemplavam alterações em pontos específicos da Norma - requisitos para a gestão de reforma:

requisitos gerais (item 4); áreas privativas (item 5.1) e (item 5.2); antes do início da obra (item 6.1.1); durante as obras de reforma (item 6.1.2); após as obras de reforma (6.1.3) e; arquivo(7.1).

Visando a análise das contribuições recebidas durante a consulta nacional desta Emenda, aconteceu no Secovi de São Paulo, no dia 27 de maio passado, uma reunião Especial de Análise desta Consulta Nacional da Comissão de Estudo Reformas em Edificações, com o objetivo de examinar as sugestões recebidas e também para aprovação e a liberação do novo texto para a publicação.

**ALTERAÇÃO** - A única alteração que aconteceu no texto da Norma, foi no item 4. Alínea b, que passa a vigorar conforme a seguir: "(b) apresentação de toda e qualquer modificação

que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/ construtora e do projetista, dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo proprietário, ou possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada das devidas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, observadas as competências profissionais regulamentares."

**ALERTA** - Sendo assim, o condômino, que realizar algum tipo de obra em sua unidade, fora do prazo decadencial, terá que contratar um profissional habilitado para elaboração do Plano de Reforma, com as devidas implicações no condomínio, acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Caberá ao síndico do condomínio, o recebimento do plano,



Norma sobre reformas sofreu uma única alteração



No caso de obra nas áreas comuns do condomínio, todas as despesas serão custeadas igualmente por todos moradores

que vem acompanhado do ART do executante e fará a liberação, após análise, já realizada anteriormente pelo responsável da elaboração do mesmo. Ele não precisará contratar um profissional capacitado para uma nova análise do plano, pois o mesmo já vem acompanhado de uma anotação técnica do profissional responsável por sua elaboração. A execução e acompanhamento da obra também deverá ter um responsável técnico, com a devida ART registrada, custeado pelo proprietário. Ao final da obra, de posse das duas ARTs (do plano e também de execução da reforma), o síndico verificará se o que foi realizado está de acordo com o plano inicial, recebendo então o Termo de Conclusão da Obra.

**ÁREA COMUM** - No caso de obra nas áreas comuns do condomínio, todas as despesas serão custeadas igualmente por todos moradores. Este novo texto deverá entrar em vigor no início de agosto.

A Norma da ABNT16280 atende as perspectivas de segurança no âmbito de obra civil (reforma), com a intenção de conter a repetição de desastres, como o ocorrido em 2012 no Centro do Rio de Janeiro, com o desabamento de prédio comercial e também o desabamento de edificações no Bairro Caiçara, região Nordeste de Belo Horizonte.

\*Engenheiro, diretor da KJ Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE MG/ ASPEJUDI-MG - kleberperito@terra.com.br

**Área comum** por Cecília Lima

# É legítimo “emprestar” as instalações do condomínio?

A lei de nº 4.591, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, traz em seu artigo 19 a seguinte afirmação: “Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos”.

Esta afirmação, interpreta-se que as áreas e equipamentos comuns podem ser utilizados por qualquer morador de modo que não acarrete prejuízos aos demais. Como proceder quando esses espaços são utilizados não pelos condôminos, mas por amigos deles? Esta situação não é incomum e se repete em várias cidades brasileiras. Em alguns condomínios, torna-se motivo para desentendimentos entre vizinhos e, conseqüentemente, com o síndico.

**ABUSO** - A professora aposentada Solange Carvalho mora há 19 anos em um mesmo edifício em um bairro de classe média de João Pessoa, capital paraibana. Há alguns anos ela reclama de um problema: a presença de intrusos em seu prédio. “Se isso acontecesse esporadicamente era tolerável, mas se tornou comum. Festas de aniversário no salão e churrascos na piscina para pessoas que sequer moram no prédio. É difícil reservar um dia em alguma dessas áreas para a minha família, pois alguns moradores reservam para promover festas de amigos”, reclama. Solange

conta que por diversas vezes presenciou situações em que o dono do apartamento que supostamente seria o anfitrião sequer estava em casa e sim viajando. “Além da inconveniência de querer e não poder utilizar um serviço para o qual eu contribuo financeiramente, existe o fato de terem pessoas estranhas dentro do prédio”, avalia a aposentada. O regimento interno de seu condomínio não é taxativo sobre a proibição da prática, apenas orienta para que o porteiro seja avisado com antecedência da chegada dos convidados. Solange batalha junto a outros moradores para acrescentar a proibição de “empréstimos” no estatuto e assim tentar acabar com os transtornos.

Como tantos outros conflitos dentro de condomínios residenciais, esse entrave poderia ser minimizado fazendo uso de ponderação e bom senso. A utilização da edificação e seus equipamentos é um direito assegurado a todo condômino em dia com suas obrigações. Também é um direito seu convidar amigos e promover festas e outras reuniões nas áreas de lazer. A questão se torna abusiva quando o mo-



Áreas como churrasqueiras devem ser utilizadas apenas por condôminos

rador transfere ao convidado a responsabilidade sobre um patrimônio coletivo do qual o mesmo não faz parte. Pior ainda é quando isso se torna frequente.

