



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

DESINSETIZAÇÃO  
CONTROLE DE ESCORPIÕES  
DESRATIZAÇÃO  
DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

Distribuição gratuita

170.000 EXEMPLARES

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XIX - Edição 227 - Maio/2015 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.000 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

ARQUIVO JS

**Voa Dança**

O Corpo Cidadão precisa do seu apoio para levar os bailarinos do Grupo Experimental de Dança ao Talento Festival, em Macapá. Colabore!

benfeitoria.com/voadanca



CORPO CIDADÃO  
GRUPO CORPO  
COMPANHIA DE DANÇA

**e COTIDIANO**

A legislação sobre acessibilidade estipula um percentual de vagas de garagem para pessoas portadoras de deficiência em edificações públicas e privadas. E os condomínios?



**PÁGINA 3**

**LEGISLAÇÃO**

Síndico impede acesso de proprietários ao condomínio e é condenado a pagar indenização por dano moral.

**PÁGINA 4**

**SEGURANÇA**

De quem é a responsabilidade pela abertura e fechamento do portão eletrônico da garagem? Decisão divide moradores de condomínio.

**PÁGINA 12**

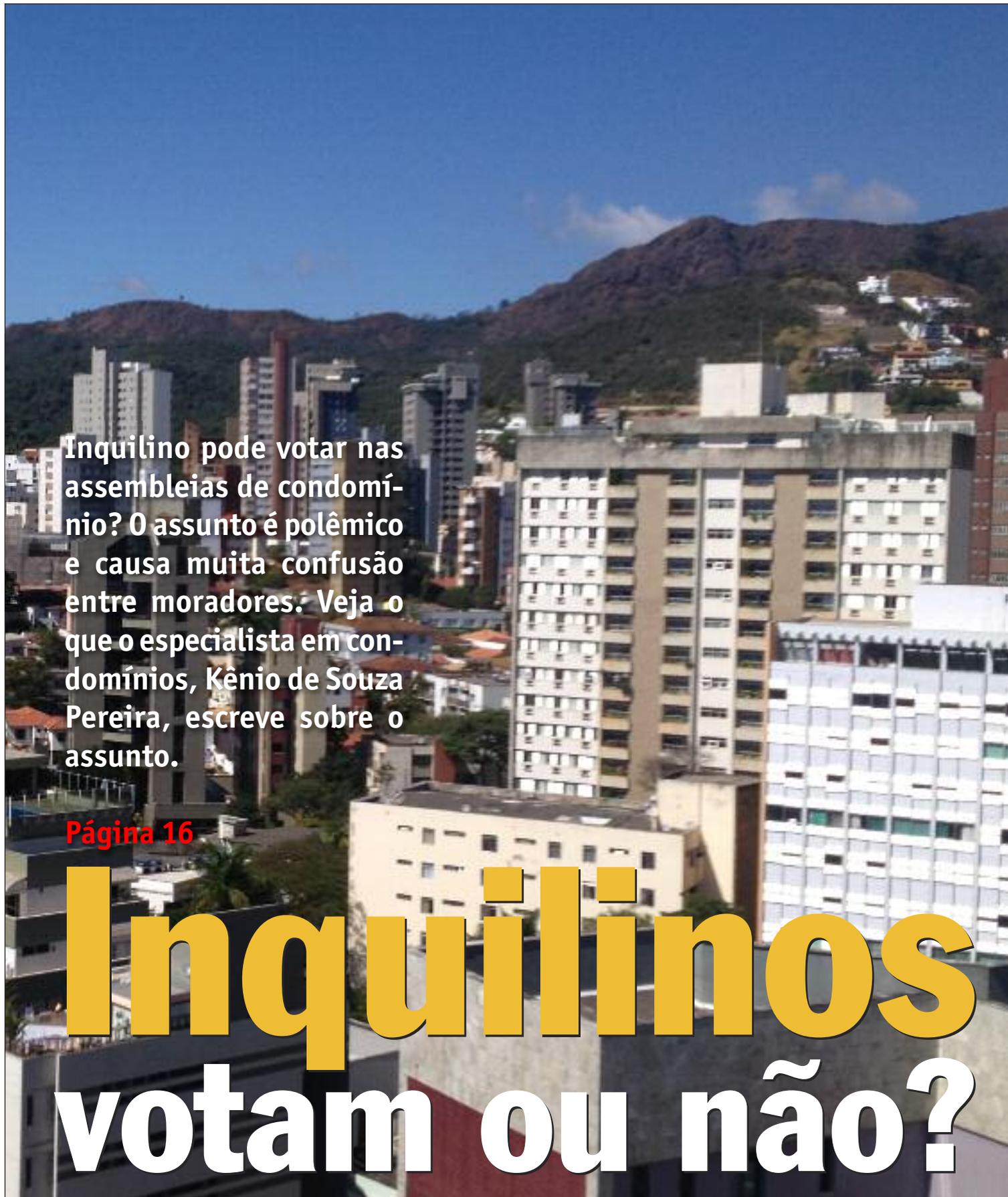


Venha conhecer o

**Kung-fu da TAO**



Agora no bairro da Serra  
Rua Pirapetinga, 322 - c



Inquilino pode votar nas assembleias de condomínio? O assunto é polêmico e causa muita confusão entre moradores. Veja o que o especialista em condomínios, Kênio de Souza Pereira, escreve sobre o assunto.

**Página 16**

# Inquilinos votam ou não?



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO  
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br

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



**(31) 3375.3966**

# Segurança em alta

**GRANDE BELO HORIZONTE**

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

**UMA PUBLICAÇÃO**



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

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

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

**EDITOR**

Márcio Paranhos

**COMERCIAL**

Cátia Maria

**ADMINISTRATIVO**

Rose Marques

**ARTE**

JotaAdesign

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**ASSESSORIA JURÍDICA**

Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**

Gabriel Karpat  
Kênio de Souza Pereira

**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
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.  
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.  
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.  
Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50



## Que providências legais o síndico pode tomar para penalizar o funcionário?

Pesquisas de opinião apontam que o item mais valorizado em um condomínio atualmente é a segurança por ele oferecida e por isso os investimentos em equipamentos cada vez mais modernos têm aumentado. O medo da violência urbana é, aliás, o principal motivo que tem levado milhares de famílias a deixarem de viver em casas para se mudarem para apartamentos.

Seguindo essa lógica, se o condomínio apresenta falhas em seus protocolos de segurança, a insatisfação é geral. Nesta edição do Jornal do Síndico, trazemos para o leitor uma discussão que já é antiga em muitos prédios: de quem é a responsabilidade de abrir e fechar o portão eletrônico?

As opiniões se dividem entre aqueles que defendem o uso individual de controle remoto por cada morador e os que acreditam que o mais seguro e correto é que o funcionamento do portão seja administrado pelo porteiro, afinal controlar o acesso de condôminos e visitantes já é a sua principal atribuição. Na nossa seção "Segurança", apresentamos os dois lados da moeda.

Ainda falando sobre as atividades dos porteiros, nós entrevistamos uma advogada especialista em Direito Trabalhista que tira dúvidas dos leitores

sobre como proceder para lidar com o funcionário que costuma dormir no horário do expediente: o já conhecido porteiro "dorminhoco". A questão é bastante séria e requer rigor por parte do síndico.

Esse é um problema verificado em muitos condomínios residenciais, e que coloca a segurança do prédio e dos moradores em risco. Qual o primeiro passo para chamar a atenção do porteiro? Como fiscalizar? Que providências legais o síndico pode tomar para penalizar o funcionário? Esses e outros questionamentos são abordados na entrevista com a Dra. Viviane Menezes.

A edição de maio do Jornal do Síndico vem recheada de informações para deixar você, leitor, sempre atualizado com o que há de novo e pertinente no universo dos condomínios. Renovamos nosso compromisso de ajudá-lo a desempenhar essa honrosa missão que é administrar e preservar o patrimônio coletivo em prol do bem comum.

Boa leitura!



## INDICADORES

2015

	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
IGP-M (FGV)	-0,13	-0,74	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	0,76	0,27	0,98	-
INPC (IBGE)	0,60	0,26	0,13	0,18	0,49	0,38	0,56	0,62	1,48	1,16	1,51	-
IPC (FIPE)	0,25	0,04	0,16	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	1,62	1,22	0,70	-
CUB/MG	0,20	0,12	0,11	0,08	0,12	0,09	0,07	0,11	3,63	0,24	-0,13	-
TR	0,0604	0,0465	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074
POUPANÇA	0,5267	0,5467	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302
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 Sindicon e Sindiac.

# 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

# 16.907

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

**Cotidiano** Por Cecília Lima

# Vagas de garagem para pessoas deficientes em condomínio

**A reserva de vagas especiais para deficientes físicos em estacionamentos – públicos ou privados – de uso coletivo é assegurada pelo decreto-lei de acessibilidade 5296 de 2 de dezembro de 2004. Entretanto, há de se observar o que se aplica a locais privados de uso restrito, como condomínios. A lei não se enquadra nesses casos, cabendo aos administradores de cada local decidirem como e quantas vagas reservadas devem ser disponibilizadas**

O capítulo IV, “Da Implementação da Acessibilidade Arquitetônica e Urbanística”, Seção I (Das Condições Gerais) cita como obrigatória a disponibilidade de vaga especial em “estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual definidas neste Decreto, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT” (artigo 25). Entretanto, há omissão em relação a condomínios.

