

CONSERVADORA



Confiares

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
PORTARIA/VIGIA
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
SOLICITE UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

R. Itapemirim, 195 - Serra
Tel.: 3281-3222
www.confiaresbh.com.br

Jornal do Síndico *A informação dirigida*

170.000 EXEMPLARES

Distribuição gratuita

Ano XIX - Edição 225 - Março/2015 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.000 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

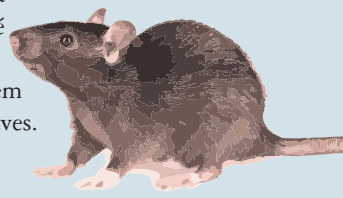
LEGISLAÇÃO

Quando o condomínio necessita acionar o poder judiciário para resolver algum problema, tanto interno quanto externo, como fica o rateio das despesas?

PÁGINA 4

MANUTENÇÃO

O seu condomínio tem um programa de combate às pragas urbanas? Se a resposta for negativa, é bom ir pensando no assunto, pois elas podem transmitir doenças graves.



PÁGINA 5

ADMINISTRAÇÃO

Aumentar a participação dos condôminos nas assembleias não é nada fácil. Para que isso aconteça síndicos devem adotar alguns métodos.

PÁGINA 7



DDTIZA

A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Venha conhecer o

Kung-fu da Tao



Agora no bairro da Serra
Rua Pirapetinga, 322 - c



Espaço gourmet

Ambiente vem ganhando espaço nos condomínios superando, em frequência, o tradicional salão de festas.

Página 6

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

Jornal do Síndico

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

Kênio Souza Pereira

Andréia Mattos

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

Editorial

Nossa água!

Água: o bem mais precioso que existe para a manutenção da vida humana, sendo o elemento que compõe mais de 70% do nosso organismo. A água também ocupa a maior parte do planeta: 97,5% dela está nos oceanos (salgada), e apenas 2,5% distribuída em rios e lagos, calotas polares e outros reservatórios (doce). É justamente desta relativamente pequena porcentagem que depende a humanidade.

No próximo dia 22 de março é celebrado o Dia Mundial da Água. O Brasil chegará a essa data enfrentando uma crise hídrica sem precedentes, com falta de água em importantes reservatórios que abastecem grandes cidades como São Paulo, por exemplo. Tal situação crítica é consequência não apenas de fatores climáticos e falta de chuva mas, sobretudo culpa de uma má gestão por parte das autoridades e também dos maus hábitos da população.

O momento de crise é também um bom momento para refletir e reconsiderar algumas condutas que favorecem o desperdício de água. É nas horas de dificuldade em que mais aprendemos com nossos erros e conseguimos superar nossas limitações. Os condomínios, na sua condição de imóveis que abrigam diversas famílias, podem ser condutores de boas ações de sustentabilidade e uso racional dos recursos hídricos. Algumas medidas simples podem trazer ganhos imensuráveis para o patrimônio e, sobretudo, ao meio ambiente.

Muitos condomínios estão instalando sistemas de captação de água da chuva. Os condomínios, na sua condição de imóveis que abrigam diversas famílias, podem ser condutores de boas ações de sustentabilidade e uso racional dos recursos hídricos. Algumas medidas simples podem trazer ganhos imensuráveis para o patrimônio e, sobretudo, ao meio ambiente. Lembrando que, no caso de São Paulo, continua chovendo na cidade, porém ela não chega ao reservatório Cantareira, que abastece a região.

Além disso, o síndico e os condôminos devem estar atentos a infiltrações causadas por possíveis rupturas no encanamento. Essa água que está vazando é exemplo claro de desperdício. Como medida preventiva, o ideal é que se verifique, periodicamente, as condições dos encanamentos gerais dos edifícios, as bombas dos reservatórios, as torneiras, válvulas de vasos sanitários e canos de apartamentos, para ver se não há algum vazamento.

As medidas práticas emergenciais são de suma importância, porém também é válido fazer um investimento de longo prazo: conscientização. A mudança de hábito não se dá do dia para a noite. Leva um tempo até que cada pessoa internalize um novo estilo de vida. Portanto é fundamental promover uma campanha no condomínio, com mensagens de incentivo à economia de água.



Leva um tempo até que cada pessoa internalize um novo estilo de vida

INDICADORES

2015

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
IGP-M (FGV)	1,67	0,78	-0,13	-0,74	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	0,76	-
INPC (IBGE)	0,82	0,78	0,60	0,26	0,13	0,18	0,49	0,38	0,56	0,62	1,48	-
IPC (FIPE)	0,74	0,53	0,25	0,04	0,16	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	1,62	-
CUB/MG	0,18	0,28	0,20	0,12	0,11	0,08	0,12	0,09	0,07	0,11	3,63	-
TR	0,0266	0,0459	0,0604	0,0465	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168
POUPANÇA	0,6132	0,5540	0,5267	0,5467	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882
SAL. MÍNIMO	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	788,00	788,00
TJLP (%) ANO	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Alíquota (%)

Até 1.399,12.....8,00%

De 1.399,13 até 2.331,88.....9,00%

De 2.331,89 até 4.663,75.....11,00%

Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

GPS

20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho. (2% para risco médio e 3% para risco máximo) 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, ETC.)

Salário Família - até R\$ 725,02 = R\$ R\$ 37,18

De R\$ 725,03 até R\$ 1.089,72 = R\$ 26,20

FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

OBRIGAÇÕES

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

IMPOSTO DE RENDA

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

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

SALÁRIOS

Piso salarial mínimo R\$ 830,00
Faxineira ou servente R\$ 830,00
AscensoristaR\$ 832,59
GaragistaR\$ 845,60
ManobristaR\$ 958,79
Porteiro ou vigiaR\$ 1.005,63
Zelador ou encarregadoR\$ 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 Síndec.

REFORMAS PREDIAIS

23 ANOS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

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

16.810

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

Cotidiano Por Cecília Lima

8 de março: Dia da Mulher

Paixão pela sindicância passa de mãe para filha em condomínio de São Paulo

Ela se desdobra em várias para dar conta de todas as atividades do dia: trabalhar, cuidar da casa, dar atenção à família e... administrar o condomínio. Sim, cresce cada vez mais o número de mulheres que assumem o desafio de ser síndica. Muitas vezes, essa responsabilidade extra, vem se acumular com várias outras que ela já tem de desempenhar e aí é preciso muito jogo de cintura para fazer dar certo.

A psicóloga familiar Gerusa Carmen, 57 anos, reflete sobre o papel da mulher na sociedade atual. "Nossas gerações passadas lutaram muito para dar às mulheres um nível de equidade com o homem, seja dentro de casa ou fora. E assim elas estão progressivamente conquistando seu espaço, chegando a ocupar cargos que eram tradicionalmente masculinos como militar, motorista e, inclusive, síndica de condomínio. Isso hoje não é grande novidade, mas um dia já foi", comenta.

A própria Gerusa é um exemplo do tema abordado: a psicóloga mora no mesmo condomínio residencial em São Paulo há 24 anos e já foi responsável pela administração dele por algumas gestões. Apesar do tempo limitado, ela sempre procurou estar reciclando seus conhecimentos e pagou do próprio bolso um curso de síndica no qual eram ministradas aulas diversas, de legislação à manutenção predial. "Já exerci cinco mandatos de síndica e outras tantas vezes fiz parte do conselho fiscal. Eu sempre tive uma rotina muito corrida para cuidar dos meus filhos e também trabalhar fora de casa, porém sempre gostei de me envolver com as questões do condomínio, porque esse é um patrimônio que também é meu. Então acho que eu, como dona, tenho responsabilidades", afirma.

APOSENTADORIA - Apesar de estar aposentada e hoje ter mais tempo livre, Gerusa diz que não pretende mais ser síndica, por



Mulheres estão cada vez mais ocupando espaços que eram predominantemente masculinos, como administrar condomínios



Nossas gerações passadas lutaram muito para dar às mulheres um nível de equidade com o homem, seja dentro de casa ou fora

apresentar problemas de saúde que limitam sua locomoção. A missão foi assumida pela filha Betânia, de 25 anos, que neste ano de 2015 iniciou o primeiro mandato. A mãe transmite à filha os conhecimentos adquiridos ao longo dos anos. "Na última eleição ela espontaneamente colocou o nome à disposição e ganhou. Eu nunca influenciei nisso, foi uma decisão dela, talvez por ter acompanhado meus mandatos de

perto. Mesmo sendo jovem, minha filha é muito respeitada pelos outros moradores, pois ela praticamente cresceu nesse condomínio, é bacharel em Direito e também demonstra muita diplomacia para o diálogo. Então acho que une a vontade de fazer um bom trabalho por um patrimônio que também é dela e a competência de quem conhece os caminhos a serem seguidos", conclui, orgulhosa, Gerusa.