**ÁREA COMUM** - Espaços como salão de festa, academia de ginástica, churrasqueira, piscina, jardins e espaço gourmet são destinados ao uso comum de todos os condôminos que pagam



é aconselhável que se explicite no regimento interno a proibição total da prática

por isso mensalmente. O proprietário deve observar que não é justo que esses moradores se privem do lazer e uso desses espaços para dar lugar a pessoas que não moram no condomínio e, portanto, não são contribuintes. Fazer desses “empréstimos” uma prática constante é, na certa, comprar uma briga com vizinhos.

A lei de nº 4.591 em seu capítulo sobre “Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações” traz duas ressalvas: “Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade” e “Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber”.

Assim, o proprietário anfitrião deve arcar com todas as responsabilidades ao utilizar os espaços. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, em caso de prejuízo coletivo. Mediante sucessivos conflitos pelo mesmo motivo, é aconselhável que se explicite no regimento interno a proibição total da prática, bem como agregar multas severas para a infração.

\*Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

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

## VALE TRANSPORTE – DIREITO

O Porteiro de nosso condomínio após cinco anos trabalhando no condomínio está saindo. Ele mora perto do condomínio, creio que no máximo 1,5 Km. Ele reivindica o vale transporte, sendo que em todos estes anos ele veio a pé ao trabalho. A nossa síndica e conselho fiscal buscaram saber da lei e ficou algo incerto (temos uma administradora do condomínio). Vi que a síndica tem toda a preocupação em fazer o que é correto e desde setembro/2014 o condomínio vem pagando o vale transporte. O Condomínio não tem nenhum documento assinado pelo Porteiro informando que não queria o vale transporte, pois no parecer de advogado consultado este documento seria de suma importância para efeito jurídico. O Porteiro, que em todos esses anos nos serviu muito bem, disse que vai entrar na justiça. Eu, como ex síndico do condomínio e como morador pergunto se há, na lei, essa prerrogativa de pagar o vale transporte para quem nunca usou e nós

(condomínio) temos agora que “ter” documento para “efeito jurídico”. NÃO TEMOS! Pois contratamos um cuidador de idosos, que mora perto do condomínio para não ter despesas com vale transporte. Treinamos o mesmo para ser porteiro com curso do SINDICON e treinamentos práticos no condomínio resultando num excelente Porteiro. Agora, passado tudo isso parece que ficamos reféns da interpretação da lei. Se é direito do trabalhador, não temos que questionar e pagar, mas, se o Vale Transporte é para o trabalhador ir de sua casa ao seu trabalho de ônibus porque ele reivindica o pagamento, se todos esses anos ele fez o percurso a pé? Ele poderia ter reivindicado o direito desde o primeiro dia de trabalho pois demandaria o tempo e custo do transporte. Nunca aconteceu. Neste caso o Porteiro teria que pegar dois ônibus para ir ao trabalho, um ônibus até a cidade e outro para chegar ao trabalho, coisa que ele não vai fazer nunca, pois demanda no mínimo 1 hora de trans-

porte, quando hoje ele chega ao trabalho em 15 minutos (estimativa média). Tem mais, ele sempre usou esse tempo “livre” para resolver problemas familiares como preparar seu filho para ir a escola, algo que ele teria dificuldades, pois teria que sair bem mais cedo de casa para pegar o transporte coletivo. Por esse motivo ele chegou algumas vezes atrasado ao trabalho o que na minha gestão de síndico eu chamei a atenção dele, mas não cobre o tempo não trabalhado, considerando a necessidade dele preparar o filho para a escola (a esposa trabalha). Senhores advogados, na multidão de conselheiros há sabedoria, busquemos o que é justo, nestes tempos tão bicudos. Agradeço por sua orientação para que o que é justo prevaleça,  
**PAUL – por e-mail**

**R** - Os trabalhadores que necessitam do transporte coletivo para deslocar-se de sua residência até o trabalho e vice-versa, terão direito de receber do empregador o benefício

do vale transporte. O Vale-Transporte constitui benefício que o empregador antecipará ao trabalhador para utilização efetiva em despesas de deslocamento residência-trabalho e vice-versa. Entende-se como deslocamento a soma dos segmentos componentes da viagem do beneficiário, por um ou mais meios de transporte, entre sua residência e o local de trabalho. Não existe determinação legal de distância mínima para que seja obrigatório o fornecimento do Vale-Transporte, então, o empregado utilizando-se de transporte coletivo por mínima que seja a distância, o empregador é obrigado a fornecê-lo. Do custeio do Vale-transporte: pelo beneficiário, na parcela equivalente a 6% (seis por cento) de seu salário básico ou vencimento, excluídos quaisquer adicionais ou vantagens; pelo empregador, no que exceder à parcela referida no item anterior. A concessão do Vale-Transporte autoriza o empregador a descontar, mensalmente, do beneficiário que exercer o respectivo direito, o valor da parcela equivalente a 6% (seis por cento) do seu salário

básico ou vencimento. Algumas empresas, procurando proporcionar melhores condições de vida e trabalho aos seus empregados, fazem opção pelo fornecimento de transporte particular, por meios próprios ou contratados, do deslocamento residência-trabalho e vice-versa, em substituição à concessão do “vale-transporte”, benefício que contribui com o orçamento do trabalhador. O empregador que proporcionar, por meios próprios ou contratados, em veículos adequados ao transporte coletivo, o deslocamento, residência-trabalho e vice-versa, de seus trabalhadores, está desobrigado do Vale-Transporte. A legislação trabalhista deve ser interpretada no sentido de conceder aos trabalhadores os benefícios e direitos nela previstos e não de forma a dificultar o seu exercício. Em face disso, não basta a simples alegação patronal, em juízo, de que os empregados não se interessaram pelo recebimento do vale-transporte. De um modo geral, presume-se que todo empregado necessita do vale-transporte, benefício que foi estendido a todas as ca-