Na dúvida, é aconselhável buscar informações na lei orgânica que rege o município no qual está situado o condomínio, pois há localidades que estabelecem normativas próprias no que diz respeito à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida ou algum tipo de deficiência.

Um exemplo disso é o que ocorre em São Paulo, onde as edificações feitas a partir de 2006 passaram a ser obrigadas a destinar 5% das suas vagas a portadores de necessidades especiais, enquanto os condomínios construídos há mais de nove anos (anteriores à legislação) devem se adequar e ajustar a garagem. A regra, entretanto, não contempla vagas para idosos.

**CONFLITO** - Porém - embora não haja legislação nacional que obrigue condomínios a atenderem essas necessidades - nos casos em que o



prédio dispuser vagas especiais, os condôminos devem obedecer às regras o regimento interno. A fiscalização deve ser rigorosa para evitar conflitos com o que ocorreu em Goiânia (GO), onde uma vaga de estacionamento destinada a deficientes físicos num condomínio foi motivo de embate judicial entre duas moradoras.

A autora da ação, que sofre de mobilidade reduzida decorrente de paralisia cerebral, foi insultada por

uma vizinha, que afirmou que o benefício seria destinado apenas a cadeirantes. O Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) condenou em março deste ano a ré (que teria desrespeitado a sinalização, estacionando seu carro no local por algumas vezes) ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5 mil.

\*Jornalista

## COLUNA DO SINDICON



### Os cuidados na hora de contratar um serviço terceirizado

Um dos assuntos mais debatidos e comentados no Brasil nos últimos dias tem sido a terceirização. Acho importante fazer algumas observações sobre esse assunto, já que muitos condomínios já contratam empresas para prestar alguns serviços. Com a regulamentação da terceirização, a tendência é de que mais condomínios optem por esse tipo de contratação.

Não vou defender a terceirização ou fazer críticas a esse modelo de contratação. Mas quero fazer um alerta! O condomínio ou empresa que decidir terceirizar alguma atividade deve tomar alguns cuidados na hora de elaborar o contrato de prestação de serviço.

Você já ouviu falar em responsabilidade solidária? Vou explicar o que isto tem a ver com a terceirização. Se a empresa contratada pelo condomínio não cumprir com as obrigações trabalhistas, pagamento das horas extras, salário família, entre outros direitos, o condomínio pode ser obrigado a arcar com todas essas despesas.

Para evitar que isso ocorra, no contrato entre o condomínio e a empresa prestadora do serviço é importante constar uma cláusula obrigando a prestação de contas mensal do pagamento de todos os benefícios dos trabalhadores. É importante que o síndico verifique também se o FGTS está sendo depositado em dia. A Justiça do Trabalho já decidiu em várias ações que o contratante do serviço terceirizado pague os passivos trabalhistas de forma solidária.

E por último, quero fazer outro alerta. É importante que os síndicos orientem aos condôminos sobre o uso do livro de registro (ou de ocorrências) para denunciar casos de drogas ou qualquer atividade ilícita. Esse livro deve estar sempre na portaria. As pessoas também podem denunciar esse crime à polícia sem se identificar. Faço esse alerta depois que a imprensa mostrou, recentemente, um caso de drogas em um prédio localizado na Zona Sul de Belo Horizonte.



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

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

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

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



Al Santos, 1000 - 14º andar - CEP 01418-102 - S. Paulo - SP  
www.emprestacapital.com.br

Na dúvida, é aconselhável buscar informações na lei orgânica que rege o município no qual está situado o condomínio

## 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



# Condomínio é condenado por impedir moradores inadimplentes de entrar no prédio

A inadimplência é um problema bastante nocivo à preservação do condomínio, sobretudo naqueles em que o pagamento da taxa mensal é a única fonte geradora de renda. Apesar da gravidade do tema, o síndico deve ser cauteloso em seu diálogo com os devedores, não podendo nunca praticar ações vexatórias

Embora o condômino devedor esteja em falta com suas obrigações, ele possui direitos assegurados por lei que não podem ser feridos. O bom senso nas relações deve prevalecer, e o síndico ou empresa administradora do condomínio devem recorrer aos mecanismos legais para agir.

**DANO MORAL** - Casos extremos de conflito podem chegar à Justiça. Por falta de ponderação em sua conduta, o síndico pode prejudicar ainda mais a situação financeira do condomínio, gerando dívidas para pagamento de indenizações por danos morais. Um incidente ocorrido no estado de Goiás exemplifica isso.

O Condomínio, localizado em Goiânia, foi condenado a indenizar em R\$ 10 mil um casal de moradores que foi impedido de entrar no prédio por estar ina-

dimplente com as taxas mensais de manutenção. A decisão monocrática foi tomada pelo juiz substituto em segundo grau Sebastião Luiz Fleury, que considerou ilícita e abusiva a forma de cobrança.

Consta dos autos que os autores da petição se mudaram para o local em 2006, levando, inicialmente, poucos pertences. Contudo, quando foram, de fato, realizar a mudança, o síndico os impediu de entrar, pois a antiga moradora não pagava as mensalidades condominiais desde 1999 e, segundo a transação de venda, os compradores teriam combinado de pagar a dívida. O casal precisou, primeiramente, ajuizar uma ação de reintegração de posse, para conseguir entrar no edifício.

**HUMILHAÇÃO** - Para o magistrado, ficou “evidente a prática de ato ilícito por parte do sín-



dico, representante do condomínio, que, de forma autoritária, arbitrária e ilegal, proibiu a entrada dos condôminos no apartamento de sua propriedade (...) gerando humilhação e vexame perante os outros moradores e funcionários do local”. Além da indenização, o condomínio terá que ressarcir aos autores R\$ 280,00, valor gasto, em vão, com o frete da mudança.

A 16ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia havia proferido sentença favorável ao casal, o que levou o condomínio a recorrer, sob alegação de que o regimento interno previa a proibição referida e que não seria justo os demais moradores indenizarem os portadores da dívida. Contudo, Fleury frisou que a conduta do síndico “violou direitos inerentes à personalidade, resguardados pela Constituição” e, ainda, que “o ordenamento jurídico pátrio não contempla os excessos praticados com o objetivo de, a qualquer custo, forçar o devedor a cumprir com a sua obrigação, já que existem possibilidades legais de o réu cobrar a dívida, sem submeter os devedores a situações humilhantes”.

Fonte: TJGO



**O Condomínio, localizado em Goiânia, foi condenado a indenizar em R\$ 10 mil um casal de moradores**

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



## EXCELÊNCIA E TRADIÇÃO

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

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

Av. Álvares Cabral, 381 - 23º Andar - Bairro Lourdes - Belo Horizonte - MG - 30170-030  
www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br | Tel.: (31) 3226-9774

**Tem sempre alguém a procura de seu produto...**



**3 3 3 7 - 6 0 3 0**

**Manutenção** por Diogo Aparecido da Silva Filho

# Racionamento de água: Você acredita que virá?

Considerando o que vem sendo noticiado amplamente nos meios de comunicação, de que as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Salvador e Vitória estão com seus reservatórios /represas de água com baixíssima capacidade, inclusive alguns já utilizando diversos "volume mortos" (na grande São Paulo as cidades de Guarulhos e Mauá já estão sob racionamento desde o ano de 2014), o que vamos fazer a respeito?

De Abril até Dezembro de 2015, no Sudeste, não deveremos ter chuvas significativas sobre as bacias dos reservatórios desta região. A maioria destes reservatórios/represas, mesmo após as chuvas deste verão, está ainda em situação muito crítica pois não foi suficiente nem para repor alguns "volumes mortos" já gastos. Então, não haverá água disponível para a população atravessar todo o período seco sem a adoção do racionamento.

Os próximos meses sempre serão relativamente quentes durante o período diurno, com elevado consumo de água pela população e pela evaporação devida a incidência solar. As empresas concessionárias, os SAAEs e as prefeituras, responsáveis pelo de fornecimento de água, ainda operam com perdas muito elevadas. Aproximadamente 35% de toda a água que tratam, vão para o "ralo" normalmente por quebras de adutoras e vazamentos em redes urbanas de distribuição muito antigas.

**POLUIÇÃO** - Águas de grandes represas como a Billings e Guarapiranga na Grande São Paulo, estão muito poluídas, contaminadas por anos e anos de despejos contínuos de dejetos humanos e efluentes químicos industriais. E, como os processos para descontaminações, são ainda muito caros e demanda aprovação nos órgão competente, não se pode contar com esta alternativa no curto prazo.

Não há disponibilidade de água de reserva, em outras bacias hidrográficas, em outras represas e em poços artesianos, próximos das metrópoles, de onde possam ser aduzidas para socorrer as populações urbanas, que ainda não acredita nem tem consciência clara que a água é hoje um bem escasso. Nossa população continua com gastos, per capita, elevados frente aos que ocorrem em outras regiões do mundo.

**RACIONAMENTO** - Face ao exposto, mesmo com os nossos dirigentes políticos negando categoricamente a vinda do racionamento de água (que cha-



mam de: "adequação da disponibilidade hídrica") para toda a nossa população, acredito que todos nós, moradores das regiões citadas, estaremos sim expostos em graus maiores ou menores, a inéditas situações de racionamentos em larga escala de água tratada fornecida pelas concessionárias, pelos diversos SAAEs e pelas prefeituras municipais.

