DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS
DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO
3372-4882

Distribuição gratuita

Jornal do Síndico®

170.000 EXEMPLARES

A informação dirigida

Ano XX - Edição 235 - Janeiro/2016 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.000 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

Ativa
PINTURAS E REFORMAS

Revestimento de fachadas, aplicação de texturas, grafiato e Pintura

Seu imóvel de cara nova e ainda mais valorizado.

ativapinturas.com.br
2523.6753 | 99920.1651

Feliz 2016

São os votos da equipe do

Jornal do Síndico

LEGISLAÇÃO

Ofensas em reuniões de condomínio podem gerar indenizações, as assembleias de condomínio existem com a finalidade exclusiva de se discutir e deliberar sobre questões de interesse coletivo.

PÁGINA 4

COTIDIANO

Sendo proprietário de uma unidade autônoma, o condômino tem o direito de modificar o seu espaço? As reformas em varandas e fachadas estão entre os temas mais polêmicos que rondam a vida em condomínio.

PÁGINA 3

SEU CONDOMÍNIO

Investir na decoração do hall de entrada do condomínio valoriza o patrimônio e humaniza a entrada do prédio que é seu cartão de visitas.

PÁGINA 6

26 anos

SHUTTERSTOCK

No vermelho!

Condomínios que não planejaram as despesas de fim de ano vão entrar em 2016 no vermelho

Página 7

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

arte 21

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
Catia 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 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

Editorial

Momento de planejar

Um novo ano se inicia e com ele se apresentam novos desafios para superar e também novas oportunidades de aperfeiçoamento. É hora de aprender com os erros do ano que passou e projetar os doze meses que virão. Organização deve ser a palavra de ordem para o síndico que deseja atravessar 2016 sem grandes sobressaltos.

Em uma crise econômica como a que o Brasil atualmente vive, paira sobre as finanças um certo ar pessimista. O dinheiro está curto e na hora de priorizar as contas a serem pagas, nem sempre o condomínio é colocado em primeiro lugar por muitas pessoas. Essa é a causa para a inadimplência, pior mal que dá dor de cabeça ao síndico.

> O dinheiro está curto e na hora de priorizar as contas a serem pagas, nem sempre o condomínio é colocado em primeiro lugar

O mês de janeiro é usado por muitos condomínios para a aprovação das contas do ano anterior. Porém, além desse balancete retrospectivo, também é adequado apresentar a programação do ano que se inicia. Nesse planejamento deve constar a previsão de todas as despesas ordinárias, isto é, aquelas que - faça chuva ou sol - sempre deverão ser honradas.

Os funcionários costumam comprometer a maior parte desse orçamento. De acordo com levantamento da administradora Lello a folha de pagamento de um condomínio, somados salários e encargos, representa, em média, 50% do total das despesas mensais. Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo, há sete funcionários por prédio, enquanto em países da Europa, por exemplo, essa média é de dois. Confira na nossa matéria de "Finanças" dicas de como se organizar para ter um 2016 mais saudável financeiramente.

Retomamos nessa edição do Jornal do Síndico a eterna polêmica sobre a permissão ou proibição de alterar-se a fachada de prédio, seja ela frontal ou lateral. Esse é um dos principais motivos de conflito dentro de residenciais e pode ser que você esteja passando por uma situação desse gênero atualmente. Então é recomendável ler nossa matéria da editoria "cotidiano" para conhecer os argumentos de alguns juristas sobre a questão. Colher informações é o primeiro passo para a resolução pacífica de um conflito, pois argumentos sólidos costumam ser mais convincentes que insultos ou troca de farpas.

Administrar um condomínio é atividade que requer jogo de cintura, bom senso e responsabilidade. O Jornal do Síndico te acompanha nessa jornada há mais de duas décadas e nesse novo ano que se inicia, aproveitamos para reforçar nosso compromisso de prestar sempre o melhor conteúdo ao leitor. Estamos juntos!

Boa leitura!

INDICADORES 2015

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	-
INPC (IBGE)	1,48	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	0,11	-
IPC (FIPE)	1,62	1,22	0,70	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	-
CUB/MG	3,63	0,24	-0,13	0,22	0,24	0,14	0,07	0,12	0,06	0,15	o,20	-
TR	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250
POUPANÇA	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6159	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303
SAL. MÍNIMO	724,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00
TJLP (%) ANO	0,4167	0,4167	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833

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$ 912,00
Faxineira ou servente .R$ 912,00
Ascensorista .....R$ 914,85
Garagista .....R$ 929,14
Manobrista .....R$ 1.053,52
Porteiro ou vigia ....R$ 1.105,00
Zelador ou encarregado .....R$ 1.170,74

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2015 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

REFORMAS PREDIAIS
25 ANOS
SEDE PRÓPRIA
- REVESTIMENTO DE FACHADAS
- PINTURAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
CONSTRUTORA MONTE CASTRO
3423-0832
monte.castro@uol.com.br

16.891

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

Cotidiano Por Cecília Lima

A busca pelo consenso em reformas de fachadas

As reformas em varandas e fachadas estão entre os temas mais polêmicos que rondam a vida em condomínio. Isso porque gera o dilema: sendo proprietário do apartamento, o condômino tem o direito de modificar o seu espaço? Sendo o condomínio um patrimônio coletivo, é legítimo que alguém faça imperar seu gosto pessoal numa área que compõe a fachada do todo?