## Dicas



## Papel de parede

O papel de parede é uma opção bem vinda para decorar áreas de uso comum do condomínio como o hall, salão de festas e demais espaços de lazer. Ele não precisa ser usado necessariamente revestindo toda a extensão do espaço. Uma tendência atual é o uso desse recurso para destacar apenas uma parede, rompendo a monotonia.

A variedade de papel de parede no mercado é imensa, tanto em termos de material e aplicação (como é o caso dos venéficos autoadesivos), quanto em cores e estampas. Com os novos modelos adesivados, é possível instalá-los até em locais úmidos como banheiro e copas. Não há limites para a criatividade! Essa pode ser também uma opção mais barata para mudar a decoração de um ambiente ou esconder pequenas imperfeições sem ter que fazer uma reforma completa.

## Escala de porteiros

O trabalho executado por um porteiro é muito importante na rotina do condomínio. Saiba que as jornadas de trabalho desse funcionário devem atender a exigências legais. Para que haja um bom funcionamento da portaria, são necessários pelo menos cinco funcionários, sendo um deles o folguista. Existem várias modalidades de escalas, as quais devem ser montadas sempre observando o limite de 8 horas/dia e 44 horas semanais, determinado pela Constituição Federal. Uma opção é a 5X1 (cinco dias de trabalho para um de descanso) ou 6X1 (seis dias de trabalho para um de descanso). Para a jornada de 12 horas/dia, o turno de 12 horas de trabalho deverá ser sucedido por um período de 36 horas de descanso (12X36). Normalmente, as escalas de 5X1 e 6X1 incluem períodos que vão das 6h às 14h; das 14h às 22h e das 22h às 06h.



## Piso para garagem

A garagem é um espaço no condomínio de fluxo de veículos e cargas e, por isso, o piso que reveste esse espaço deve ter propriedades específicas para suportar as exigências com uma vida útil satisfatória. Existem no mercado várias opções para atender a essas demandas. A contratação de um especialista para a obra garantirá um bom resul-

tado. Opção comum são as argamassas de bases cimentícias, completadas com materiais aditivos de base acrílica ou PVA, que proporcionam alta resistência à abrasão e pequena espessura e proporcionam uma aparência homogênea ao piso. Dependendo da disposição para investimento, é possível obter um acabamento mais sofisticado com a resina Epóxi (exclusiva para pisos internos). Embora tenha um custo mais elevado, o resultado é um ambiente mais bonito.

tegorias de trabalhadores urbanos. Portanto, cabe ao empregador comprovar os casos especiais de renúncia ao benefício. Nesse sentido, caberia à empresa obter de seu empregado uma declaração para provar que foi disponibilizado o benefício assegurado a ele pela legislação e que não houve interesse de sua parte em usufruir da vantagem. Conforme frisou o juiz, essa manifestação é válida no caso do vale-transporte, porque está prevista em norma regulamentadora (Decreto 95.247/87). Portanto, como não ficou comprovado que o reclamante renunciou ao benefício ou que mora próximo ao local de trabalho, o juiz sentenciante poderá condenar a empresa ao pagamento de uma indenização substitutiva pelo não fornecimento dos vales-transportes, relativa ao período contratual não prescrito, devendo o valor total da indenização ser apurado com base na evolução das tarifas de passagem dos ônibus coletivos da região. Assim, pela Lei e pelo entendimento jurisprudencial, no caso de não forneci-

mento de vale-transporte, é devida indenização substitutiva ao trabalhador, como forma de compensação pelo não fornecimento de vales transportes, do contrário, caberá ao empregador comprovar os casos especiais de renúncia ao benefício. **Dr. Bernardo Coura – bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com**

### TAXA DE FUNCIONAMENTO – OBRIGATORIEDADE

Estou recebendo em meu condomínio boleto para pagamento de taxa de fiscalização e localização e funcionamento tenho que pagar? **Marco – por e-mail**

**R** - O condomínio administrado por V. S<sup>a</sup> é comercial ou residencial?

Na hipótese de condomínio residencial, como o mesmo não é prestador de serviços e nem realiza qualquer atividade comercial ou industrial, a taxa não é devida. Em se tratando de condomínio comercial, a princípio também não, mas alguns tribunais entendem que o condomí-

nio comercial se caracteriza como prestador de serviços, logo a taxa pode ser cobrada, mas é cabível a discussão em juízo, quanto a sua pertinência, isso porque quem presta algum tipo de serviço são os próprios condôminos e não o condomínio em si, ainda que se trate de um shopping center.