Origem da data

O Dia Internacional da Mulher, celebrado em 8 de março, tem como origem as manifestações das mulheres russas por melhores condições de vida e trabalho e contra a entrada da Rússia czarista na Primeira Guerra Mundial. Essas manifestações marcaram o início da Revolução de 1917. Entretanto a ideia de celebrar um dia da mulher já havia surgido desde os primeiros anos do século XX, nos Estados Unidos e na Eu-

ropa, no contexto das lutas de mulheres por melhores condições de vida e trabalho, bem como pelo direito de voto. O Dia Internacional das Mulheres e a data de 8 de março são comumente associados a dois fatos históricos que teriam dado origem à comemoração. O primeiro deles seria uma manifestação das operárias do setor têxtil nova-iorquino ocorrida em 8 de março de 1857 (segundo outras versões em

1908). O outro acontecimento é o incêndio de uma fábrica têxtil ocorrido na mesma data e na mesma cidade. Não existe consenso entre a historiografia para esses dois fatos, nem sequer sobre as datas, o que gerou mitos sobre esses acontecimentos.

Fonte: Wikipédia

COLUNA DO SINDICON



Condomínios sofrem com o furto de bicos das mangueiras de combate a incêndio

Vou aproveitar nosso encontro mensal neste espaço para fazer dois alertas! Tem sido cada vez mais comum o furto de bicos de mangueira de incêndio, material feito de cobre. No caso de um incêndio, o combate não terá como ser feito sem essas peças.

Sugiro que os síndicos peçam aos funcionários que durante o trabalho de limpeza, ou quando estiverem nas aéreas onde estão instalados esses equipamentos, verifiquem se está faltando algum bico. Caso isso ocorra, é importante que o síndico faça um boletim de ocorrência.

Em condomínios em que o furto esteja ocorrendo, recomendo que o síndico exponha o assunto em assembleia, para conscientizar e pedir a colaboração dos condôminos para que também informem se perceberem alguma movimentação estranha. Os prédios que tiverem condição, também podem instalar câmeras de segurança voltadas para os locais onde as mangueiras estão instaladas.

O outro alerta é sobre a economia de água. É importante que o condomínio contrate um bombeiro para fazer de graça os reparos que causam os vazamentos. Até a unidade que alega não ter esse problema, deve ser visitada pelo profissional. Um pequeno vazamento, às vezes não constatado pelo morador, pode ser descoberto pelo bombeiro.

A outra dica é a verificação do hidrômetro. Acho interessante anotar um consumo para saber se de um dia para o outro ocorreu um aumento. Essa medida evita que no fim do mês a conta venha alta.



SINDICON

SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E MISTOS DE BELO HORIZONTE E REGIÃO METROPOLITANA

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



EMPRESTA CAPITAL

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

* Crédito sujeito a aprovação.

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

DESDE 1995

A nem sempre pacífica convivência entre síndico e condôminos

Viver em sociedade consiste em um exercício constante de tolerância. O relacionamento com os entes familiares, amigos, colegas de trabalho, vizinhos e até mesmo a relação com aquelas pessoas com quem não mantemos convívio e nos falamos apenas por um instante requer tato, paciência e sabedoria para avançar ou retroceder quando necessário

A convivência coletiva é uma condição inerente à vida de quem mora em condomínio, visto que - como o próprio nome sugere - trata-se de um patrimônio compartilhado. Habitar nesse tipo de moradia, porém, nem sempre é uma experiência pacífica, pois em muitas situações os interesses entre condôminos ou entre estes e o síndico se sobrepõem e o resultado é um só: conflito.

ABUSO - No início desse ano, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) impôs ao síndico de um prédio no município de Contagem o pagamento de indenização no valor de R\$ 12 mil por danos morais, para quatro moradores, por abuso de suas funções frente ao condomínio.

Os moradores ajuizaram a ação alegando que o síndico os perseguia, aplicando multas indevidas e denegrindo sua imagem perante terceiros. Tudo começou após a realização de uma reforma na garagem do prédio. O orçamento inicial era de R\$ 5 mil, mas com o decorrer dos trabalhos passou de R\$ 14 mil, o que levou os quatro condôminos a exigirem prestação de contas.

A partir daí o síndico passou a aplicar as multas e a enviar cartas



SHUTTERSTOCK



É preciso que cada um saiba quais são seus deveres e até onde vão seus direitos

a todos os condôminos do prédio denegrindo a imagem deles. A juíza Marcela Oliveira Decat de Moura, da 4ª Vara Cível de Contagem, entendeu que houve ofensa aos moradores e estipulou o valor da indenização em R\$ 3 mil para cada ofendido.

RECURSO - O síndico recorreu ao Tribunal de Justiça. A relatora, de-

sembargadora Ângela de Lourdes Rodrigues, entendeu que “é devida indenização por danos morais pelo síndico que ultrapassa suas funções, aplica multas indevidas e expõe vexatoriamente os requerentes perante os demais condôminos”. A relatora observou que posteriormente as multas foram declaradas nulas pelo próprio síndico, em processo judicial. “A conduta arbitrária do apelante ultrapassou os limites do aceitável pelo homem comum, causando lesão à personalidade dos requeridos”, afirmou a desembargadora. “A divulgação de ‘orientações’ a todos os condôminos e em especial aos apelados, com ameaça de serem tomadas as medidas possíveis em lei, ‘para que as autoridades judiciais evitem danos ou uma futura tragédia entre moradores’ é suficiente para afetar a tranquilidade e violar a honra e boa fama dos requeridos junto aos demais condôminos”, concluiu.

Em um condomínio os abusos devem ser evitados - tanto da parte do síndico quanto dos moradores - e, quando for o caso: combatidos. É preciso que cada um saiba quais são seus deveres e até onde vão seus direitos. Só assim é possível estabelecer um ambiente de paz.

Fonte: TJMG

Custas processuais: rateio se aplica a todos os condôminos

Mover uma ação na Justiça brasileira requer gastos. Condomínios frequentemente necessitam recorrer aos mecanismos legais para resolver conflitos internos ou reaver prejuízos causados por empresas prestadoras de serviços ou até mesmo moradores. Nesse sentido, quando há que se arcar com despesas provenientes de ação ajuizada, quem paga o preço? A resposta é: todos.

O assunto foi discutido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, um dos órgãos máximos do Poder Judiciário no país, em um recurso movido pelo Condomínio Residencial D’Paula. Em sua fala referida ao tema, o ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva destacou o caráter coletivo do condomínio enquanto propriedade e sobre o qual recai uma responsabilidade compartilhada. Foi dado provimento ao recurso especial por unanimidade. “Essa situação se justifica pela cir-

cunstância de que o conteúdo do condomínio é a propriedade da coisa inteira, de modo que o direito de cada condômino se refere e afeta a coisa toda, não apenas uma fração, sendo que cada um tem direito qualitativamente igual ao dos demais, pois são todos proprietários, e só diferem quantitativamente, a depender da proporção que cada um concorra”, declarou.

O rateio de despesas provenientes de ação ajuizada se aplica inclusive em casos de ação de cobrança. Isto é, quando o condomínio vai à Justiça

solicitar o pagamento de taxas condominiais em atraso ou outro compromisso que não foi devidamente honrado, acarretando prejuízo ao patrimônio financeiro do coletivo.

ENTRE TODOS - O condômino que tenha sido demandado pelo condomínio em ação de cobrança deve participar do rateio das despesas do litígio contra si proposto, por se tratar de interesse comum da coletividade condominial e que se sobrepõe ao individual. Desse modo, as despesas condominiais decorrentes de ação de cobrança ajuizada pelo condomínio devem ser proporcionalmente rateadas entre todos os condôminos, inclusive pelo próprio condômino demandado.

Em suas considerações, o ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva explica que, com efeito, os dispositivos legais que tratam das despesas do condomínio não fazem ressalva de qualquer espécie acerca do rateio, ao contrário, excluem qualquer possibilidade de recusa ao pagamento.

Fonte: STJ



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



EXCELÊNCIA E TRADIÇÃO

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

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

Av. Álvares Cabral, 381 - 23º Andar - Bairro Lourdes - Belo Horizonte - MG - 30170-000
www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br | Tel.: (31) 3226-9074

Manutenção por Cecília Lima |

Desratização em condomínios

Uma empresa fabricante de refrigerante teve sua imagem estremecida pela repercussão do caso do consumidor que, em 2000, supostamente encontrou vestígios de rato em uma embalagem lacrada do produto. O brasileiro Wilson Batista alega que ficou com sequelas de movimento e de fala após ter bebido o refrigerante. Ele comprou uma embalagem com seis unidades e, após consumir o conteúdo de uma delas, percebeu que havia pedaços de rato nas demais embalagens

Embora nada tenha sido comprovado contra a empresa, o episódio traz à discussão os perigos oferecidos pelos roedores. Os ratos urbanos, aqueles que vivem pelos telhados, ruas e esgotos das cidades são responsáveis por pelo menos trinta doenças transmitidas ao homem. Leptospirose, peste e hantaviruses são as mais graves e epidemiologicamente importantes.