Acredito ainda que vamos conviver também com o rebaixamento operacional sistemático das pressões das redes, o que deixará as regiões mais altas das cidades impossibilitadas de receberem a água tratada.

**OS CONDOMÍNIOS** - E quais são os principais problemas que certamente afetarão os síndicos de condomínios verticais e horizontais? Estão eles preparados para operar seus atuais sistemas de águas (caixas d'água, tubulações e bom-

## Balcão de Ofertas

**minascapachos.com.br**

**TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE**

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

**OFERTA**

301

Dividimos em até 4x no cheque

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

## Problemas com infiltrações?



PRATICIDADE E RAPIDEZ



SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA



INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE

Garantia de até 15 anos

Agende uma visita

**VEDAJATO**

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

bas) sob a condição real de racionamento de água, por exemplo, do tipo 5X2 (cinco dias sem água por 2 dias com água)? Há caixas coletivas construídas, em condição de armazenarem águas adicionais? Caso necessitem receber águas, de qualidade duvidosa, como purificá-las? E caso não haja pressão suficiente para água chegar? Quais são seus planos alternativos para esta crise?

Para resolver ou minimizar as consequências destes e de muitos outros problemas específicos de cada con-

domínio sob a condição de inédito racionamento de água, recomendo que o síndico deva, em acordo com o Conselho, buscar assessoria técnica com engenheiros capacitados e experientes o mais breve possível, ainda antes que toda a situação gerada pelos futuros racionamentos de água se torne crítica, afetando a todos simultaneamente.

*\*Consultor em Recuperação de Tubulações, Revestimentos Anticorrosivos Industriais e Impermeabilizações.*

**Não há disponibilidade de água de reserva, em outras bacias hidrográficas, em outras represas e em poços artesianos, próximos das metrópoles**

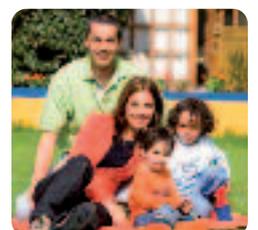


A PORTARIA VIRTUAL consegue agregar o atendimento da Portaria convencional, ao acompanhamento on-line das imagens transmitidas pelas câmeras instaladas no condomínio, controle do acesso, e o monitoramento das ocorrências, tudo isto com comunicação e interação 24hs com os moradores, visitantes e prestadores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



### Vantagens:

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



Solicite uma visita de um dos nossos consultores:  
**(31) 3327-5500**  
**3327-4400**



**STAFF BRASIL**  
TECNOLOGIA EM REDES

Seu **Condomínio** Por Kênio de Souza Pereira

# Inquilino não tem direito de votar na assembleia

**Aceitar voto irregular pode gerar nulidade da deliberação e prejuízos em processos judiciais**

O Código Civil que entrou em vigor em janeiro de 2003, promoveu importantes alterações na legislação que regula as relações vividas por aqueles que residem ou trabalham em condomínios. Uma das mais importantes foi a retirada do direito do inquilino, também denominado locatário, participar das assembleias, já que o Código Civil prevê no inciso III do art. 1.335 que somente os condôminos podem votar nas decisões assembleares.

Em 1991, a Lei do Inquilinato trouxe o art. 83 que introduziu a novidade na Lei 4.591/64 que autorizou o inquilino a participar somente na votação das despesas ordinárias, caso o condômino não comparecesse. Entretanto, essa norma não vale mais e muitas pessoas desconhecem isso e outras fazem grande confusão diante da falta de aprofundamento nos três diplomas legais que abordaram a matéria.

**VOTO ILEGAL** - Os condôminos, mesmo que bem intencionados no sentido de prestigiar quem comparece e mora no edifício, ao permitir a participação do inquilino na assembleia acabam criando situação que gera a nulidade da votação, fato esse que pode gerar processos judiciais e prejuízos expressivos. Se o voto do inquilino foi determinante para formar o quórum, a sua nulidade poderá inviabilizar a cobrança da quota extra aprovada para realizar uma obra que tiver sido contestada pelo devedor, ou seja, o condomínio poderá perder processos judiciais em decorrência da nulidade da votação.

A assembleia não tem poder de mudar a lei e autorizar o voto do inquilino no lugar do condômino ausente. Dessa maneira consiste numa afronta à legalidade e ao bom senso aceitar o voto do inquilino em qualquer deliberação da assembleia, pois se este tem interesse cabe a ele previamente obter a procuração do condômino/locador para participar.

**CONFUSÃO** - É verdade que na qualidade de inquilino, o morador ou possuidor deve concorrer com o rateio das despesas ordinárias do condomínio. Isso significa dizer que a taxa suportada mensalmente pelo inquilino abrange os gastos com porteiro, manutenção, faxina, consumo de água e energia elétrica, peças e manutenção de elevadores e dos equipamentos em geral, pe-

quenos reparos elétricos e hidráulicos, enfim tudo que for necessário ao funcionamento do condomínio. Quanto às despesas com obras estruturais e reformas em geral, cabe ao condômino/locador arcar com as mesmas através das chamadas taxas extraordinárias.

Contemplando esse raciocínio, a Lei do Inquilinato nº 8.245/91 no seu art. 83 introduziu o § 4º no art. 24 da Lei nº 4.591/64 dando poder de voto ao inquilino, caso o condômino-locador não comparecesse à assembleia. Posteriormente, após cinco anos, surgiu a Lei nº 9.276/96, dando nova redação ao §4º do art. 24 da Lei nº 4.591/64, disciplinando que “nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça”. Portanto, a ausência do condômino na assembleia permitia ao inquilino votar matérias importantes, como eleição de síndico ou sorteio de vagas de garagem, bem como nas questões administrativas, exceto quanto a obras que resultassem em quotas extras.

## **PARTICIPAÇÃO DO INQUILINO**

- Ocorre que, o poder de o inquilino comparecer e votar nas assembleias foi extinto, pois o referido dispositivo legal sofreu alteração com a entrada em vigor do novo Código Civil (CC), Lei nº 10.406/2002, que dedicou um capítulo inteiro (arts. 1.331 a 1.358) para tratar das relações no condomínio edilício.

Atacando diretamente a situação do inquilino, o CC derogou os artigos 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, inclusive o §4º do art. 24 que permitia que ele participasse das assembleias e votasse. Da mesma forma, não há que se dizer que o art. 2.036 do CC revigorou o art. 83 da Lei do Inquilinato, pois o direito brasileiro não contempla o instituto da **represtinação**. Ou seja, a norma legal uma vez revogada ou derogada, não volta a valer, quando outra lei revoga aquela que a substituiu. E assim, não tem nenhum valor o art. 83 da Lei do Inquilinato, pois este exauriu sua finalidade ao acrescentar o dispositivo na Lei 4.591/64, tendo esta sido alterada pelo CC de 2002.

Sendo assim, não existe na legislação vigente, disposição que obrigue o condomínio a aceitar a participação do inquilino nas as-



**Novo Código Civil dá poder de voto somente ao condômino**

sembleias. O Código Civil adotou uma postura que privilegia o direito à propriedade, determinando direito de voto somente ao proprietário, de acordo com o art. 1.335: “São direitos do condômino: III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”.

O CC passou a regular os condomínios edilícios e basta verificarmos que na seção II “Da administração do condomínio” que contempla os artigos 1.347 a 1.356 que regulamenta as assembleias e as votações, nada diz sobre autorizar o inquilino a votar, ou seja, o legislador deliberadamente supriu o que previa o § 4º do art. 24 da Lei nº 4.591/64. Se o legisla-

dor desejasse que o inquilino tivesse direito a voto, bastaria ter reproduzido no CC o referido dispositivo, mas não o fez.

Confirmando esse entendimento, cito o jurista J. Nascimento Franco, que em seu livro “Condomínio”, da Editora Revista dos Tribunais/2005, na pág. 113 afirma: “Segundo entendimento predominante dos comentaristas, o novo Código Civil revogou os arts. 1 a 27 da Lei 4.591/64, de sorte que deixou de vigorar a faculdade que o § 4º, do art. 24 daquele diploma, na redação que lhe tinha sido dada pela Lei 9.267/96, concedia ao locatário para comparecer às assembleias do condomínio e deliberar

sobre tudo quanto não se referisse a despesas extraordinárias. Consequentemente, não há mais necessidade de cautelarmente se convocar o inquilino para aquelas reuniões”.

**PROCURADOR** - Entretanto, assim como privilegiou o direito à propriedade, a legislação civil consagra no art. 653 o instituto do mandato, podendo o proprietário outorgar procuração ao inquilino ou para qualquer outra pessoa capaz, para que o mesmo o represente em assembleia para votar.

Caso o inquilino tenha interesse em participar e votar na assembleia, caberá a ele buscar junto ao condômino/locador a procuração, onde o proprietário poderá limitar os poderes a determinado assunto previsto na pauta, à participação em determinada assembleia, a certo período de tempo ou ainda por prazo indeterminado, até que seja o instrumento cassado ou revogado.