Assim prevê o art. 18, da Lei Municipal nº 5.641: “Art. 18 - A Taxa de Fiscalização de Localização e Funcionamento, fundada no poder de polícia do Município, concernente ao ordenamento das atividades urbanas e à proteção do meio ambiente, tem como fato gerador a fiscalização por ele exercida sobre a localização de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como sobre o seu funcionamento em observância à legislação do uso e ocupação do solo urbano e às posturas municipais relativas à segurança, à ordem e à tranquilidade públicas e ao meio ambiente.”

**Dra. Claudia Mohallem - claudia@claudiamohallem.com.br**

## Jurisprudência

### TJ-SP - APELAÇÃO APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562

Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

### TJ-SP - APELAÇÃO APL 02317571520068260100 SP 0231757-15.2006.8.26.0100

Data de publicação: 26/09/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Assembleia - Nulidade - Não caracterização - Aprovação de obras - Benfeitorias úteis, que potencializam o aproveitamento a área comum do condomínio, cujo quórum depende do voto da maioria dos condôminos - Incidência do art. 1.341, II, do CC. Obras que não importaram em modificações capazes de comprometer o conjunto arquitetônico e, portanto, não são consideradas alterações de fachada do edifício - Sentença mantida - Recurso desprovido.

### TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 70063291934 RS

Data de publicação: 27/05/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. PAGAMENTO. ÔNUS DA PROVA. Na ação de cobrança, uma vez demonstrado o fato constitutivo do direito do autor, ao réu incumbe fazer prova do pagamento por aplicação da regra contida no inc. II do art. 333 do CPC. - Ausente comprovação impõe-se a procedência da ação. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70063291934, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 21/05/2015).

### TJ-SP - APELAÇÃO APL 00200598320128260003 SP 0020059-83.2012.8.26.0003

Data de publicação: 19/08/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Modificação de porta de entrada da unidade - Alteração que não é da fachada - Fotografias que demonstram semelhanças entre as duas portas - Rigorismo exacerbado da vida condominial que deve ser combatido, sob pena de tornar inviável a convivência entre moradores - Inocorrência, de outra banda, de reparo moral indenizável - Recurso parcialmente provido para permitir a manutenção da porta instalada pelo condômino, repelidos os danos morais e invertidos os ônus sucumbenciais.

### TAXA DE CONDOMÍNIO - HERANÇA

Temos uma unidade aqui no prédio que acabou de receber o formal de partilha. Os herdeiros querem que o condomínio seja dividido pelos dez herdeiros, como podemos fazer? Dividir ou não?

**Cond. Ed. Porto Alegre – por e-mail**

**R** - Oportunamente cabe esclarecer a condição de condomínio. Quando houve a partilha do bem para vários herdeiros, criou-se um condomínio (vários titulares da coisa comum). Sendo assim, necessário se faz a gerencia sobre este bem, para não perder sua finalidade coletiva. Alguém deve assumir a direção, ainda que inexistam hierarquia, por impossibilidade de todos comandarem ao mesmo tempo. Essa regra é importante no tocante a terceiros, como no caso de convo-



cação de assembleias, comparecimento a elas e principalmente o poder de voto. Essa unidade tem o direito a um voto em assembleia e na condição de condomínio, apenas um poderá votar. Daí surge a necessidade de um representante. Quanto a situação de pagamento de despesas condominiais, cujo questionamento fora formalizado, cumpre destacar que a mesma regra é atribuída à condição deste condomínio (reunião de vários proprietários), a dívida é indivisível e deve ser gerada para um único pagamento a ser direcionado para o representante dos proprietários (condomínio). Assim, como a dívida é indivisível, havendo inadimplência a cobrança poderá ser proposta contra um apenas ou contra todos os proprietários, contudo sempre na totalidade da dívida. **Dra. Juliana Miranda – juridico@sindiconimoveis.com.br**



# Classsíncio

## 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. Cristovão 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  
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

**HOFFMAM**  
CONTABILIDADE & GESTÃO

- Administração de Condomínio
- Síndico Profissional e Serviço Online
- Participação em Assembleias
- Planejamento Orçamentário
- Contabilidade e Prestação Contas
- Folha Pqto, 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

## Administração de condomínio

**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

**CLASSE A**  
administradora e conservadora

Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembleias  
Empresa com 12 anos no mercado

**3241-1283 / 9177-1451**  
[www.conservadoraclassea.com.br](http://www.conservadoraclassea.com.br)

**AGECON**  
ADMINISTRAÇÃO PERSONALIZADA DE CONDOMÍNIOS

Entre em contato e solicite sua proposta  
[www.agecon-sp.com.br/filial.asp](http://www.agecon-sp.com.br/filial.asp)

Av. Cristovão Colombo, 550. Conjunto 805 - Funcionários - BH  
(31) **3141-5500 / 9841-5500**. [agecon@agecon-mg.com.br](mailto:agecon@agecon-mg.com.br)

No mercado de São Paulo desde 1976, a AGECON passa agora a atender também em BH!