Fica clara, portanto, a necessidade de controle dessa e de outras pragas em qualquer tipo de edificação, seja ela uma indústria de grande porte ou uma residência. Uma opção segura para síndico e condôminos: contratar empresa especializada em controle de pragas urbanas.

O controle é realizado através de iscas raticidas, que são colocadas em pontos estratégicos diagnosticados pelos profissionais capacitados para esta atividade. Como prevenção à praga, é essencial a limpeza do ambiente e o correto manejo do lixo doméstico.

EMPRESA ESPECIALIZADA - Nas áreas comuns do condo-



Depois de controlada a infestação, é aconselhável que a empresa continue o monitoramento da área

mínio, o ideal é que seja feito um controle periódico, por empresa especializada e devidamente regularizada de acordo com as exigências feitas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária, a Anvisa. O síndico pode solicitar o serviço à

medida da necessidade ou manter um contrato de manutenção com a empresa, o que pode baratear os custos. Os valores do serviço variam bastante, de acordo com o tamanho do ambiente e o roedor a ser combatido.

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



VEDA JATO
31. 3333-3390
www.vedajato.com.br

Escolher uma empresa confiável é indispensável para o sucesso do serviço prestado e o síndico deve estar atento a isso, pois existem muitas empresas amadoras no mercado. Uma empresa regularizada possui Alvará Sanitário, Licença Ambiental e possui em seu quadro de trabalho um Responsável Técnico devidamente registrado em Órgão competente, como por exemplo, Conselho de Biologia.

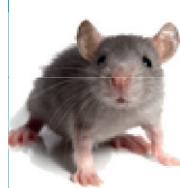
Uma empresa responsável fará primeiramente uma inspeção no local para identificação da espécie invasora, para somente de-

pois, definir a metodologia a ser empregada e iscas para o tratamento. As iscas têm o objetivo de atrair o roedor e desestimulá-lo a consumir seu alimento habitual. São iscas anticoagulantes, levando o roedor a óbito entre cinco a oito dias. Depois de controlada a infestação, é aconselhável que a empresa continue o monitoramento da área.

Os moradores devem ser avisados com pelo menos dois dias de antecedência sobre o serviço a ser executado, não sendo necessário a desocupação do imóvel.

A DDTIZA LTDA

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS



DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DES RATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO



3372-4882

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

É fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico!**

Jornal do Síndico



Seu **Condomínio** por Cecília Lima |

Espaço *gourmet* valoriza área de convivência

Além do salão de festas - área quase onipresente nos condomínios residenciais de médio e grande porte - outro ambiente de uso comum vem agregando valor a imóveis residenciais: o espaço gourmet. Enquanto o primeiro é destinado a eventos com muitas pessoas, o outro funciona como uma extensão do ambiente doméstico onde a ideia é poder preparar as refeições interagindo com as pessoas em uma atmosfera mais pessoal e intimista

Sofia Nóbrega, sócia do FND, afirma que o layout do espaço gourmet costuma ser uma grande mesa retangular para 8 a 14 pessoas com apoio de bancadas e equipamentos de cozinha. “As dimensões mínimas dependem da geometria e disposição do espaço existente, porém a partir de 25m² podemos ter os equipamentos básicos de apoio e uma mesa com oito lugares”, explica a arquiteta.

DECORAÇÃO - O uso de materiais nobres e o espaço corretamente projetado proporciona conforto visual. De acordo com a arquiteta, os materiais associados ao ambiente são sempre aqueles que demonstram elegância, sofisticação, sensação de aconchego e

bem estar. São indicados revestimentos de pedras naturais (mármore, granito, mosaico de pedras locais), peças de mobiliário ou revestimento de parede em madeira, vidro e aço inox. No piso, costumam ser utilizados os porcelanatos mais claros que expandem o ambiente.

“A iluminação é outro fator importante no ambiente. A criação de cenários para cada tipo de interação social, seja na hora do jantar quanto em uma roda de conversa, pode elevar a sensação de conforto”, destaca Sofia. Para isso, são utilizados efeitos como iluminação indireta para a iluminação geral (uso de sancas e plafons com iluminação difusa) e uso de pendentes e spotlights para destacar os elementos importantes, como

as mesas e bancadas onde estarão localizadas as refeições.

Uma dica para os condomínios que planejam criar novos ambientes como o espaço gourmet é utilizá-lo de maneira mais aberta, funcionando como uma extensão do salão de festas ou área da piscina. Outra opção mais reservada é propor um espaço separado das áreas comuns, com o fechamento das janelas com cortinas ou vidro com efeito jateado ou acidato. Para máximo aproveitamento dos recursos disponíveis, é fundamental contar com assessoria profissional para o projeto.

Na opinião da arquiteta Sofia Nóbrega, um ambiente climatizado é sempre bem vindo, pois dá ao usuário a possibilidade de escolha da forma de utilização do local. Ela dá dicas de produtos para serem instalados: “os equipamentos mais comuns são uma bancada com cuba, forno e fogão do tipo cooktop ou de embutir, além de uma coifa para poder captar os cheiros e fumaças provenientes do preparo do alimento. Pode-se também acoplar novos equipamentos para incentivar o seu uso, como churrasqueira e forno a lenha, dependendo da disponibilidade de espaço no local a ser projetado”, sugere a profissional do FND Arquitetos.



Ambiente é o novo “xodó” dos condôminos



Espaço valoriza a área comum do condomínio

Dia Mundial da Água alerta para o uso racional desse bem

O dia 22 de Março foi escolhido pela Organização das Nações Unidas (ONU) para ser o Dia Mundial das Águas. Neste ano em que o país enfrenta a maior crise hídrica das últimas décadas, a data especial servirá para reforçar o alerta contra o desperdício e sensibilizar as pessoas para um uso mais racional desse bem indispensável à vida

Uma avaliação internacional também da ONU revelou que, se o desperdício continuar da maneira como está, 5,5 bilhões de pessoas poderão não ter acesso à água limpa em 2025. E, em 2050, apenas um quarto da população mundial vai dispor de água para satisfazer as suas necessidades básicas.

Apesar de ocupar uma posição privilegiada em relação a recursos hídricos e ser possuidor de 12% de toda a

água doce do planeta, o Brasil enfrenta hoje uma séria crise de abastecimento em várias regiões, colocando em cheque também a produção de energia hidrelétrica. Isso significa que, além de economizar água, é necessário também usar a energia elétrica com consciência.

MUDANÇA - Diversos estados estão com a distribuição de água limitada, mas foi São Paulo que ganhou maior espaço nos noticiários

nos últimos meses, por ser populoso e o centro econômico do país. Muitos condomínios modificaram sua dinâmica para fazer melhor uso da água. Os condôminos estão sentindo a própria rotina ser afetada, porém, via de regra, há um entendimento geral da importância e necessidade de se tomarem tais medidas.

A estudante Elze Rodrigues, moradora de um residencial nos Campos Elíseos, apoia as medidas adotadas em seu prédio. “As locações da churrasqueira e do salão de festas estão suspensas até segunda ordem. Sempre que se faz uma lavagem da área comum ou garagem, é

explicada a origem da água (da mina). Além disso, há avisos com recomendações para economizar água, alertando para o consumo máximo que o condomínio pode ter”, relata.

OPÇÕES - A crise hídrica aumentou a procura em busca de instalação de sistema de reuso de água da chuva, daquela oriunda de máquinas de lavar ou mesmo da água que escapa dos aparelhos de ar condicionado, por exemplo. Com um projeto hidráulico adequado, é possível recolher essa água que – apesar de não servir mais para o consumo humano – pode ser utilizada em outras atividades.

De acordo com a NBR 13969/97

Diversos estados estão com a distribuição de água limitada

da ABNT, “no caso do esgoto de origem essencialmente doméstica ou com características similares, o esgoto tratado deve ser reutilizado para fins que exigem qualidade de água não potável, mas sanitariamente segura, tais como irrigação dos jardins, lavagem dos pisos e dos veículos automotivos, na descarga dos vasos sanitários, dentre outros”.

Além do reuso de água, outras medidas podem ser observadas: restringir o uso das áreas de lazer a apenas um ou dois dias na semana; vistoriar torneiras, bombas d’água e encanamentos para detectar e exterminar possíveis vazamentos; diminuir a pressão de vazão da água que chega às torneiras e, se possível, trocar as torneiras das áreas comuns pelos exemplares nos quais se empurra a válvula que libera água por alguns segundos ou as de sensor (onde a água só é liberada enquanto a mão está embaixo).

Administração

Assembleias eficientes precisam de método e objetividade

Reunir os condôminos para debater os assuntos do condomínio é sempre um grande desafio para o síndico. A dificuldade se deve a alguns motivos, o principal deles é a frequência de condôminos, quase sempre baixa e insuficiente. Outro motivo é a dispersão, falta objetividade e o encontro termina desviando o foco e não produz resultados

Algumas medidas simples podem ajudar a tornar as assembleias do condomínio mais eficientes e mais próximas de atingirem seus reais objetivos. O primeiro ponto - e talvez o mais complicado - é fazer com que os condôminos assimilem a importância dessas reuniões, mostrando-lhes que a participação deles é fundamental para que o síndico possa fazer uma gestão que atenda às necessidades coletivas e também para que ele assuma sua parcela de responsabilidade nas decisões.