**Caso o inquilino tenha interesse em participar e votar na assembleia, caberá a ele buscar junto ao condômino/locador a procuração**

\* Diretor da Caixa Imobiliária - Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br - Tel.(31) 3225-5599

**Segurança** por Cecília Lima

# Portão eletrônico deve ser acionado com responsabilidade

Para entrar ou sair do prédio, qual método é o mais seguro: dar a cada condômino a posse de um controle remoto próprio ou deixar a função de abrir e fechar o portão eletrônico a cargo de um porteiro treinado? A discussão sobre qual forma é a mais adequada diverge opiniões e, algumas vezes, pode ser motivo de conflitos entre condôminos e síndicos

**P**ara a empresária Mirtes Jurema, moradora de um residencial em João Pessoa (PB), é preferível que cada morador acione o portão por conta própria. “Costumo chegar do trabalho de madrugada, geralmente sozinha, e me sentia mais exposta ao perigo, pois o porteiro demorava muito para liberar a entrada e eu ficava esperando do lado de fora do prédio”. Após vários pedidos, a moradora conseguiu permissão da síndica para portar um controle remoto. “Eu não discordo da política do condomínio, mas na prática ela não funciona como deveria, pois o porteiro é negligente”, reclama Mirtes.

**DISCIPLINA** - Para o engenheiro especialista em segurança, José Carlos Lima, a insatisfação da moradora é justa, posto que o próprio condomínio não faz sua parte no cumprimento das regras. Lima afirma que o mais correto é que o portão eletrônico seja acionado por um funcionário permanentemente a postos na guarita, geralmente o porteiro. Isso evita que pessoas estranhas usem o controle remoto de um morador sem seu conhecimento, em caso de perda do objeto. “É preciso destacar que essa atividade deve ser executada com o máximo de atenção e disciplina para evitar deixar condôminos do lado de fora aguardando por muito tempo e também não permitir a entrada indiscriminada de veículos. O ideal é que o porteiro identifique a placa do veículo, que deve ser previamente cadastrado, e o motorista, e, só depois

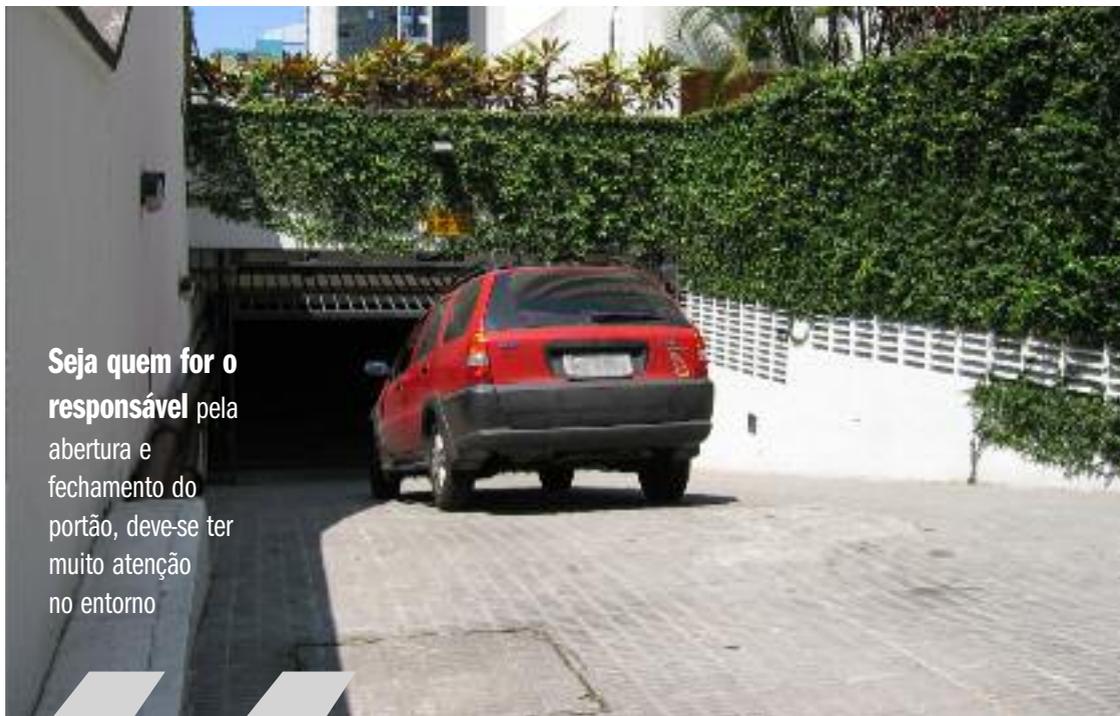
autorize a entrada”, explica o especialista.

Mesmo sabendo dos riscos, se o condomínio preferir ceder controles remotos a seus moradores, é fundamental que os portadores sejam orientados a jamais colocarem identificadores que possam dar pistas da localização do portão. Muitas pessoas costumam colocar chaveiros com seu nome ou até mesmo o próprio endereço. Se cair em mão erradas, isso pode servir de mapa para que um criminoso chegue ao prédio e acione o portão com facilidade.

**RIGOR** - Outro ponto a ser fiscalizado com rigor é o fechamento do portão eletrônico, e isso se aplica às duas situações, seja uma função do porteiro ou do condômino. “Naturalmente, o portão já leva alguns segundos para fechar. Se a pessoa demora a acioná-lo, significa que o espaço de acesso ficará liberado por mais tempo ainda. Isso abre brecha suficiente para que uma pessoa desautorizada entre no condomínio”, enfatiza José Lima.

O regimento interno do prédio pode estabelecer punições que vão desde advertência a multas àqueles condôminos que forem negligentes com o fechamento do portão. A penalidade, é claro, deve ser aplicada com bom senso e somente em casos de reiteradas infrações. O ato poderá ser comprovado por meio de filmagens do circuito de câmera ou testemunhos.

\*Jornalista



Seja quem for o responsável pela abertura e fechamento do portão, deve-se ter muito atenção no entorno



É preciso destacar que essa atividade deve ser executada com o máximo de atenção e disciplina

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

### Gestão Profissional de Portarias

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

#### PROJETO PORTARIAS INTEGRADAS

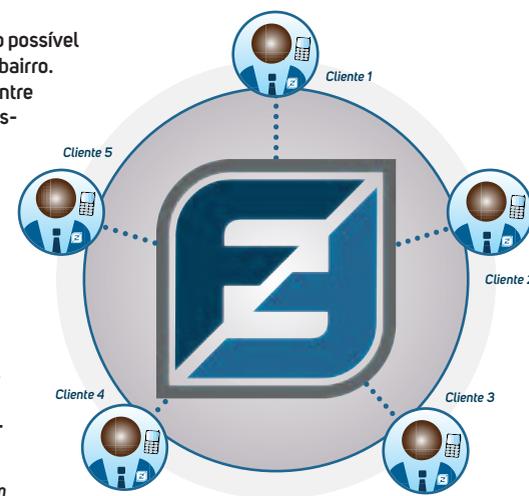
As Portarias Integradas consistem em manter o maior número possível de clientes dentro de uma rua, no quarteirão e até mesmo no bairro. Todos esses clientes vão se comunicar permanentemente entre eles e também com o atendimento central da Focco Portaria Especializada.

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

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



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



Portaria especializada, segurança qualificada.



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

**FOCCO**  
Portaria Especializada  
“Fazer a diferença, este é nosso FOCCO”

AV. PROFESSOR MARIO WERNERCK, 2242 - SALA 207 - BURITIS  
BELO HORIZONTE/MG - CEP 30575-180 - (31) 3378-4444  
[www.foccoportariaespecializada.com.br](http://www.foccoportariaespecializada.com.br)

### INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA



PINHO BRAGA  
REFORMA PREDIAL

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



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

**Seu condomínio** Da Redação |

# Perturbação sonora além dos limites

Ruído em excesso é algo desagradável em qualquer circunstância, seja na rua, ambiente de trabalho ou lazer. E quando não se consegue um ambiente de paz e silêncio nem estando na própria casa, isso pode ser ainda mais irritante. O barulho causa perturbação do sossego e da tranquilidade, pois impede o descanso e o repouso, além de comprometer a saúde daqueles que são obrigados a escutá-lo. Não é a toa que esse é um dos principais motivos de conflitos entre pessoas que moram em condomínio

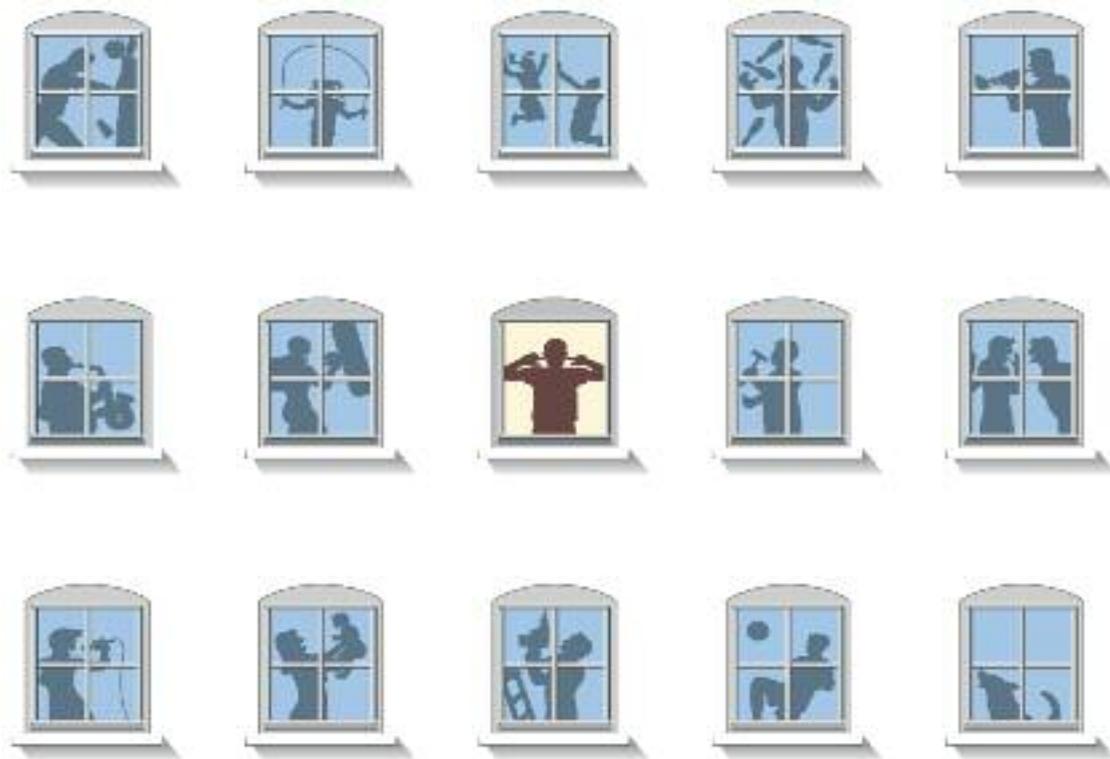
O regimento interno de cada prédio determina uma faixa de horários "aceitáveis", nos quais há uma tolerância para os ruídos, que vai geralmente das 8 às 22 horas. Entretanto, o que muitos condôminos não sabem ou ignoram é que, mesmo dentro horário do permitido, há um limite para a perturbação sonora.