**INNOVABH**

- ASSESSORIA ADMINISTRATIVA
- ASSESSORIA JURÍDICA
- ASSESSORIA CONTABIL
- PACOTES PERSONALIZADOS

**ADMINISTRE SEU CONDOMÍNIO CONOSCO!**

**(31) 3023-7646/3023-0340**  
[www.innovabh.com.br](http://www.innovabh.com.br)  
AV. ALVARES CABRAL, 344, SALA 405 - CENTRO CEP 30170-911 BH/MG

## 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)

**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)

## Advogados

**Dra. Irene**  
ADVOGADA ESPECIALISTA 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

**Dr. Sidnei Rodrigues Júnior**  
Especialista em Direito Imobiliário

- Assessoria e Consultoria Jurídica Imobiliária;
- Administração de Contrato de Locação / Regularização de imóvel;
- Rerratificação de Convenção de Condomínio e Regimento Interno;
- Análise em Prestação de Contas em condomínio;
- Controle de Inadimplência de Rateio de Taxa de condomínio;
- Participação em Assembleia Geral.

**(31) 3023-7646**  
**9457-4000**  
[juridico@innovabh.com.br](mailto:juridico@innovabh.com.br)

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 4

## Alarmes

**HL Interfones Ltda.**  
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

**3462-6867**  
**3411-2797**  
[www.hlinterfones.com.br](http://www.hlinterfones.com.br)

- Portões Eletrônicos
- Alarmes • Serralheria
- Interfones • CFTV
- Antenas Coletivas
- Cercas Elétricas



# Classifícado

## Antenas



### ADAIR ANTENAS

INSTALAÇÃO,  
CONCERTO 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



Bombas, motores e contrato de manutenção preventiva, vendas e assistência técnica local



3270.9633

Av. Contorno, 11.434 - Centro  
www.paraisodasbombas.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, Motores, Máquinas de Lavar Carro, Ferramentas Elétricas em geral.



Lavagem e impermeabilização em Caixas d'água e Gordura, Reformas em Compressores e Assistência, incluindo Plantão em Condomínio e Quadro de Comando Elétrico.

Assistência técnica local

Plantão 24 h  
(31) 8606-2154

Diminuir o custo da sua conta impermeabilizando sua caixa d'água

A COPASA aconselha limpeza semestral nas caixas d'água

(31) 3201-2785 / 3047-4080

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1676 - Carlos Prates  
Belo Horizonte - MG - contato@atualbombas.com.br

## BB BOMBAS BETEL

VENDAS, CONCERTOS DE BOMBAS HIDRÁULICAS, MOTORES, COMPRESSORES, MÁQUINAS DE PRESSÃO LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS PLANTÃO 3272-2414 / 8797-4669

## BOMBAS PARAÍSO

Reformas em motores elétricos e bombas hidráulicas Venda de moto bombas novas e usadas



Tels.: 3212-1294  
2552-1294  
9982-2355

Assistência em condomínios

Bombasparaiso2010@hotmail.com/Rua paraíso,123-Carlos Prates

## Capachos

www.minascapachos.com.br



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

## Capachos

### Tapetes

e Fitas Antiderrapantes



Tapete - 1,20x0,60	Tapete - 0,60x0,40
3M Nobre R\$ 223,15	3M Nobre R\$ 74,40
3M Practik R\$ 139,99	3M Practik R\$ 46,65
Kapazi Gold R\$ 139,99	Kapazi Gold R\$ 46,65
Kapazi Silver R\$ 109,99	Kapazi Silver R\$ 29,99

Quantidade mínima de 5 peças

(31) 3411-9044

www.maximatapetes.com.br

## Circuito Fechado de TV

### 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  
ALARME  
INSTALAÇÃO DE TOLDOS  
CERCA ELÉTRICA  
CONCERTINA  
INTERFONES  
REDE COMPUTADORES  
REDE TELEFONIA  
PORTÕES ELETRÔNICOS

SEGURANÇA TOTAL PARA SEU PATRIMÔNIO

**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

## TECK

### 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

### MIRASEG SEGURANÇA ELETRÔNICA

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

Interfones • Câmera (CFTV) • Portões Eletrônicos • Alarme

COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO

3051-5138

HÁ 17 ANOS INOVANDO EM SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Câmeras (CFTV) • Alarme
- Cerca elétrica • Interfone
- Portão eletrônico • Antena coletiva

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO  
www.netcomline.com.br

NETCOM INSTALAÇÕES E COMÉRCIO LTDA. 3334-4939 Rua Rubi, 315 - Prado

## Circuito Fechado de TV

### INTERPRIS

Portão - Interfone - Circuito Fechado

- CFTV / Interfones pabx / Cercas elétrica
- Fechadura eletroímã / portões / alarmes

Fazemos contrato de manutenção | 3492-2465  
interpris@hotmail.com

## Conservação e limpeza

### COMINA

17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 9982.1353

### jb

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
Recepcionista | Mão de obra especializada

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

### CONSERVADORA INEIRA

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

### WN CONSERVADORA E LIMPEZA

Portaria e limpeza é o nosso negócio!

- Limpeza • Higienização
- Limpeza pós obra

Portaria 24 horas

Fale conosco: 2564-4458

Continua na página 12.