DIVULGAÇÃO - Esse é um processo educativo que não acontece da noite pro dia, por isso é bom re-

forçar essa mensagem sempre que possível, seja verbalmente ou por escrito. Se há no condomínio uma rede social que interliga os condôminos (facebook, whatsapp, site, blog ou mesmo um e-mail conjunto) é interessante publicar postagens que convidem os moradores a participarem dos encontros.

Para a assembleia propriamente dita, segue a dica de se elaborar uma pauta curta previamente divulgada no ato de convocação. Ela deve incluir no máximo três pontos, aos quais se devem destinar até vinte minutos de debate. O tempo pré-estabelecido evitará as conversas paralelas e obrigará os presentes a se aterem ao foco do momento.

Ao término, deve-se deixar cerca de quinze minutos para as deliberações finais e votações, caso sejam necessárias.

Para se ganhar tempo durante a reunião, caso seja preciso votar acerca de um projeto de reforma ou algo do gênero, é recomendável que se distribua com alguns dias de antecedência uma cópia resumida do projeto. Assim, os participantes já chegarão à assembleia com noção do que irá ser debatido, restando apenas as dúvidas a serem tiradas e economizando o tempo de uma longa apresentação do projeto.

PRODUTIVA - Uma reunião com duração de uma hora e quinze mi-

nutos, se bem aproveitada, é suficiente para discutir a pauta do dia sem se tornar enfadonha. Um dos motivos que mais afastam os condôminos de assembleias condominiais é a alegação de que elas são muito longas, frequentemente poluídas por assuntos que não estão na pauta e, conseqüentemente, improdutivas. Para se obter uma boa frequência tem que se mudar essa imagem.

É fundamental deixar claro aos moradores que a assembleia do condomínio não tem por finalidade ser uma ouvidoria de todos os problemas enfrentados, conflitos entre vizinhos, sugestões diversas e queixas generalizadas. Para essas demandas, o síndico deve propor outro canal de comunicação, a exemplo do livro de ocorrências ou criar um livro de sugestões. A assembleia existe para deliberar sobre temas específicos e seu foco não deve ser desviado.

*Jornalista

Comportamento por Cecília Lima |

Condôminos temporários

Proprietário de imóvel é responsável pela conduta de inquilinos em locação por temporada

O carnaval acabou e, como dizem a maioria dos brasileiros, “agora o ano vai começar”. Mas um fato que poucos tomam conhecimento durante o período de férias e feriados prolongados são as chamadas locações por temporada nos condomínios. Essa modalidade de locação é prevista nos artigos 48 a 50, da Lei 8.245, de 1991 (lei da locação). A locação de unidades condominiais é legal, porém, o proprietário do imóvel fica responsável pela conduta de seus inquilinos

De acordo com a previsão legal, trata-se de uma locação destinada à residência temporária do locatário visando lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, realização de obras no imóvel do locatário e/ou demais fatos com tempo determinado. O prazo da locação para temporada não pode exceder 90 dias.

O advogado especialista em Direito Civil Franco Mauro Brugnioni orienta o máximo de cautela ao repassar um imóvel a inquilinos temporários. “Ao locador, recomenda-se a verificação da procedência das pessoas que estão locando o seu imóvel, de preferência que sejam pessoas conhecidas,

e sempre procurar que nos contratos de locação haja a descrição completa dos bens que garantem o imóvel e de seu estado de conservação, para que caso o imóvel e os bens sejam devolvidos em situação de conservação diferente haja parâmetros para se perseguir a indenização pelos prejuízos”, afirma.

NO CONDOMÍNIO - O mesmo cuidado vale para a preservação das áreas e equipamentos comuns ao condomínio (piscina, churrasqueira, playground, sauna, vaga na garagem, salão de festas, etc). Seu uso não é restrito, pois o “visitante” adquire status de condômino. É aconselhável que o locador repasse aos inquilinos uma cópia do regimento interno do prédio e faça um alerta sobre as normas básicas do condomínio. Em caso de infrações ou prejuízos materiais, o dono da unidade pode ser chamado a responder pelo incidente, ressarcir danos ou pagar multas.

É importante que o síndico seja informado sobre a chegada dos moradores temporários e o período em que estarão no condomínio. É preciso ter em mente que essas loca-

ções de temporada são, sobretudo, destinadas ao lazer, então os problemas mais comuns que costumam surgir são o barulho excessivo, confraternizações que vão até altas horas, uso inadequado das áreas de lazer, descuido com as normas de segurança e, em casos mais graves: violência ou uso de drogas.

Por não viverem no condomínio, alguns dos “temporários” não o tratam com o mesmo zelo e respeito de um morador “oficial”. Essa pode ser inclusive a razão para alguns deslizes. Porém o síndico deve estar atento às infrações e jamais aceitar o “desconhecimento das regras” como uma justificativa válida.



PORTARIA VIRTUAL
A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA!



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

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

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

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

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

Vantagens:

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



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

STAFF BRASIL
TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

Comercialização ou doação do lixo reciclado?

Todos os dias, milhares de homens e mulheres perambulam pelas cidades à procura de material reciclado, pois com este trabalho, eles garantem o sustento de suas famílias. Os condomínios são visitados por estes catadores, que espontaneamente doam papeis e latas. Outros condomínios preferem comercializar. Qual o melhor destino dado ao lixo reciclado? Os condomínios e síndicos devem ter em mente a importância social que estas comunidades têm ao seu redor, antes de decidir qual o destino que será dado ao lixo

Mas, seja a comercialização ou doação do lixo reciclável produzido pelo condomínio, é necessário se inteirar sobre as características do prédio – como o espaço físico e as rotinas de limpeza. Definir que destino o material reciclável tomará, depois de selecionado, é a segunda parte do processo. Seja qual for a decisão, o mais sensato é procurar conhecer bem o mercado de recicláveis, é preciso pesquisar os valores antes, porque os preços de vendas são baixos. Se for assim, pode ser frustrante. As pessoas acham que o dinheiro é proporcional à quantidade. Se o condomínio optar pela doação, elas podem ser encaminhadas para associação que vendem ou reaproveitam o material. Com a doação, estimula-se a educação ambiental, diminuindo os lixões e melhorando a qualidade de vida.

SEM GASTOS - Normalmente, muitos condomínios tem uma enorme vontade de participar do processo de coleta e reciclagem do lixo

porque estão preocupados com a questão do lixo, mas não sabem que é tão fácil assim. Tem gente que acha que implantar coleta seletiva é comprar lixeiras coloridas. Só depois de amontoarem recicláveis, desordenadamente, é que descobrem que têm de organizar um lugar e juntar uma quantidade muito grande para que alguém venha recolher.

Os condomínios devem gastar o mínimo possível, tentar equilibrar a quantidade de trabalho dos funcionários e facilitar a participação dos condôminos. Antes de começar a coleta seletiva no condomínio, é indispensável conhecer bem o lixo “produzido” no local.

Alguns condomínios no Brasil, preocupados com a questão ambiental, já encamparam a ideia da reciclagem e introduziram um programa de coleta seletiva. Neste movimento, crianças e adolescentes se mobilizaram para recolher latinhas de alumínio (cerveja e refrigerante). Na verdade, há dois tipos de coleta no prédio: a espontânea e a programada.

Na espontânea, cada morador leva seu material à garagem e o deposita na lata. Na programada, os funcionários recolhem os saquinhos com material reciclável, que é deixado pelos condôminos ao lado do latão de lixo, em cada andar. Mas para passar da intenção a prática e evitar problemas provocados pela falta de informação, os condomínios podem ter a disposição várias organizações e instituições que prestam orientação, gratuitamente, sobre a implantação da coleta seletiva de lixo.

*Jornalista e colaboradora do JS



Material deve ser armazenado em locais apropriados



Seja qual for a decisão, o mais sensato é procurar conhecer bem o mercado de recicláveis

DICAS RÁPIDAS

- Toda embalagem reciclável, antes de ser jogada no lixo seletivo, devem ser lavada para não atrair insetos, nem ficar com cheiro forte, enquanto estiver armazenada no prédio;
- Para tirar o grosso da sujeira das embalagens que serão destinadas à coleta seletiva, aproveite a água servida da pia da cozinha. Isso também faz parte do comportamento ecológico, porque a água é recurso cada vez mais escasso;
- A compra de lixeiras especiais é indispensá-

vel, na garagem ou espaços livres debaixo da escadas, é suficiente para armazenar o material reciclável do prédio;

• Os restos de alimento também podem ser reciclados. Com poucos recursos é possível transformá-los em adubo;

• Não jogue pilhas e baterias de celulares no lixo comum. As empresas produtoras já estão se responsabilizando pelo recolhimento;

• Não separe o lixo sem ter planejado primeiro para onde mandar.