**LIMITES** - Mais importante que as regras do condomínio são as leis municipais, que prevalecem. Nesse sentido, os limites de decibéis adequados para área residencial devem ser respeitados independentemente do horário previsto pelo regimento interno. De acordo com parâmetros do Conama (Conselho Nacional de Meio Ambiente), esse li-

mite em áreas predominantemente residenciais é de 55 dB para o período diurno e 50 dB para período noturno.

O assunto é polêmico e não raro chega às vias jurídicas. Em fevereiro deste ano o juiz do 1º Juizado Especial Cível de Brasília julgou procedentes os pedidos de uma moradora e determinou à vizinha que se abstenha de produzir barulhos em seu apartamento que ultrapassem os limites permitidos na legislação para uma área residencial, durante o período noturno, entre 22h e 8h, sob pena de multa.

A condenação (à qual ainda cabe recurso) prevê pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$2.500,00 reais devido à perturbação sonora. A moradora entrou com ação contra a vizinha do apartamento localizado abaixo do



seu, alegando que há algum tempo vem sofrendo perturbação sonora especialmente no momento de descanso e, por esse motivo, pediu condenação por danos morais. A vizinha não apresentou contestação, em razão disso o juiz decretou a sua revelia, presumindo a veracidade dos fatos narrados na petição inicial.

O juiz concluiu que a ré vem adotando comportamento inadequado ao prejudicar o sossego e a tranquilidade da moradora do apartamento

localizado acima do seu, em afronta às regras do direito de vizinhança estabelecidas no Código Civil e às normas internas do condomínio.

Fonte: TJDF

**O que muitos condôminos não sabem ou ignoram é que, mesmo dentro horário permitido, há um limite para a perturbação sonora**

**Área Comum** por Cecília Lima |

# Como está a qualidade da água que o seu prédio utiliza?

Embora algumas regiões não estejam sofrendo tanto com a escassez de água, é certo que o Brasil não vive atualmente um bom momento no que diz respeito à distribuição e disponibilidade desse recurso. Por esse motivo, muitos condomínios residenciais têm recorrido a alternativas como o serviço de carro-pipa para reforçar o abastecimento

No entanto, é preciso estar alerta à qualidade da água adquirida. É necessário que se realizem periodicamente testes químicos na água que está armazenada no seu condomínio. O mesmo serve para a água vinda da Companhia oficial que abastece seu município. Por ser "oficial", pressupõe-se que seja tratada, porém, mesmo assim, é aconselhável se certificar que aquela água seja mesmo potável.

**TESTE** - Para verificar as condições da água disponível é realizado o teste de potabilidade, que irá analisá-la para saber se o consumo é seguro, ou seja, se a ingestão dessa água pode ou não trazer riscos à

saúde do consumidor. A metodologia segue parâmetros estabelecidos na Portaria 2914 do Ministério da Saúde, que dita os padrões da água destinada ao consumo humano.

Segundo a Portaria, a verificação da potabilidade é dividida em classes de análises, sendo as mais frequentes as análises físico-químicas da Tabela de padrão de potabilidade para substâncias químicas que representam risco à saúde e as análises bacteriológicas da Tabela de padrão microbiológico da água para consumo humano. A análise bacteriológica identifica possíveis infestações por microrganismos através da análise de indicadores como o Escherichia Coli e os Coliformes Totais.

**CREDIBILIDADE** - É importante frisar que o síndico deve buscar uma empresa séria para efetuar esse serviço. O preço do orçamento não deve ser o único critério considerado na contratação e sim a credibilidade. Deve-se procurar saber se a referida empresa ou laboratório possui alvará da vigilância sanitária dentro da validade e também as credenciais do profissional responsável técnico que assina os laudos. O síndico, enquanto consumidor, tem o direito de exigir cópias dos documentos que comprovem as informações.

Para o sucesso do experimento, a coleta do material é um momento crucial e segue protocolos, sendo com frasco estéril, por exemplo. É



ARQUIVO JS

**Material deve ser analisado em laboratório especializado**

aconselhável que esse momento seja acompanhado pelo próprio síndico ou - em caso de indisponi-

bilidade dele - o monitoramento seja feito por um funcionário do condomínio, como o zelador. Análises periódicas (de preferência de seis em seis meses) irão garantir a qualidade da água proveniente da rede hidráulica e, dependendo dos resultados, indicará o momento propício para limpeza das caixas d'água, ato fundamental para preservar a água.

Garantir a potabilidade da água que circula no condomínio é uma atribuição dada ao síndico. É um dever seu cumprir as manutenções necessárias para assegurar isso. Assim sendo, em caso de negligência, o síndico pode ser penalizado por possíveis prejuízos à saúde de condôminos que comprovem ser contaminados com água de má qualidade no condomínio.

**Garantir a potabilidade da água que circula no condomínio é uma atribuição dada ao síndico**

**Dicas****Lâmpadas LED**

A substituição de lâmpadas fluorescentes ou incandescentes comuns pelas de tecnologia LED é uma medida simples capaz de trazer expressiva redução nos custos do condomínio. O impacto do aumento de até 39,5% na conta de energia elétrica em algumas regiões já começou a pesar e a procura por estratégias que ajudem a economizar também aumenta.

Nesse intuito, muitos consumidores estão recorrendo às lâmpadas do tipo LED, que - segundo a As-

sociação Brasileira da Indústria de Iluminação (Abilux) - chega a gerar economia de até 70% na conta de luz e pode ser encontrada no comércio a preços acessíveis. A lâmpada branca de LED 7w bi-volt custa em média R\$ 28,00 e uma modelo super amarelo de 5w pode ser adquirido por cerca de R\$ 20,00. Embora a troca das lâmpadas requeira um investimento inicial, a recompensa virá com expressiva redução na conta de luz.

**Impermeabilização**

O processo de impermeabilização é fundamental para garantir que não haja vazamentos nas caixas d'água do condomínio, e assim se evite desperdício. A atividade requer mão de obra especializada e tecnologia, portanto é importante pesquisar bem a credibilidade da empresa a ser contratada para o serviço. O menor preço não deve ser o único critério de escolha.

A impermeabilização é um processo complexo e demorado, pois é necessário aguardar a cura dos produtos químicos utilizados e enquanto isso acontece, a caixa d'água precisa ficar vazia (cinco dias aproximadamente). Os materiais usados na impermeabilização são escolhidos a partir de um diagnóstico prévio da área. Por isso, reforça-se a necessidade de acompanhamento por profissionais competentes, pois caso seja feita de forma equivocada, a impermeabilização por prejudicar a potabilidade da água que chega aos condôminos.

**Escolha da administradora**

Contar com a assessoria de uma administradora de condomínio é uma tendência cada vez mais crescente. O apoio de uma equipe especializada irá ajudar o síndico em sua gestão. Na hora de contratar os serviços de uma empresa desse tipo, deve-se procurar indicações. Antes de fechar contrato, é indicado solicitar a lista de condomínios para os quais a empresa presta serviço.

Ter contato com a experiência de outros síndicos é importante para conhecer o histórico da administradora e ajudará na hora de fazer a escolha. O contrato deve ser examinado com bastante atenção, sobretudo as cláusulas que tratam de uma possível rescisão caso o serviço não esteja a contento. O ideal é que a administradora ofereça assessoria jurídica e contábil, pois esses são os departamentos nos quais os síndicos geralmente têm maiores dúvidas.

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

**AR CONDICIONADO – FACHADA – PADRÃO**

Estou precisando de orientação a respeito de instalação de ar condicionado no meu apto. No Regimento Interno prevê que o condomínio não poderá se negar desde que eu obedeça as determinações de modelo, desenho e cor. Levei esse assunto, e a antiga síndica disse que eu não posso colocar porque já foi discutido anteriormente mas eu não tinha conhecimento do previsto no regimento. Então ela disse que deveria solicitar uma assembleia para tratar do assunto. O que devo fazer? Está claro que eu posso instalar e não tem que ser discutido.