# Classíndico

## Conservação e limpeza



**Conceito**  
Gestão de Serviços e Pessoas

- LIMPEZA
- PORTARIA
- MÃO DE OBRA

31 3353-4165  
www.conceito-mg.com.br

## 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**

**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. MARCELO  
Engenheiro credenciado CREA/IBAPE  
merengenharia@gmail.com  
(31) 9611-7095 / 9931-7095 (Vivo) / 8890-0041 (01)

**LDO** ENGENHARIA

Avaliação estrutural e inspeção predial  
Avaliação de riscos e reforço estrutural  
Testes e cálculo de estrutura

LDOengenharia.com.br / contato@LDOengenharia.com.br (31) 3481 8836

## Controle de acesso

**PROBLEMAS COM O ACESSO NA PORTARIA?**

Temos a solução:  
Crachás, Catracas, CFTV, Tag's, Cancelas, Portinholas, etc.  
Tudo para portarias comerciais e residenciais.



**SAMA**  
Segurança Eletrônica

31 3267-1600  
www.samati.com.br

## Construção e reforma



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

Serviços Ltda  
3473-1352  
PINTURAS PREDIAIS  
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  
Vistoria em fachada

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



**ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR**

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

vanguardaengenharia@yahoo.com.br  
**(31) 3372.9300**

**REFORMA PREDIAL 3403 1173**



**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  
CREA MG 46724

**Engenharia e Reformas Prediais**

**OBRAS JÁ** Limpeza, Pinturas, Revestimento em Cerâmica para Fachadas

(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**

16 anos

**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 projeto  
 Regularização de Edificação (Baixa e Habite-se)  
 Parcelamento / Desmembramento do solo  
 Reforma / Obras (Predial, Residencial, Comercial)  
 Projetos de Paisagismo / Decoração  
 Projeto e obra do passeio (padrão PBH)

Faça um orçamento sem compromisso!

(31) 3327-0312  
 (31) 8536-9361

contato@gsarq.com.br  
 construtoralavoro@gmail.com  
 www.gsarq.com.br

## Construção e reforma

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

10 ANOS

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

## Construção e reforma

**PROJETOS DE REFORMAS**

Fachadas  
 Guaritas  
 Hall social  
 Área de lazer

Júnia Ferreira Arquitetura  
 8689-0916

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO**  
 REFORMAS PREDIAIS

20 anos

**3222-6500**

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

**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

Monte Castro tel. 3423-0832 veja anúncio pag. 02

## Corrimão

**KIT CORRIMÃO**  
 Pronto para montar

Corrimão em aço inox  
 Orçamento na hora: 3441-4428

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

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

**CROMOS ENGENHARIA**  
 REFORMAS PREDIAIS

Seriedade e qualidade em reformas prediais

**3022-3382**

**PACTO CONSTRUTORA**  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

**FEFAC Construções Ltda.** 20 anos

- Reformas de Fachadas Prediais no sistema aerado
- Retrofit Fachada Aerada / Ventilada
- Fachada Nova em cima da Fachada antiga sem remoção

www.fefac.com.br/comercial@fefac.com.br  
**3284-1171 / 9216-1971**

**LUGAR e ESPAÇO** Serralheria especializada em trabalhos com inox.

Corrimão, guarda corpo e barra de apoio para deficientes. Há 9 anos de tradição.

Peça já seu orçamento. Luiz Carlos (31) **3411 9795.**

## Dedetização

**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

**REFORMA PREDIAL**

**RDC** Desde 1991  
 CONSTRUTORA CORPORATIVA

PINTURA/TEXTURA/REVESTIMENTO/LIMPEZA  
 FACHADAS/ELÉTRICA/HIDRÁULICA  
 IMPERMEABILIZAÇÃO/TELHADOS/PISOS  
 PROJETOS/ENGENHARIA TÉCNICA/SERRALHERIA  
 VIDROS/ALVENARIA COMPLETA/CFTV  
 APROVAÇÃO DE PROJETOS/PASSEIOS/EPOX

**3327-0738**  
 www.rdccorporativa.com.br

**DDTIZA** EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES  
 DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

**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

**VIG ENGENHARIA**  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS  
 REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH

Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

**9901-5351/8553-5969**  
 vigengenharia@ig.com.br

**DESENTUPIDORA MODERNA HIGIENIZADORA**

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

24 HORAS

20 ANOS DE MERCADO

moderna.service@terra.com.br  
**0800.2834151 / 3412.6876**  
**3411.4151**

**REFORMA PREDIAL COM ACESSO POR CORDA**

VERTICAL ALPINISMO CHÃO

- Limpeza de fachada
- Pintura
- Revestimento

(31) **8712-2106**  
**9471-1393**  
 verticalchao@gmail.com

**VOLGEN Clean** MANUTENÇÃO PREDIAL E LIMPEZA DE FACHADAS

Colaboradores especializados e devidamente certificados  
 Garantia dos serviços prestados.