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

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



+

CONTA ONLINE

+

GERENCIADOR FINANCEIRO

APENAS

R\$ 5,00 /MÊS

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

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

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

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



Dicas

Garagem é para veículos

Com um espaço cada vez mais limitado e concorrido nas cidades, as vagas de garagem vêm se tornando verdadeiros artigos de luxo. Por serem tão disputadas, elas terminam sendo também um dos maiores motivos de conflitos em condomínios. Isso acontece geralmente quando as vagas são rotativas, ou seja, não há vagas suficientes para todos os interessados e a ocupação se dá por quem chegar primeiro. Outro problema com que os síndicos têm de lidar é com o armazenamento de materiais nas vagas. Muitas pessoas usam

suas vagas como depósito e isso não é permitido, fato que faz iniciar a polêmica. O síndico tem autoridade para ordenar o recolhimento dos objetos. O artigo 1314 do Código Civil, ao tratar dos direitos e deveres dos condôminos, prevê que "cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la". A destinação da garagem é abrigar veículos (carros, motos, bicicletas).

Tinta na medida certa

Quase sempre o valor final de uma obra supera o orçamento inicial. Um dos motivos para isso acontecer é o desperdício e como ninguém tem interesse em gastar dinheiro à toa, é preciso se programar bem para o que vai ser de fato usado. Um produto que comumente sobra é a tinta, mas fazendo um cálculo prévio é possível saber aproximadamente quanto será necessário para se fazer a pintura.

O primeiro passo é medir o comprimento da parede e multiplicar pela altura do pé direito (distância do chão ao teto). Depois disso, multiplica-se o valor por três, que é o número médio de demãos a serem aplicadas. As latas de tintas costumam indicar a área que cobrem, portanto é importante também observar o que diz o fabricante. Outra dica é testar a tinta em uma área menor antes de comprar em grande quantidade, pois em alguns casos o efeito é diferente do catálogo. O trabalho ser realizado por um profissional experiente e de confiança é fundamental para o sucesso da tarefa.

Torneiras econômicas

A crise hídrica é o assunto do momento e todas as maneiras possíveis de se economizar água são bem vindas. Se o edifício trocar todas as torneiras por aquelas com sensores de funcionamento automático, que só abrem quando as mãos se aproximam delas, ou pelas torneiras acionadas por botão de pressão (que liberam o fluxo de água por poucos segundos e evitam o pinga-pinga) a economia de água pode chegar a 40%. Se 20 edifi-



cios tomarem a mesma medida, em cinco anos serão poupados 470 milhões de litros de água, o suficiente para abastecer sete mil pessoas em um ano.

Uma alternativa barata para economizar é usar arejadores nas torneiras dos banheiros e das cozinhas. Eles misturam água e ar, efeito que dá a sensação de maior volume. Dessa forma é possível reduzir o consumo de água nas residências entre 40% e 50% na vazão de água.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para belohorizonte@jornaldosindico.com.br

CONDÔMINO – ANTISSOCIAL – SURTO

Sou síndico de um pequeno prédio e temos enfrentado um problema com uma vizinha que está criando uma série de situações difíceis. Já brigou com diversos vizinhos (5), principalmente comigo. Implicou com os porteiros e três já pediram demissão.

Criou problemas acusando as pessoas de estragar o carro, fumar, barulho, fofocas... Enfim! Outro dia chamou a polícia informando que estava sendo ameaçada de morte por um casal de vizinhos. Tentei falar com os parentes que estão preocupados com a situação. Na verdade ela está completamente maluca, não trata da doença, não toma os remédios, e ninguém quer saber dela (a família não a visita mais - somente em dias de problemas que muitas vezes eu mesmo chamo). Tudo tem que ser feito na surdina porque ela surta a todo momento. A dúvida é: o que podemos fazer? Que a atitude devemos tomar?

Eugenio - por e-mail

R - Atualmente tem tornado cada vez mais comum a moradia indivi-

dual de pessoas idosas e ou com problemas de saúde. O abandono está muito presente nas moradias condominiais. Contudo há de ressaltar que a família é responsável e pode responder processo por abandono, principalmente de pessoas declaradas incapazes. O prédio não pode assumir uma carga que corresponde a terceiros. Ao que fica declarado pelo relato exposto é que a moradora já está acometida de doença e faz uso de medicamentos controlados. Acaso ainda não tenha sido interditada, é medida urgente que a família deve providenciar. Na omissão da família, ficam os moradores do edifício orientados a procederem com registro de boletim de ocorrência, quando o comportamento dela exigir. Poderão, ainda, registrar reclamações na delegacia do idoso e até provocar o Ministério Público em caso de abandono de incapaz. Nas situações extremas de surto, poderão recorrer às clínicas e hospitais que tratam das doenças de transtorno mental e psicológico. É oportuno que a administração do edifício, proceda com uma notificação aos familiares como medida urgente e preparatória, informando sobre a

situação atual da moradora e requerendo que tomem as medidas cabíveis, sob pena do próprio condomínio fazer e informar a situação de abandono. A notificação preferencialmente deverá ser dirigida a ascendentes e descendentes, se não houver, parentes colaterais (irmãos), sobrinhos etc.

É importante esclarecer que o morador indesejado, com conduta antissocial e considerado nocivo à comunidade condominial, poderá ser excluído da sua moradia. A restrição do direito de uso de um bem imóvel (apartamento) de um condômino para preservar o interesse e o bem-estar de outros moradores do mesmo condomínio, não fere o direito de ir e vir ou direito de propriedade, somente o direito inerente a habitação. Consubiado a conduta antissocial, ou seja, não se está tratando daquele condômino sério, calado, de pouca educação, ou de trato ríspido, mas sim, daquele que gera na coletividade, pânico, insegurança, repulsa, em razão da prática reiterada de atos atentatórios à dignidade dos demais moradores.

Dra. Juliana Miranda
juridico@sindicoimoveis.com.br

Jurisprudência

TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 586053639 RS (TJ-RS) DATA DE PUBLICAÇÃO: 09/12/1986

Ementa: PRESTACAO DE CONTAS. O SINDICO DE CONDOMÍNIO QUE, DESTITUIDO, JA A FEZ AO SEU SUCESSOR, QUE POR SUA VEZ AS SUBMETEU A APROVACAO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMINOS, NAO ESTA MAIS OBRIGADO A DA-LAS EM JUÍZO. SENTENCA CONFIRMADA. (Apelação Cível Nº 586053639, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adroaldo Furtado Fabrício, Julgado em 09/12/1986)

Encontrado em: Sexta Câmara Cível Diário da Justiça do dia PRESTACAO DECONTAS. CONDOMÍNIO. SINDICO. - CONTAS... APROVADAS PELA ASSEMBLEIA DE CONDOMINOS. - CONTAS JA PRESTADAS ATRAVES DE BALANCO AO SUCESSOR. EFEITOS

TJ-MG - APELAÇÃO CÍVEL AC 10701120450948001 MG (TJ-MG) DATA DE PUBLICAÇÃO: 21/02/2014

Ementa: AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - PRIMEIRA FASE - CONDOMÍNIO -SINDÍCO - CONTAS REJEITADAS EM ASSEMBLÉIA - DEVER LEGAL - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Ao síndico cabe promover a prestação de contas de sua gestão, obrigação ex lege, por ser administrador de coisa comum. Recurso não provido.

TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 583050075 RS (TJ-RS) DATA DE PUBLICAÇÃO: 27/03/1984

Ementa: PRESTACAO DE CONTAS. O SINDICO DE CONDOMÍNIO EM EDIFICACOES DEVE CONTAS AOS CONDOMINOS E A ASSEMBLEIA DE CONDOMINOS, AO TERMINO DE SUA GESTAO. AS CONTAS DEVEM SER PRESTADAS EM FORMA MERCANTIL. (Apelação Cível Nº 583050075, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Athos Gusmão Carneiro, Julgado em 27/03/1984)

Encontrado em: Primeira Câmara Cível Diário da Justiça do dia PRESTACAO DECONTAS. - OBRIGATORIEDADE. - FORMA... MERCANTIL. - CONDOMÍNIO.SINDICO. Apelação Cível AC 583050075 RS (TJ-RS) Athos Gusmão Carneiro

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 92246543620088260000 SP 9224654-36.2008.8.26.0000

Data de publicação: 01/08/2013

Decisão: : "Prestação de contas - Primeira fase -Procedência - Direito docondomínio de exigir as contas da ex.../04/2012) "A obrigação à prestação decontas pelo síndico ao condomínio encontrava-se prevista no art. 22... n. 5.084Condomínio edilício. Responsabilidade ressarcitória do síndico. Irregularidades nascontas...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 1064996720078260000 SP 0106499-67.2007.8.26.0000

Data de publicação: 24/04/2013

Decisão: JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO PRESTAÇÃO DE CONTAS Pretensão do condomínio.../11/2012) Condomínio. Ação de prestação de contas promovida por condomínio contra o síndico (1ª fase).Contas que não.... 04/11/2009) ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO PRESTAÇÃO DE CONTAS - LIVROS E DOCUMENTOS EM POSSE...