Ana Cláudia – por e-mail

**R** - Gostaria de maiores esclarecimentos acerca do caso. Parece-me que no condomínio onde está o seu apartamento, já existe instalação de ar condicionado em outras unidades. Se eu estiver correta, vale destacar que a igualdade vale para todos.

Neste caso havendo instalação de ar condicionado em outros apartamentos o síndico não poderá proibir demais instalações, contudo se há regulamento para estabelecer a ordem e local de instalação, deverá ser respeitado e seguido. Se não há instalação

de aparelhos de ar condicionado em outras unidades do prédio, oriento a não proceder com a instalação do seu equipamento de ar, sem uma previa autorização concedida pela assembleia dotada de quórum especial, visto que na convenção e na Lei há previsão de proibição quanto a alteração de fachada. Mesmo que o regimento conste a previsão de instalação de equipamentos de ar, este documento poderá ser nulo, pois não poderá contrariar lei maior. Para alteração da fachada externa, exige-se o quórum unânime de aprovação dos proprietários.

**Dra. Juliana Miranda – jurí-dico@sindiconimoveis.com.br**

**PCI – RATEIO**

O projeto da edificação (áreas comuns e lojas), consta instalado o sistema PCI (Projeto de Combate a Incêndio), tendo como equipamentos interligados no interior do edifício (áreas comuns), mangueiras de incêndio, extintores e a tubulação de água exclusiva para o combate a incêndio. Da mesma forma as lojas, disponibilizam da mesma tubulação (ramificação) da rede de água específica para o combate a incêndio, bem como extintores e mangueira de incêndio. Especificamente, no

interior das lojas encontra-se o equipamento "splinker". Em caso de eventual sinistro (incêndio em uma das lojas), ao ser acionado o "splinker", e ou uso do hidrante instalado na loja, será usada a água do condomínio, apenas para este fim.

Pergunto: Considerando que o condomínio está atualizando o PCI, e em consequência instalado novos equipamentos em atendimento à norma do Corpo de Bombeiros, sendo estes equipamentos instalados nas áreas comuns do edifício e também nas lojas, qual o seu ponto de vista, quanto a obrigatoriedade das lojas participarem do custeio (projeto e instalação de equipamentos), considerando a necessidade de instalação de equipamentos nas lojas, e no que concerne a redação da convenção (anexo)? Considerando que o "splinker" com defeito (pingando), está instalado na loja, na sua opinião e conforme exposto na convenção, quem é o responsável pela manutenção? Quanto à manutenção anual de extintores de incêndio, hidrantes e mangueiras de incêndio, instaladas nas lojas, quem é o responsável pela manutenção dos mesmos?

**R** - Prezados, em resposta ao questionamento sobre a responsabilidade pelos custos decor-

rentes da necessária adequação do Projeto de Combate a Incêndio, é necessário, em primeiro lugar, a análise do projeto original de combate ao incêndio, visando apurar sobre quais são os pontos de instalação dos splinkers. A proteção ao incêndio se enquadra justamente numa das hipóteses do artigo 3º da lei de Incorporações, pois dita proteção serve à qualquer dependência de uso comum dos proprietários, se sujeitando à utilização de todos, e não exclusiva a um condômino. Assim, a adequação ao projeto de combate ao incêndio deve ter seus custos rateados entre todos, visto se tratar de uma despesa de interesse comum e decorrente de imposição legal. A utilização dos equipamentos é uma garantia comum a todos os condôminos, em caso de eventual necessidade de uso, lembrando que o splinker é um equipamento integrante de todo o sistema de combate ao incêndio. Assim, temos que: 1) Sob nosso ponto de vista, existe a obrigatoriedade das lojas em arcar com o custeio do projeto e instalação de novos equipamentos de combate ao incêndio, instalação essa decor-

rente de atendimento às normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar/MG, não se aplicando, ao caso, a cláusula 10ª da Convenção de Condomínio; 2) Apresentando o splinker vazamento ou qualquer outro defeito, o seu reparo ou aquisição de um novo também cabe a todos os condôminos, visto que o aparelho é apenas um dos itens que integra todo o sistema de combate/proteção ao fogo e em eventual sinistro, pode ser usado por qualquer condômino, donde se encaixam os termos do artigo 3º da lei de Incorporações e justifica a incidência da cláusula 6ª da Convenção de Condomínio; 3) Seguindo a linha do raciocínio, cabe a todos os condôminos a manutenção anual dos extintores de incêndio, hidrantes e mangueiras, mesmo que instalados nas lojas, visto não se tratar de um splinker de uso exclusivo do lojista. Apenas o seu local de instalação é no interior das lojas, mas o eventual uso, servirá a qualquer dependência de uso comum, razão pela qual é de todos a responsabilidade pela sua manutenção.

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

**Jurisprudência****TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 70058034968 RS**

Data de publicação: 14/05/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. COISAS. PROPRIEDADE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PENALIDADE. SUSPENSÃO DO USO DE SALÃO DE FESTAS. O descumprimento de regras condominiais justifica a aplicação de penalidades previstas nas normas condominiais. No entanto, não tendo havido a reincidência prevista naquelas normas a vedação ao uso do salão de festas é indevida, além de implicar em dupla penalidade. - Circunstância em que se impõe manter a sentença que concedeu cautela assecuratória do uso. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MINORAÇÃO. Os honorários devem remunerar dignamente a atividade desenvolvida pelo profissional da advocacia. Merece reforma a decisão que arbitra honorários em valor superior àquele que representa a justa remuneração do trabalho exigido nos autos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70058034968, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 08/05/2014)

**TJ-SP - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI**

**22116573320148260000 SP 2211657-33.2014.8.26.0000**

Data de publicação: 04/12/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Por se tratar de dívida propter rem, deve a unidade geradora do débito por ela responder, independentemente de haver gravame referente a alienação fiduciária. Decisão reformada. Recurso provido.

**TJ-SP - APELAÇÃO APL 00118525120118260223 SP 0011852-51.2011.8.26.0223**

Data de publicação: 23/10/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de cobrança. Infração à norma regulamentar. Prova inconsistente. Ônus do autor. Inteligência do artigo 333, I, do Código de Processo Civil. Juízo de improcedência. Apelo do autor. Desprovimento.

**TJ-SP - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ED**

**20035132020158260000 SP 2003513-20.2015.8.26.0000**

Data de publicação: 26/03/2015

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Não havendo no julgado qualquer vício que comporte declaração, e não se destinando os embargos declaratórios à manifestação do inconformismo da parte com o resultado do julgamento, nada há a declarar. Embargos rejeitados.



# Classificados

Construção Consultoria técnica de engenharia Reformas Equipamentos Extintores  
 Portões eletrônicos Telhados Escalões Dedetização

## Administração de condomínio

**OURO VELHO**  
 ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

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

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

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

## Administração de condomínio

**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

## Advogados

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

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
 ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH – [advocaciafernandes.iv@gmail.com](mailto:advocaciafernandes.iv@gmail.com)  
**(31) 3 2 7 3 - 0 0 2 7**

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)

**SOL**  
 ADMINISTRADORA CONTÁBIL  
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

[WWW.SOLADMINISTRADORA.COM.BR](http://WWW.SOLADMINISTRADORA.COM.BR)  
**(31) 3 0 7 7 2 4 1 9**

**ANNA CRISTINA S. SOUZA - ADVOGADA**  
 ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
 ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO - COBRANÇAS

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

**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

**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

**ADM SINDICON**  
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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](mailto:diretoria@sindiconimoveis.com.br)  
[www.sindiconimoveis.com.br](http://www.sindiconimoveis.com.br)  
**TELEFAX: (31) 3272.8102**

**CLASSE A**  
 SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSULTORIA

Administração de condomínios  
 Síndico 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)

**SCF**  
 Salmes, Parias, Carvalho & Guim  
 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  
**9 3 2 9 - 0 2 7 7 / 2 5 3 1 - 2 1 1 3**

**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**

## 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

**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**

**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**

**INÁCIO E CASTRO**  
 ADVOCACIA

Consultoria gratuita  
 Controle de inadimplência  
 Acompanhamento em Assembleias  
 Uma empresa do Grupo PROGESTÃO Adequação de Convenções

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)

**CLAUDIA MOHALLEM**  
 advocacia

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

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

**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)

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

## Alarmes

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

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

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

**ADM PLUS**  
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- Administração financeira
- Assessoria Jurídica • Cobranças
- Conta individual

**(31) 3567-0218**  
 Av. Henri de Sá, 721/5105 - Santa Efigênia  
[www.admplus.com.br](http://www.admplus.com.br)  
[comercial@admplus.com.br](mailto:comercial@admplus.com.br)

**Kênio Pereira**  
 ADVOCACIA

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)

## Antenas

**ADAIR ANTENAS**

INSTALAÇÃO, CONSERTO E VENDAS DE:

- Antenas coletivas e individuais
- Alarmes / Cerca elétrica / CFTV
- Interfones / Antenas Parabólicas
- Instalação de antenas para TV digital - Full HD

**3072.4400 / 9105.4219**

# Classiíndico

## Bombas

**Paraíso das Bombas**  
40 ANOS

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

**3270.9633**  
R. Contorno, 11.434 - Centro  
www.paraisedasbombas.com.br



**Universo das Bombas**

Conserto e vendas de bombas, motores, quadro de comandos e compressores. Contrato de manutenção

Plantão 24 horas 9983-1021

Assistência Técnica em condomínio com urgência  
Av. Nossa Senhora de Fátima, 1781 - Carlos Prates

**Fone: 3271-2665.3272-3865**

**ATUAL BOMBAS**

Venda e reforma em motobombas Elétricas e compressores máquinas de pressão e ferramentas elétricas.