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

**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**  
 luisvfaras@hotmail.com | Eng. Luís Octávio **8493-3927**

**Talentos Construções**  
 Mudar com o mundo fazendo a diferença.

REFORMA PREDIAL  
**TEL.: 3463-3514**

**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
- Detetização em geral
- Bombeiro Hidráulico

PLANTÃO 24HS  
 9903-0010

desentupidoragigante@oi.com.br  
 www.desentupidoragigante.com.br  
**3455-5189**



# Classíndico

## Dedetização

**SUPREMA**  
 Controle de Pragas Urbanas  
 Orçamento sem Compromisso  
**3352 - 4577**

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

**Urbana**  
 DESENTUPIMENTO  
 E DEDETIZAÇÃO

ALVARA SANITÁRIO  
 20105412

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

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

## Desentupidora

**DESENTUPIDORA  
 DEDETIZADORA** **TREVO**

Desentupimento com:

- Sonda rotativa, hidro-jateamento 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**

**Desentupidora VAPT VUPT**

**3241-1519**  
**8899-1729**

Limpeza Cx. Gordura / Limpeza e Impermeabilização de Caixa d'água e gordura/Dedetização/Desentupimento Serviços hidráulicos.

**TDEAL Desentupidora**

DESENTUPIMENTO EM GERAL, COM MÁQUINA

Dedetização • Limpeza de Caixa d'Água e Gordura  
 Desratização • Descupinização

Apresente este anúncio e ganhe um desconto

**3495-6188 / 8555-8550**

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

**RENTALVAP**

Locadora de equipamentos de limpeza e jardinagem

Linha Piso, Lavadoras de alta pressão, Aspiradores, roçadeiras e muito mais.

**3546-7175 / 2511-4444 / 8822-1288**  
 www.rentalvap.com.br / locacao@rentalvap.com.br

## 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 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Junquilhas, 97 - Novo 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** CREA/MG 062799

## 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

**ImpermeabilizaBH**

IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL:

- Caixas d'água e reservatórios
- Piscinas e lajes
- Construção Civil

Fazemos manutenção em bombas  
 Impermeabilizabh@gmail.com  
**3142-1602 / 9757-4416**

## Impermeabilização de caixas d'água

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

**M.C. SERVIÇOS**

MC

- 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 • Confecção e colocação de tampas de aço e de alumínio sob encomenda.

**(31) 3285-4488 / 8872-9798**  
 www.hidroeletricasion.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**

## Inspeção Predial

**INSPEÇÕES PEDIAIS 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.kjavaliaçoespericias.com.br / kleberperito@terra.com.br

## Interfones

**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

**3462-6867**  
**3411-2797**

- Portões Eletrônicos
- Alarques • Serralheria
- Interfones • CFTV
- Antenas Coletivas
- Cercas Elétricas

www.hlinterfones.com.br



# Classíndico

## Janelas/substituição

**Útil-lar Esquadrias de Alumínio**

Substituímos suas janelas de ferro para alumínio

Executamos todo o serviço. Retirada e colocação

- Esquadrias de alumínio
- Vidro temperado
- Grades e proteção

CONCERTOS EM GERAL

**3441-5468 / 9931-5522**

## Limpeza de Vidros

**VERSUS**

Limpeza de Superfícies Envidraçadas Alcançáveis

comercial@versoterceirização.com.br

**2511-3190 / 8658-3877**

Produtos importados

## Limpeza de caixa d'água e gordura

**REI DAS CAIXAS D'ÁGUA**

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

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

## Passeios

## Regularização de Passeios

Especializada na padronização de passeios conforme o Código de Posturas da PBH e Norma de acessibilidade NBR 9050

www.imperioreformas.com.br Ligue: **2510-5522**

## Polimento de pisos

**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

**3447-73 89**

**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**

## MULTIPIOSOBH

REVITALIZAÇÃO DE PISOS

Limpeza, polimento, impermeabilização, selagem e vitrificação mármore, granito, porcelanato, piso cimentício, ladrilho hidráulico

**9706-6752 vivo | Robson**

www.multipiosobh.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**

## 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 / www.blindexportasemolas.com.br

**VS SERVIÇOS**

Manutenção em portas Blindex

Instalação e consertos de molas

Fechadura Elétrica

vidrosetes@globo.com

**3271-9149 / 3564-2371 / 9612-3777**

## Portões eletrônicos

**CHAVEIRO GONTIJO**

CONCERTOS 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

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/R0

**ATEFORP**

Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Segurança Eletrônica 24 horas

**Qualitron**

Qualidade e Tecnologia em Segurança Eletrônica

FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

**Plantão 24 horas**

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

- Portões Eletrônicos • CFTV
- Cercas Elétricas • Interfones
- Alarmes • Sensor de Presença

**3447.5891 / 3447.5781**

qualitron@live.com

**SEGURANÇA PATRIMONIAL?**

ESSE É O NOSSO NEGÓCIO.

**GL** SISTEMAS DE SEGURANÇA

Venda e instalação de motores, contratos de manutenção, fabricação de portões, serviços de serralheria e mais.