TJ-SP - APELAÇÃO APL 02240326720098260100 SP 0224032-67.2009.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 23/04/2013

Ementa: Prestação de contas - Contrato de prestação de serviços de administração de condomínio - Contas já prestadas pela ré, administradora, por ocasião da rescisão do contrato, após a eleição de novo síndico em março de 2006, seguida da entrega de todos os documentos ao condomínio e das pastas de prestação decontas - Falta de prova de que as contas não foram prestadas pelo síndico, aprovadas ou reprovadas no período em questão - Pretensão do autor que cogita de possível supressão ou subtração de documentos - Inadequação - Pretensão inexecutable, sem documentos em poder da ré - Pretensão, em tese, de ressarcimento ou de reparação civil - Dever do síndico de prestar contas, e não de preposto ou mandatário por ele escolhido - Relação direta entre o síndico e o condomínio - Relação entre o condomínio e a administradora apenas indireta - Falta de interesse processual, na modalidade adequação - Processo extinto, sem resolução de mérito, com a inversão dos encargos de sucumbência - Recurso provido - Voto vencido.

Classificados

Administração de condomínio

Administração de condomínio

Advogados

OURO VELHO
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

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

Dr. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

Av. Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 • Savassi
3 2 8 7 - 2 0 1 5
Visite nosso site: www.ourovelhoadm.com.br

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 / contabilidade@hoffmam.com
Rua Guajajaras, 977, sala 1403 - Centro/BH

INÁCIO E CASTRO
ADVOCACIA

Consultoria gratuita
Controle de inadimplência
Acompanhamento em Assembleias
Adequação de Convenções

Uma empresa do Grupo PROGESTÃO

Jurídico: 3201.5355 / 3201.1435 / 3273.3706 / 8458.9667

Rua Goitacazes, 71 - conj. 201 - Centro - BH/MG
e-mail: inacioadv@hotmail.com

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

GRUPO Confiare 18 ANOS
CONSERVADORA

Administração de condomínios
Tradição • Transparência
Comodidade

ADMINISTRAÇÃO • PORTARIA • LIMPEZA • CONSERVAÇÃO
Rua Pouso Alto, 153 - Serra | contato@confiarebh.com.br
TEL.: 3 2 8 1 - 3 2 2 2

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 / email: carlosadv@newview.com.br

TEMPUS
Administradora de Condomínios e Síndico Profissional

- Síndico Profissional;
- Administração de Condomínio;
- Emissão taxa de condomínio,
- Elaboração folha pagamento e Balancetes
- Cobrança Inadimplentes;
- Pagamento Contas;
- Serviços On Line (Balancetes, Boletos...)

Plantão 24 hs
(31) 3373-2063/3373-2748 / 3373-3681
www.grupotempus.com.br

Kênio Pereira ADVOGADOS ASSOCIADOS

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

Av. Contorno, 6.920 - 1º e 2º andares - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 3225-5599 - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br

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
(31) 3 2 7 3 - 0 0 2 7

ADM SINDICON
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS

Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

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

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

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

• AUDITORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA, CONTÁBIL E FINANCEIRA
• PRESTAÇÃO DE CONTAS
• ELABORAÇÃO DE FOLHA
• CONTAS INDIVIDUALIZADAS

FOCO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

RUA DOS TIMBIRAS, 1942 - SALA 201 - LOURDES
TEL.: 3 2 2 6 - 9 0 0 1
WWW.ADMFOCO.COM.BR

ATENDIMENTO PERSONALIZADO SERVIÇOS SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

MARCIO MONTEIRO
ASSESSORIA CONDOMINIAL

Assessoria Jurídica especializada e personalizada de acordo com as necessidades do seu Condomínio. Assessoria em Assembleias, Cobranças Administrativas e Judiciais, Adequação de Convenções e Regimentos

LIGUE: 3264-6209 | 9777-3037 | 9385-3008
Atendimento on-line: condominio@marciomonteiro.com.br | www.marciomonteiro.com.br
Rua Paraíba, 1352 - Conj. 408 - Savassi

Administradora de Condomínios

COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO
PESSOAL
SÍNDICO
PROFISSIONAL

Triunfo
14 anos no mercado

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 sala 203 Carlos Prates
2515-8721
2515-8722

Assessoria Contábil e Financeira

Folha de Pagamento e controle de pessoal; Auditoria

masteroffice
SUFORTE À GESTÃO DE NEGÓCIOS
CRCMG-7057/O

Rua Três Pontas, 1185 - Carlos Prates
(31) 2526-9394 / 9766-8300
masteroffice@masteroffice.net / www.masteroffice.net

SCCF
Salim, Farias, Carvalho & Coura
Advocacia

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

Av. Prudente de Moraes, 135 - Cidade Jardim
9 3 2 9 - 0 2 7 7 / 2 5 3 1 - 2 1 1 3

COMINA
17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br
(31) 3463.2399 / 9982.1353

SOL

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

ADMINISTRADORA CONTÁBIL
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
WWW.SOLADMINISTRADORA.COM.BR
(31) 3 0 7 7 2 4 1 9

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

ADM PLUS
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- Administração financeira
- Assessoria Jurídica • Cobranças
- Conta individual

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

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 | contato@gouveaadv.com.br **3226-9074**

Classsindico

Alarmes

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



Bombas

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



Universo das Bombas

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



ATUAL BOMBAS

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



BB BOMBAS BETEL

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

Capachos

Tapetes e Fitas Antiderrapantes

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



Capachos

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

Circuito Fechado de TV

SS 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
PROMOÇÃO
 CFTV kit 4 câmeras infra 700 linhas + dvr stand alone + hd 500gb
 Instalado 3x de 630,00 (R\$ 1.890,00)
 MANUTENÇÃO EM NOTEBOOKS E COMPUTADORES
 A Access Segurança é uma empresa do grupo Access, há 6 anos no mercado. Solicite um orçamento de nossos consultores
(31) 25124192 / 3313-9060
 Trabalhamos com contrato de manutenção mensal



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



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
 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 a 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

Contratar a melhor ou a maior?
 • Serviços de Limpeza
 • Serviços de Portaria e Vigia
 • Mão de obra especializada
 • Administração de Condomínios
 • Apoio Administrativo
 • E outros
MASTERCLEAN
 Conservação e Serviços
 www.mastercleanservicos.com.br
2551-7958 | 2552-7958 | 3413-2041



Classíndico

Consultoria técnica em engenharia

Laudo direcionado para reforma
 Com o diagnóstico: orienta/define-se a prioridade da obra
 Execução: planejamento-seleção da empresa/mão de obra
 Acompanhamento: (Norma 16.28/14) - Fiscalização da obra
 Água: Individualização-reservatório-aprov. chuvas/reuso
 azevedopericias@gmail.com
3321-6331 / 9996-1955

INSPEÇÕES PREDIAIS E LAUDOS DE RECEBIMENTO DE OBRAS
 Perícias - Vistorias - Pareceres - Avaliações
 Avaliações e Perícias de Engenharia 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
3 284 2319 • 8438 4520
 www.kjavalicoespericias.com.br / kleberperito@terra.com.br

Vistorias e pericias prediais
 Desde 1977 elaborando pericias e laudos para Bancos, Seguradoras do SFH, Agentes Financeiros, Condomínios, Imóveis residenciais e comerciais.
 Engº Civil Hélio Salatiel Queiroga - CREAMG 15.038/D - IBAPE MG nº 223/E
31 9982-0795 / 3422-6649 (telefax)
 hsq@ig.com.br

SINAPC ENGENHARIA CONSULTORIA PERÍCIA
 Perícia em Condomínios - Avaliação de Problemas Construtivos - Inspeção Predial - Laudos Técnicos
 Engenheiro Credenciado do Crea - MG / Ibape - MG
 sinapcb@yahoo.com.br - 31 3225 - 1758 / 9137 - 1350

M&R
 Engenharia e Consultoria Ltda.
 Engº MARCELO Engenheiro credenciado CREA/IBAPE merengenharia@gmail.com
 • Vistorias e inspeção predial
 • Laudo técnico e perícia de engenharia
 • Orçamento, gerenciamento de obras e orientações técnicas
(31) 9611-7095 / 9931-7095 (Vivo) / 8890-0041 (01)

Construção e reforma

JCS Serviços Ltda
 20 ANOS
3473-1352
 PINTURAS PREDIAIS
 PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RÁPIDO E SEGURO
 HIDROJATEAMENTO, HALL E GARAGEM
 FINANCIAMOS SUA OBRA
 JCSERVICOSBH@GMAIL.COM