ASSISTÊNCIA LOCAL PLANTÃO 24HS

www.atualbombas.com.br

**3047-4080 | 8606-2154**

**BB BOMBAS BETEL**

VENDAS, CONsertos DE BOMBAS HIDRAULICAS, MOTORES, COMPRESSORES, MÁQUINAS DE PRESSÃO LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS

**3272-2414 / 8797-4669**

**BOMBAS PARAÍSO**

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

Assistência em condomínios

Tels.: 3212-1294  
2552-1294  
9982-2355  
Bombasparaíso2010@hotmail.com/Rua paraíso,123-Carlos Prates

## Capachos

**www.minacapachos.com.br**

**OFERTA 202**

**TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE**  
Tam 60 x 40cm apenas R\$ 29,99 a unidade (mínimo de 5 peças)  
Dividimos em até 4x no cheque

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

**Tapetes e Fitas Antiderrapantes**

**SÓ R\$ 129,00**

Tapetes 3M Nomad Linha Practik 1,20 x 0,60m.

(31) 3411-9044  
www.artmaxima.com.br

**3M Nomad**  
DISTRIBUIDOR AUTORIZADO

## Circuito Fechado de TV

**Souza Costa**  
Segurança Eletrônica

FAÇA SEU CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREDIAL. INFORME-SE.

(31) 3441.7608 - (31) 2526.7628  
www.souzacostaseguranca.com.br  
comercial@souzacostaseguranca.com.br

Desde 2000

**CFTV ALIVY**

alarmes  
cameras  
projetos

Sua segurança, nosso negócio

**(31) 3241-1588**  
info@alivy.com

Sem taxa de manutenção \* - Cobrimos orçamentos

SEGURANÇA ELETRÔNICA  
CÂMERAS • INFORMÁTICA • PABX

**ACCESS**

SISTEMA DE SEGURANÇA  
CÂMERAS DE SEGURANÇA  
ALARMES  
INSTALAÇÃO DE TOLDOS  
CERCA ELÉTRICA  
CONCERTINA  
INTERFONES  
REDE COMPUTADORES  
REDE TELEFONIA  
PORTÕES ELETRÔNICOS

SEGURANÇA TOTAL PARA SEU PATRIMÔNIO

**PROMOÇÃO**  
CFTV kit 4 câmeras infra 700 linhas + dvr stand alone + hd 500gb  
Instalado 3x de R\$ 630,00 (R\$ 1.890,00)

MANUTENÇÃO EM NOTEBOOKS E COMPUTADORES

A Access Segurança é uma empresa do grupo Access, há 6 anos no mercado. Solicite um orçamento de nossos consultores

(31) 25124192 / 3313-9060  
Trabalhamos com contrato de manutenção mensal

**CONEXA**

Agilidade no atendimento e equipe especializada!

- Câmeras de segurança - CFTV Projeto, Instalação, manutenção, acesso via internet, equipamento de alta qualidade
- Central de alarme Instalação e configuração

**3 2 7 4 - 5 1 8 8**

**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**

## Conservação e limpeza

**COMINA**

17 anos de mercado

• Portaria • Limpeza  
• Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399 / 9982.1353**

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

**jb** conservadora

15 ANOS

**31 3324-5008**  
www.jbconservadora.com.br

Rua Monte Alegre, 413, Serra - Belo Horizonte, MG

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

**ROCHE**

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem  
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

**(31) 3283-4646**  
www.rocheservicos.com.br

**CONSERVADORA MINEIRA**

Serviços Avançados de Limpeza  
www.conservadoramineira.com.br

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

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

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

SERVIÇOS AVANÇADOS DE LIMPEZA • PORTARIA PREDIAL  
ZELADORIA • JARDINAGEM

BELO HORIZONTE - 3333-4007  
CONTAGEM - 3362-2780

**3WR SERVIÇOS**

LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, HORISTA, DIARISTA, MENSALISTA, LIMPEZA PÓS OBRA, JARDINAGEM, DESENTUPIMENTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA.

**3321-1999**

**TERCEIRIZAÇÃO**

Sinta-se um REI aqui na MASTER CLEAN

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

LIDER NO MERCADO MINEIRO EM LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS E EMPRESAS

Faça hoje mesmo um contato e garanta a sua tranquilidade

Se o seu único diferencial é o preço! Então você não tem diferencial!

**MASTER CLEAN**  
Conservação e Serviços

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

# Classíndico

## Conservação e limpeza



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

- Limpeza • Higienização
- Limpeza pós obra

Portaria 24 horas  
Fale conosco: **2564-4458**

## Consultoria técnica em engenharia

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

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



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

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

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

**SINAPPC** ENGENHARIA CONSULTORIA PERÍCIA

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

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



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

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

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

## 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



**Serviços Ltda**  
3473-1352  
PINTURAS PREDIAIS

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

JCSERVICOSRH@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**

## Construção e reforma



**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
Engenharia de avaliação e perícia  
**(31) 3241.1047**  
ribeiroemoura.com.br

ribeiro e moura engenharia  
Rua Domingos Viana, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia



**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**

**CONSTRUTORA JATO CLEAN**

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

**3274-7889**  
**9982-0947**

**LACO**

**ENGENHARIA REFORMA PREDIAL**

**3422-4411**  
FINANCIAMOS SUA OBRA

**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**

**REFORMA PREDIAL 3403 1173**



**WALLNER ENGENHARIA**

ESPECIALISTAS EM PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

**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

## Construção e reforma



**VANGUARDA ENGENHARIA**

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

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

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

**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  
CREA MG 46724  
**3356-9405**



**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

**3296-4144**



**GS ARQUITETURA**

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

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

email: gs.arquitetura@yahoo.com.br contato@gsarq.com.br  
Faça um orçamento sem compromisso! 

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO**

**REFORMAS PREDIAIS**  
20 anos

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

# Classíndico

## Construção e reforma



**MARCON'S ENGENHARIA**

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E GERENCIAMENTO DE OBRAS. SEGUIMENTOS RESIDENCIAL, INDUSTRIAL E COMERCIAL

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



**PACTO CONSTRUTORA**

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

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



**NORCON CONSTRUTORA**

**Construindo e Reformando com Arte e Qualidade.**

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

Confie em quem entende de Reformas!

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



**ATO**

Engenharia e Construções

EFICIÊNCIA  
EXPERIÊNCIA  
COMPROMISSO  
CONHECIMENTO  
RESPONSABILIDADE

*O mais importante é a satisfação dos nossos clientes*

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

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

**REFORMA PREDIAL**  
COM ACESSO POR CORDA



• Limpeza de fachada  
• Pintura  
• Revestimento

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

**REFORMAS A BAIXO CUSTO**

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

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

**DATA SERVIÇOS** 20 anos

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

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO.

**3582-9426 | 9999-2144**  
www.dataservicos.com.br

## Construção e reforma



**CONSTRUTORA L.B.L.**

PROJETOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS

10 ANOS

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



**CONSTRUFORTE ENGENHARIA**

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

Serviços de construção e reforma em geral



**PORTOSEGURO**  
REFORMAS PREDIAIS

**Soluções Inteligentes em Limpezas e Reparos**

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

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

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



**CROMOS ENGENHARIA**

Seriedade e qualidade em reformas prediais

**3022-3382**



**VOLGEN Clean**

**LIMPEZA DE FACHADAS A SECO E MANUTENÇÃO PREDIAL**

Colaboradores especializados e devidamente certificados  
Garantia dos serviços prestados.

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

**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**



**RDC**  
CONSTRUTORA CORPORATIVA

"SEGURANÇA E QUALIDADE  
COMPROMISSO DE TODOS"  
DESDE 1991

- Alvenaria Completa
- Pintura Geral
- Revestimento e limpeza de fachadas
- Elétrica / Hidráulica
- Impermeabilização
- Telhados
- Drywall e teto em gesso
- Serralheria
- Vidros temperados
- Avaliações técnicas de engenharia civil
- Projetos de arquitetura

**REFORMAS PREDIAIS**

**31-9827-1972 / 31-3327-0738**  
www.rdccorporativa.com.br

## Construção e reforma



**Stan**

REFORMAS PREDIAIS | COMERCIAIS | RESIDENCIAIS

**(31) 9583-2308** | vivo

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

## Corrimão



**KIT CORRIMÃO**  
Pronto para montar

Corrimão em aço inox  
Orçamento na hora: 3441-4428

## Dedetização



**DDTIZA**

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES  
DESRRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**



**DESENTUPIDORA MODERNA HIGIENIZADORA**

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

24 HORAS

16 ANOS DE MERCADO

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



**DESENTUPIDORA HORA CERTA**

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

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

SERVIÇOS DE ESCOBEIRO HIDRÁULICO - ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

**3347.8749 - 9889.3380** 24 horas



**SUPREMA**

Controle de Pragas Urbanas  
Orçamento sem Compromisso

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

**3352 - 4577**



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO E DETETIZAÇÃO

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

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

# Classíndico

## Dedetização

**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**

**DESENTUPIDORA HIPERTEC**

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

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

**3109-4151**  
www.desentupidorahiptec.com

**DEDETIZADORA e DESENTUPIDORA**

- Detetização, desratização e descupinização
- Limpeza e desinfecção de caixas d'água e reservatórios
- Sucção de fossa
- Limpeza de caixa de gordura com caminhão auto vácuo
- Desentupimentos em geral

Possuímos licenças ambientais e ETE própria para descarte de resíduos.  
Há mais de 15 anos oferecendo comodidade, qualidade e eficiência para você.