Solicite uma visita: **(31) 3458.9468**

## Portões eletrônicos

**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

## Produtos de Limpeza

INDÚSTRIA DE PRODUTOS PARA LIMPEZA

**COIMBRA**

TUDO PARA LIMPEZA Desde 1972

Produtos registrados na ANVISA

Atacado e Varejo: **(31) 3474-1533**

contato@coimbra.ind.br

www.coimbra.ind.br

Av. Brigadeiro Eduardo Gomes, 1490 - Glória | BH/MG | CEP: 30870-100

## 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

FECHAMENTO DE ÁREAS E BOX EM VIDRO TEMPERADO

CONCERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOS

**3485-2127**

**9135-5349**

**8686-7137**

serralheriarocha@live.com

## Síndico Profissional

**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) 3033-0013 / 8571-4987**

comercial@icondominios.srv.br / www.icondominios.srv.br

## 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

## Uniformes

**CRISTINA UNIFORMES**

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega

**(31) 3222-2250**

www.cristinauniformes.com.br



# Os deveres dos condôminos e a convivência pacífica e organizada no condomínio

É sabido que para uma convivência pacífica, especialmente em um condomínio, os moradores devem ficar atentos aos direitos, deveres e obrigações, para que exista uma relação harmoniosa entre os moradores. Mais quais são os deveres dos condôminos? O art.1336 do Código Civil traz alguns básicos de todos os condôminos

Contudo, devemos lembrar que na convenção de condomínio deverá constar tais deveres, imputar outros, pois caberá a ela regular as relações entre condôminos. Porém, estas regras impostas não podem afrontar a Lei, especialmente a Constituição Federal e Código Civil.

O fato é que, uma regra de convenção de condomínio, não pode ser contrária, por exemplo, ao direito de ir e vir ou o direito de propriedade, que é de usar, fruir e reivindicar. Isso representaria uma afronta à nossa Carta Magna.

O Código Civil, em seu art. 1336, descreve os principais deveres dos condôminos, tais como; “Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego,

salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”

**OBRAS** - Um importante dever do condômino está em seu dispositivo II, desta mesma Lei: “*não realizar obras que comprometam a segurança da edificação*”. O condômino está absolutamente proibido de efetuar obras que comprometam a segurança do edifício, sob pena de ter sua obra embargada, através da ação de nunciação de obra nova, pois esta seria uma ameaça que traria sérios riscos à estabilidade estrutural do edifício e aos condôminos de uma maneira geral. O condômino que, comprovadamente, estiver afetando a segurança do edifício através de obras irregulares, poderá ser responsabilizado civil e criminalmente.

Assim, um exemplo dessa responsabilidade, ocorre quando o condômino derruba uma parede estrutural em seu apartamento. Qualquer dano que ocorrer no edifício, que comprometa a segurança geral, poderá ser motivo para responsabilizar o morador negligente, por perdas e danos.

**FACHADA** - Outro dever do condômino a ser ressaltado, é o compromisso de não alterar a cor da fachada e esquadrias externas, salvo decisão unânime do condomínio através de votação. Desse modo, o entendimento geral é que: é dever dos condôminos a manutenção da arquitetura original da edificação, a cor, o desenho e outras características. Assim, cada condômino, deverá manter a parte da fachada de sua unidade, com suas características inalteradas. A importância desta decisão, de não se alterar a fachada, possui uma explicação técnica, pois, cada modificação estranha efetuada, desvaloriza o imóvel como um todo.



Animais são causas de boa parte das desavenças em condomínios



É importante lembrar, que a fachada não pertence ao condômino

Contudo, cumpre ressaltar, que modificações pontuais, tais como a colocação de redes de nylon para proteção das crianças, não quebram a unidade estética da fachada e não chegam a comprometer a harmonia arquitetônica do edifício. É importante lembrar, que a fachada não pertence ao condômino, é considerada parte comum, ou seja, não possui destinação exclusiva.

**SOSSEGO** - É de conhecimento geral, que outro importante dever do condômino, é o dever de dar à unidade a mesma destinação que tem a edificação, não devendo prejudicar o sossego, saúde e segurança, ou os bons costumes, dos demais possuidores. Não pode o condômino, alterar a destinação original da unidade, salvo por decisão unânime dos condôminos, atra-

vés de votação em assembleia, de acordo com o art.1351 do código civilista. É o direito de vizinhança que estabelece tais limites, pois ninguém pode afrontar a saúde, o sossego, ou a segurança dos demais condôminos.

É exatamente o que ocorre, em relação aos animais, que normalmente traz três hipóteses; omissão na convenção de condomínio, proibição de animais no caso de transtornos causados por eles, ou proibição de animais incondicional.

Grande parte dos tribunais brasileiros considera esta proibição absoluta abusiva, o que pode configurar uma afronta ao direito de propriedade, matéria constitucional, superior a portarias e convenções, como as matérias descritas em convenções de condomínio.

Como podemos ver, as questões condominiais apesar de não serem complexas, a própria Lei ajuda a prolongar esta discussão e gerar dúvidas pela sua interpretação.

De qualquer forma, o que podemos perceber, é que para uma convivência pacífica não basta apenas legislação, estatutos ou portarias. Para esta convivência salutar, é necessário a utilização do bom senso, vontade de convivência, respeito, empatia e muitas reuniões para dirimir os conflitos.

\*Advogado imobiliário e condominial SALIM, FARIAS, CARVALHO E COURA ADVOCACIA bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com

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

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



+

CONTA ONLINE

+

GERENCIADOR FINANCEIRO

APENAS R\$ 5,00 /MÊS

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

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

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

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