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA
 Reformas com Qualidade
 MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
 Revestimento - Impermeabilizações
 Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas
(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
 30 anos de Engenharia a seu serviço
 Capacidade técnica comprovada em construção de vários edifícios de porte em BH.
 • Limpeza de fachadas
 • Impermeabilização e pintura de fachadas
 • Cerâmicas em fachadas
 • Telhados e reformas em geral
3 296 - 1 791

Construção e reforma

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
 Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
 rimoura@rimoura.com.br
ribeiro e moura engenharia
 Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO
ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUTORA JATO CLEAN
 Limpeza e impermeabilização de fachada
 Aparafusamento de granito em fachada
 Pinturas e reformas prediais
 Vistoria em fachada
3274-7889
9982-0947

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

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

REFORMAS PREDIAIS
HAA ENGENHARIA
 REFORMAS em geral interna e externa
 Obs: Dividimos o valor global da obra pelo número de condôminos e fazemos parcelamento individual.
 "Jesus vive"
 haa.engenharia@yahoo.com.br
3356-9405
 CREA MG 46724

Construção e reforma

REFORMAS PREDIAIS
LAKA
 CONSTRUTORA
 REVESTIMENTO DE FACHADAS E PINTURAS PREDIAIS
3564-8135/9914-8998
 lakaconstrutora@hotmail.com

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

VIG ENGENHARIA
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
 Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.
9901-5351/3018-6161
 vigengenharia@ig.com.br

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

ALTERNATIVA
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 Revestimento em geral • Reforma em telhado
 Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral
 Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica
3458-1985 / 8887-5790
 alternativaconstruireforma@yahoo.com

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! Facebook GS Arquitetura

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO
REFORMAS PREDIAIS
 20 anos
3222-6500
 R. São Paulo, 1422 - Lourdes - BH
 www.linharesdecastro.com.br

Classsindico

Construção e reforma



ESPECIALIZADA EM FACHADA

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

3296-4144

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL
COM ACESSO POR CORDA



- Limpeza de fachada
- Pintura
- Revestimento

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

Construção e reforma

EDSON PINTURAS

Pintura predial e residencial

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

3645-1824 / 8731-4331 / 9977-6026



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
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



MARCON'S ENGENHARIA

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

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

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

SUPREMA

Controle de Pragas Urbanas

Orçamento sem Compromisso

3352 - 4577

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

MR MASTER REFORMAS LTDA

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

- Pinturas e revestimento de fachadas
- Serviços de pedreiro em geral
- Reforma de pisos de garagem
- Serviços de elétrica e hidráulica
- Executamos forros de pvc, mineral, acústico e rebaixamento de tetos
- Paredes de drywall e divisórias.

9776-8688 // 8863-4820
Rua Manganês, 36 - Nova Floresta - contato@masterreformasltda.com.br

RECONCIGE

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

3638 - 2730
9540 - 6536
8946 - 9069

PACTO CONSTRUTORA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3337 - 4427
contato@pactoconstrutora.com.br

Chegaram as melhores soluções 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.

(*) Crédito sujeito a aprovação.

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

10 ANOS EMPRESTA CAPITAL

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

DESENTUPIDORA MODERNA HIGIENIZADORA

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

16 ANOS DE MERCADO

24 HORAS

0800.2834151 / 3412.6876
3411.4151

moderna.service@terra.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, 1155 - Alípio de Melo
www.noroesteconstrutora.com.br

Pintura, revestimento de fachadas, aplicação de texturas e grafiato.

Seu imóvel de cara nova e ainda mais valorizado.

Ativa
PINTURAS E REFORMAS

ativapinturas.com.br | 2523.6753 . 9920.1651

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE

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

PLANTÃO 24HS 9903-0010

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

3455-5189



Classsíncido

Dedetização

DESENTUPIDORA HORA CERTA
DEDETIZADORA



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

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

SERVIÇOS DE BOMBEIRO HIDRÁULICO - ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

3347.8749 - 9889.3380 24 horas

Urbana
 DESENTUPIMENTO
 E DEDETIZAÇÃO



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

www.urbanabh.com.br

(31) 3375.3966

DEDETIZADORA ATiva

Especializada em Cupins

- Dedetização, baratas, formigas etc...
- Descupinização em solo e madeira seca.
- Roçada e capina química.

Serviços Residenciais, Rurais, Condomínios e fazendas.

4141-2133/9916-8500
 ativaatende@gmail.com

DESENTUPIDORA HIPERTEC



Plantão **24h**

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

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

3109-4151
 www.desentupidorahipertec.com

Desentupidora

DESENTUPIDORA DEDETIZADORA TREVO

Desentupimento com:

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

www.desentupidoratrevo.com.br

(31) 3450-3221 / 9641-3221

Roterlimp
 Desentupidora

MELHOR CUSTO

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

www.rotterlimp.com.br | comercial@rotterlimp.com.br

3278-3828 / 8487-5067 / 8486-9820 24HS

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

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

Equipamentos para condomínios

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

BH Condomínios

Carrinhos de compra, carrinhos de lixo, cinzeiros, placas indicativas, papeliras, lixeiras, enrolador de mangueira, espelhos convexos, trava para carrinhos com ficha e com chave, escadas, etc.

PROTECTOR DE PARA CHOQUE E PILASTRAS

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



ALLPROTEX
 PREVENÇÃO 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

Ecoplast - 3412-9119 - veja anúncio página 3

Esquadrias de alumínio

RENOVAR
 VIDROS E ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Blindex vidro temperado

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 Qualidade e pontualidade

renovarvidros@hotmail.com

8567-1762 / 7555-1675

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

Gás

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



0800 031 3032
3374-3313

SUPERGASBRAS

Gás instalação

CHAMAAGÁS

Canalização para gás GLP e natural
 Manutenção preventiva e corretiva

Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
 Fazemos projetos e emitimos laudo e ART.

8519-2392 / 8806-8086

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, LAGES, ETC.
 SERVIÇO DE REFORMA EM GERAL

MAIS DE 20 ANOS DE MERCADO

3467-3059 / 8819-9886 / 8723-2592
 gnimpermeabilizacao@hotmail.com | www.gnimpermeabilizacao.com.br



Impermeabilização e reforma de caixa d'água, telhado, piscinas e lajes.

Imprimar2163@outlook.com

imprimar

3321-80-81/9774-3243/9558-0762

Impermeabilização de caixas d'água

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

M.C. SERVIÇOS

MC

- Limpeza
- Dedetização
- Limpeza de cx. gordura

4141-1702 / 3494-4117

Hidro Elétrica Sion Ltda.
 DESSENTUPIDORA
 IMPERMEABILIZAÇÃO

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

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

Interfones

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867
3411-2797

www.hlinterfones.com.br

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



Limpeza de caixa d'água e gordura

Limpeza automatizada - Equipamento especializado
 Normas e procedimentos da COPASA MG - Alvará da prefeitura

Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas

Contratos de manutenção em piscinas - Tratamento semanal

Dedetizações - Desratizações - Reforma em telhados

Impermeabilizações de caixas d'água

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

www.reidacaixadagua.com.br

3371.0028 / 3371.0024 / 9133.7369

Cláudio Limpeza em Geral

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

3018-9588 / 3373-1760 / 9859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

Classsíncodico

Limpeza de fachadas



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

Limpeza e produtos p/pisos

Fazemos limpeza em geral

Venda de produtos no atacado e varejo p/todos os pisos e superfície/Dispensa Máquina
Entregamos em domicilio 3332-9185

(Tim) 9127-8751 (Vivo) 9671-1087
www.cdprodutosematerias.com.br

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

Portaria virtual

Staff Brasil tel.: 3327-5500 veja na pág.7

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

Portões eletrônicos



GONTIJO SISTEMA DE SEGURANÇA

Consertos e instalações de portões eletrônicos, interfonos, alarmes e controle p/portões

Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 9953-6239

Portões eletrônicos

Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfonos, Cercas Elétricas e Alarmes.

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas

Tel: 3287-3009 CREA: 591/RO

Rua Valparaíso, 293 (esq cl Venezuela) Sion

Plantão 24 horas 8767-3009



Segurança Eletrônica 24 horas



VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

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

FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

3447.5891 / 3447.5781

Plantão 24 horas
qualitron@live.com

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

Seguros

"NEGOCIE DIRETO COM O CORRETOR"
RENOVAÇÕES, CONDOMÍNIOS, PATIO E PATRIMONIAL,



LOJAS, RESIDENCIAL, AUTOS, FROTA, SAÚDE, TERCEIROS E VIDA.

Vanessa Taveira de Carvalho

Tel.: (31) 3347-7900 | Cel.: (31) 9228-3310
vanessa@asseguracorretoradeseguros.com.br
www.asseguracorretoradeseguros.com.br

Serralheria

RV METALÚRGICA e SERRALHERIA

Fabricamos todo tipo de serralheria comercial

Nossa especialidade: mezaninos, portas, escadas, corrimão, guarda corpo, friso antiderrapante, porta de aço automatizada, coberturas e toldos em policarbonato.