(31) **3641-2558 / 3641-3051**  
www.desentupidoralm.com.br

**ATiva** Meio ambiente e Detetizadora

- Detetização, Baratas, Formigas etc...
- Descupinização em solo, madeira, selva e gramados
- Rocada e capina química diversas

**31 4141-2133/9916-8500**  
E-mail: ativa24horascomveiculos@gmail.com

## Desentupidora

**DESENTUPIDORA DEDETIZADORA TREVO**

Desentupimento com:

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

24 HORAS

www.desentupidoratrevo.com.br

(31) **3450-3221 / 9641-3221**

**VAPT VPI**

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

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

## Desentupidora

**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
- Detetização e desratização

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**

www.roterlimp.com.br | comercial@roterlimp.com.br  
**3278-3828 / 8487-5067 / 8486-9820 24HS**

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

## Economia de Energia

**ledlumi** Soluções em Energia

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

Visita sem compromisso  
www.ledlumi.com.br

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

## Elevadores

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

## Equipamentos para condomínios

**BH Condomínios**

Carros de compra, carrinhos de loja, cinto, placas indicativas, papéis, lixeiras, enrolador de mangueira, espelhos convexos, trava para carrinhos com fita e com chave, escadas, etc.

**PROTECTOR DE PARA CHOQUE E PILASTRAS**

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

**ALLPROTEX** PROTEÇÃO E PROTEÇÃO

PROTEX-CAR - Proteção em borracha para manobras de veículos

IMPERMEABILIZANTE DBK-1500 - Produto inovador para impermeabilização de lajes, piscinas, etc.

Tapete e Fitas Antiderrapantes (preços de fábrica)

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

## Esquadrias de alumínio

**Inovar**

**Manutenção de Esquadrias**

Esquadrias de alumínio, box, blindex, vidro temperado

Orçamento sem compromisso  
Qualidade e pontualidade

Getúlio - **3458-2220 / 8669-1113**

## Extintores

**EXTIMINAS**

Há 35 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Jangalhos, 97 - Nova Suiza  
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

**CHAMA GÁS**

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

## Impermeabilização de caixas d'água

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

**M.C. SERVIÇOS**

• Limpeza • Detetização  
• 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

# Classíndico

## Individualização de água

### Solução Inteligente!

**Resolva de uma só vez dois problemas:**  
A substituição das prumadas velhas e a individualização da água.  
**Vantagens:** economiza até 40% - Cada um paga o seu próprio consumo reduz a inadimplência - fim dos vazamentos - Valorização do imóvel  
azevedopericias@gmail.com  
**3321-6331 / 9996-1955**

Pinho Braga 3296-4144. Veja anúncio pág 7

## Interfones

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

## 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

## Limpeza de caixa d'água e gordura

**REI DAS CAIXAS D'ÁGUA**  
Limpeza automatizada - Equipamento especializado  
Normas e procedimentos da COPASA MG - Alcaná da prefeitura  
Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas  
Contratos de manutenção em piscinas - Tratamento semanal  
Desentulhagem - Desentulhagem - Reforma em telhados  
Impermeabilização de caixas d'água  
www.reidascaxadagua.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*

## Polimento de pisos

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

## JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS

**POLIMENTO ITALIANO**  
• Fazemos fundição e polimento em marmorite  
• Recuperação de pisos e polimento em mármore  
• Aplicação de sinteco  
• Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante  
**3447-73 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**

## Polimento de pisos

**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

## 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

**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/RO] **ATEFORP**  
Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion Segurança Eletrônica 24 horas

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

**Qualitron**  
FAZEMOS CONTRATOS  
DE MANUTENÇÃO **Plantão 24 horas**  
**3447.5891 / 3447.5781**  
qualitron@live.com

## 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

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

## Síndico Profissional

**Imx**  
sindico service  
Síndico Profissional **Imx@imxsindico.com.br**  
www.imxsindico.com.br  
Economia  
tranquilidade e  
harmonia para  
seu condomínio  
**31 2555 3536/31 9813 6841**

**Icondomínios**  
• Administração de Condomínios  
• Síndico Profissional  
• Assessoria Administrativa, Contábil e Jurídica  
• Serviços de Manutenção  
• Sistema de Gestão de Compras  
• Planejamento Orçamentário e Financeiro  
• Atendimento aos Moradores  
**(31) 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 **(31) 3222-2250**  
pronta entrega **www.cristinauniformes.com.br**

## Vidraçaria

**VR Vidraçaria**  
REPARAÇÃO  
• Box • Espelhos • Cristais e vidros  
• Molduras • Colocação imediata  
• Assistência técnica em vidros temperados  
• Fazemos pequenos serviços  
Orçamento  
a/ compromisso  
**3334.0161 / 3334.7012**

**É bom saber** por Cecília Lima

# Sono na portaria: como lidar?

Um problema comum enfrentado por síndicos é saber como lidar para coibir os famosos “cochilos” que os porteiros dão em horário de expediente. Mas, como o empregador deve agir ao constatar tal infração? O **Jornal do Síndico** entrevistou a advogada Viviane Menezes, atuante na área de Direito Trabalhista, para responder algumas perguntas sobre o tema

**JORNAL DO SÍNDICO:** Como o síndico deve agir desde a primeira vez que constatar que o funcionário está dormindo em horário de trabalho?

**VIVIANE MENEZES:** Quando o empregador ou o síndico de um prédio surpreende o porteiro dormindo no horário do serviço deve prontamente alertar o empregado de tal conduta culposa, ou seja, deve explicar que está em horário de trabalho e por isso, não deve confundir o local com ambiente de descanso.

Esse alerta pode inicialmente ser verbal, mas para fomentar uma futura demissão por justa causa o empregador deve se resguardar de notificações por escrito.

**JS:** Em casos recorrentes, o síndico pode demitir o funcionário por justa causa?

**VIVIANE MENEZES:** Sim. Verificada a reincidência de tal conduta faltosa o empregador pode dispensar o empregado por justa causa, com fundamento no art. 482, alínea “e” da CLT, que traz a hipótese de desídia no desempenho das funções. Ocorre que, a desídia pressupõe a prática reiterada de uma falta pelo empregado, então, nesse caso, como a lei não estabelece quantas vezes a repetição de um ato configura a desídia, buscase a razoabilidade. Não é razoável, por exemplo, uma demissão por justa causa por desídia do porteiro que teve um leve cochilo duas vezes no serviço. Para o empregador se resguardar da prova da justa causa, deve buscar, antes mesmo da demissão, que é vista como última medida para o caso, alertar verbalmente, por escrito e até suspender o empregado de suas funções por

alguns dias. Dando a oportunidade de o empregado buscar corrigir suas falhas e manter o contrato de trabalho.

**JS:** O patrão tem o direito de instalar câmeras na guarita para vigiar as atividades da portaria?

**VIVIANE MENEZES:** Questão polêmica e diversas vezes enfrentada na seara laborativa é o uso de câmeras pelo empregador a fim de revisar os empregados. Questão já analisada pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST) o qual entende como revista íntima o uso de câmeras em banheiros para fiscalizar se os empregados estão furtando bens da empresa, tal fiscalização é vedada. No entanto, não é esse o caso em



questão, aqui entende-se que câmeras na guarita de um prédio com o intuito de fiscalizar se o empregado está realizando seus afazeres conforme acordado no contrato de trabalho, não fere a intimidade do trabalhador, desde que, ele saiba que está sendo filmado. Nesse caso, se o síndico pretende colocar tais câmeras é recomendável que realize uma reunião com os condôminos avisando a todos das novas medidas, conste em ata assinada de acordo com o quórum estabelecido e por meio escrito comunique o empregado de que para segurança interna, a portaria também será monitorada.

**JS:** O quê pode servir para comprovar o sono durante o horário de trabalho?

**VIVIANE MENEZES:** Podem servir de prova da desídia do empregado as filmagens, pessoas que presenciaram o porteiro dormindo reiteradamente, além das notificações escritas e assinadas pelo porteiro da ciência da gradação das punições. Vale alertar que todos os documentos escritos devem ser assinados pelo empregado, uma vez que documentos apócrifos perdem o valor probatório.

“

Quando o empregador ou o síndico de um prédio surpreende o porteiro dormindo no horário do serviço deve prontamente alertar o empregado de tal conduta culposa

## Brinquedos direto da fábrica



Cama elástica a partir R\$599,00



**BRINQ TOYS**  
Playground

Dividimos em até 36x pelo **BNDES**

ou Boleto VISA Mastercard

VISITE NOSSO SHOWROOM COM PRONTA ENTREGA

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

**SION**

Av. Senhora do Carmo, 971  
31 3318-0088

**LOURDES**

Rua Gonçalves Dias, 1933  
31 2526-9777

**BELVEDERE**

Av. Luiz Paulo Franco, 949  
31 2552-2300

**BARREIRO**

Av. Sinfônio Brochado, 710  
31 2526-8900