8520-5199 oi / 8200-4336 claro

Síndico Profissional



Economia tranquilidade e harmonia para seu condomínio

Síndico Profissional

lms@lmsindico.com.br
www.lmsindico.com.br

31 2555 3536/31 9813 6841



- Administração de Condomínios
- Síndico Profissional
- Assessoria Administrativa, Contábil e Jurídica
- Serviços de Manutenção
- Sistema de Gestão de Compras
- Planejamento Orçamentário e Financeiro
- Atendimento aos Moradores

(31) 3226-3943 / 8571-4987

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

Síndico Profissional



TORNAR FÁCIL SUA VIDA COM SERVIÇOS EFICIENTES

SINDICO PROFISSIONAL

APOIO SERVIÇOS E GESTÃO

WWW.PROFISSIONALSINDICO.COM.BR
8663 0602 / 3621 8105

Telhados

LIGUE TELHADOS:

3432-7162 / 9705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade



NEVES CALHAS

Fabricação e Instalação, calhas, rufos, pingadeiras, peças de 6 mts sem emendas, coifas.

Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895

www.nevescalhas.com.br

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
NÃO COBRAMOS VISITA

CONTATO: **3482-4450 / 8729-0814**

confianca67bh@hotmail.com

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0

www.cristinauniformes.com.br

Vazamento

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

Vidraçaria



MR Vidraçaria

- Box • Espelhos • Cristais e vidros
- Molduras • Colocação imediata
- Assistência técnica em vidros temperados
- Fazemos pequenos serviços

Orçamento s/ compromisso

3334.0161 / 3334.7012

Seu produto precisa ser visto.

3337-6030

Jornal do Síndico

Observatório por Kênio de Souza Pereira |

Quota de condomínio aumentará expressivamente em 2015

Com os valores das contas de energia elétrica e de água disparando em 2015, o resultado será a majoração expressiva das quotas de condomínio, o que poderá fazer com que muitos condôminos pensem em mudar do edifício, especialmente, se a cobertura, o apartamento térreo ou a loja são penalizados com o rateio das despesas pela fração ideal

O valor da quota de condomínio é determinante no momento de optar pela compra ou a locação de um apartamento, sala ou loja. Os corretores de imóveis são unânimes em afirmar que o valor exagerado da quota de condomínio pode derrubar o preço, pois dificulta extremamente a comercialização das unidades que têm a cobrança baseada na fração ideal. Dizem ainda que, ao atender a ligação dos pretendentes, muitos cortam a conversa e desligam a ligação quando ficam sabendo do valor elevado da quota de condomínio. Poucos têm coragem de assumir valor de quota condominial que se assemelha ao aluguel de um apartamento de 3 ou 4 quartos. Essa anomalia tem estimulado os donos de coberturas, dos apartamentos térreos e das lojas térreas em prédios compostos por salas, a buscarem o Poder Judiciário para igualar o valor conforme as unidades tipo.

CONFLITOS - A incompetência do governo desestimulou em 2012 os investimentos na produção de energia, o que forçou o uso excessivo das usinas termoeletricas que têm alto custo. Os consumidores, em especial os residenciais são os mais penalizados, pois está sendo dito que em 1º de março a Aneel autorizará o aumento de 83% da tarifa. Anteriormente falaram que seria 50%, tendo o Ministro das Minas e Energia dito no início de fevereiro que seria "apenas" 30%. Mas diante de tanta confusão do Governo, uma coisa é certa, a conta de luz vai subir muito.

Foi divulgado também um estudo que aponta que a tarifa para a indústria subirá em média 43,6%. É bom lembrar que desde 1º de janeiro deste ano, todos os consumidores, sem exceção, já estão pagando a mais R\$3,00 por cada 100 kWh por causa da Tarifa Vermelha, a qual subirá mais 50% em maio de 2015.

Com a ausência de chuvas, agravada pela falta de obras hídricas há mais de 30 anos, o preço da água tem subido acima da inflação nos últimos anos. Mas, o pior ocorrerá agora em 2015, pois o governo afirmou em fevereiro que o maior custo da energia, cada vez mais alto, passou a pesar ainda mais nas operações das empresas de saneamento. Assim, é certo que o valor da água disparará.

FRAÇÃO IDEAL - Todos os peritos judiciais, que são engenheiros nomeados pelo juiz nas ações que visam igualar o rateio das despesas condominiais, são unânimes em afirmar que não tem como comprovar que os moradores do apartamento de cobertura ou térreo gastam mais água ou energia elétrica que os moradores dos apartamentos tipo, já que a média de moradores é semelhante nas unidades em geral. As perícias, as pesquisas da COPASA e da DECA, que é a maior fabricante de produtos hidrossanitários do Brasil, afirmam que mais de 90% do consumo de água de uma moradia decorre do uso pessoal, sendo 47% com banho e 40% com descarga do sanitário.

nº 541.371, onde o dono do apartamento tipo lutou para que o condomínio implantasse o rateio pela fração ideal, pois assim seu vizinho pagaria o dobro por ter um apartamento maior. No acordão, os cinco Ministros do STJ foram unânimes ao decidirem pela manutenção do rateio igualitário e assim repudiaram a aplicação da fração ideal.

LÓGICA E BOM SENSO - O artigo 1.336, inciso I, do Código Civil não pode ser interpretado para lesar um vizinho, para que este pague mais pelo que não utiliza, pois isso fere os artigos 157, 422, 884 e 2.035 da mesma lei, a qual veda o enriquecimento sem causa e estipula que os contratos, os quais se inclui a convenção,

para o perito que trabalham menos para os donos das unidades tipo, para justificar que estes paguem menos que os moradores da cobertura. Se o vizinho da cobertura/térreo paga a mais pelos serviços dos porteiros e faxineiros, isso acaba gerando o enriquecimento sem causa daqueles que pagam menos por serviços e produtos que são utilizados de forma igual.

Caso uma unidade utilize a mais um produto, como por exemplo, a água, em muitos casos, a perícia aponta ser razoável pagar 20% a mais sobre esta cota de água, sendo estipulado o rateio igualitário das demais despesas.

INADIMPLÊNCIA - Com o aumento das despesas condominiais

em 2015, espera-se o crescimento da inadimplência, o que acarretará o agravamento de uma situação que se mostra abusiva e injusta no caso das unidades maiores, que são oneradas pela fração ideal.

O problema é que ao não pagar, os condôminos adimplentes são obrigados a assumir o "rombo", pois as contas não podem esperar. Ocorre que ao ratear esse déficit pela fração ideal a cobertura, o térreo e a loja, acabam sendo penalizadas duplamente, pois pagam a mais até pelo calote dos vizinhos.

Com a disparada dos preços da água e energia elétrica espera-se o agravamento da inadimplência nos condomínios que aumentou 8,6% em 2014. Conforme pesquisa do Secovi-MG, a inadimplência che-



Despesas de condomínio devem aumentar em 2015

Dessa forma, a alegação de cobrar da cobertura que é utilizada como unifamiliar, percentuais que giram em torno de 40% a 100% (conforme a fração ideal) a mais de todas as despesas do condomínio consiste numa afronta à inteligência, às regras de aritmética e ao bom senso.

A maior despesa de um condomínio é com mão de obra e todos sabem que os moradores, independentemente do tamanho do apartamento, utilizam igualmente dos porteiros, faxina e demais serviços e produtos que são empregados nas áreas comuns e de lazer, pois são nesses espaços externos que resultam as despesas. Esta foi a conclusão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao julgar o Recurso Especial

sejam regidos com boa-fé e probidade.

A honestidade, a honradez e o respeito orientam as pessoas a pagar exatamente pelo que utiliza. Seria imoral uma pessoa cobrar a mais por um produto ou serviço que foi utilizado igualmente por todos, pois isso caracteriza desonestidade. Desde nossa infância aprendemos a pagar pelo que usamos e a não levar vantagem sobre nossos semelhantes, sendo inaceitável criarmos uma situação de pagar menos do que realmente consumimos ou usufruímos. Ao aplicar a fração ideal em edifícios com apartamento tipo e de cobertura constata-se uma distorção do que seja pagar o justo. Seria cômico os porteiros e as faxineiras afirmarem

gou a 11,22% em 2014, contra 10,3% apurada em 2013. Torna-se necessário o ajuste de medidas que venham a inibir a impontualidade, dentre elas as que equilibrem a cobrança das quotas de forma a evitar conflitos judiciais que podem gerar novas despesas.

Sendo apurada a cobrança desequilibrada entre as unidades, torna-se importante a condução profissional da solução que exige a mudança da convenção, trabalho esse que deve ser elaborado de forma técnica para que se mantenha a harmonia entre os condôminos.

“

A honestidade, a honradez e o respeito orientam as pessoas a pagar exatamente pelo que utiliza

*Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - e-mail: keniopereira@caixaimobiliaria.com.br - (31)3225-5599