As regras para obras desse gênero mudam de acordo com cada condomínio. Há convenções que vetam totalmente e deixam esse apelo fora de questão, já em outras mais brandas, é possível negociar com os demais moradores a possibilidade de se fazer alteração na varanda de apartamento. Quando não há consenso, os casos vão parar na Justiça, muitas vezes chegando a desfechos desagradáveis de conflito.

GRADES - No Distrito Federal, a 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, deu provimento a recurso do Condomínio do Edifício San Diego que ajuizou ação em desfavor da proprietária de uma das unidades habitacionais do referido edifício, alegando que a mesma teria violado o regulamento interno do condomínio, pois teria instalado grades nas janelas de sua unidade de forma irregular.

Os desembargadores entenderam que a sentença deveria ser reformada, e explicaram que a manutenção das grades que destoam do restante do prédio pode gerar desvalorização de todas as unidades do conjunto habitacional. A moradora recebeu determinação para retirar as grades.

Já em novembro de 2015, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou o entendimento de que a mudança fora do padrão arquitetônico original em um apartamento da cor original das esquadrias externas da fachada de um edifício caracteriza a violação de um dos deveres do condômino.

O STJ definiu que nesses casos a modificação até poderia ocorrer, se houvesse autorização dos demais condôminos, conforme prevê o parágrafo 2º do artigo 10 da lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Para o ministro, o conceito de fachada "não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior".

Todas as **"faces" do condomínio** são consideradas fachadas e não podem sofrer alteração fora do padrão

**Jornalista*

> As regras para obras desse gênero mudam de acordo com cada condomínio

COLUNA DO SINDICON

Convênio firmado pelo Sindicon garante exames periódicos gratuitos

Você sabia que os exames periódicos dos funcionários dos condomínios são obrigatórios? Nesta coluna vamos tratar deste assunto de grande importância para os síndicos e síndicas! Esses exames são realizados por clínicas especializadas que possuem profissionais de diferentes áreas.

Um deles é o Atestado de Saúde Ocupacional (ASO), tem ainda o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) e o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA).

Mas uma boa notícia. O Sindicon acaba de realizar um convênio com a MC Ética Medicina do Trabalho. Todos os exames que citamos podem ser realizados sem custo. Para ter esse direito ao benefício o condomínio precisa estar em dia com todas as suas obrigações sindicais. O convênio vai ajudar a reduzir as despesas para pagamento destes exames. Lembrando que os condomínios podem ser penalizados caso não encaminhem seus colaboradores pare esses exames.

A MC Ética está localizada na Rua Tupis, nº 85, Centro. Para agendar os exames, recomendo que antes o síndico ou síndica faça contato por telefone com a clínica. O número é 31-3343-7070. É importante ressaltar que na MC também é realizado exame exigido pelo INSS quando o funcionário está se aposentando. Esse exame também faz parte do convênio firmado entre o Sindicon e a MC.

Aproveito para agradecer o apoio de todos que ajudaram em nossas conquistas. Desejo um ano de 2016 repleto de realizações para síndicos, síndicas e todos os nossos colaboradores.

Acesse o www.sindicon.com.br e fique por dentro de outras notícias
Curta também nossa página no Facebook:
www.facebook.com/sindiconbh

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

Seu elevador ainda é do tempo do vídeocassete?

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!

CONTROL ELEVADORES
DESDE 1995
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação Da redação

Ofensas em reuniões de condomínio geram indenização

Assembleias de condomínio existem com a finalidade exclusiva de se discutir e deliberar sobre questões de interesse coletivo e necessárias para o bom funcionamento dos ambientes comuns

No entanto, não são raras as vezes em que essas reuniões se transformam em verdadeiros ringues, palco para agressões verbais ou até físicas entre síndico e moradores ou mesmo entre condôminos.

RESPONSABILIDADE - Em face da recorrência desse tipo de situação, muitos casos acabam sendo levados à Justiça e lá alguns encontram desfecho no pagamento de indenizações. Assim, é importante ressaltar que cada pessoa é responsável por suas falas e possíveis acusações, podendo vir a ser chamado judicialmente a responder por seus atos.

Recentemente, a juíza do 6º Juizado Especial Cível de Brasília julgou procedente o pedido inicial do autor da ação para condenar um homem ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 3 mil, por ter destratado a parte autora com expressão jocosa, causadora de humilhação.

O autor afirma que, em discussão com o réu em razão de uma decisão que teve na assembleia do condomínio, o demandado teria agredido o autor verbalmente, afirmando que "todo veado é assim mesmo: escroto". Além destas palavras, o requerido teria agredido fisicamente o autor. Apesar de advertida, a parte requerida não compareceu à audiência de instrução. Assim, foi aplicada a pena de confissão ao réu. Para a juíza, as agressões perpetradas pelo requerido efetivamente geraram humilhação, constrangimento, sentimento de angústia ao autor, principalmente diante de outras pessoas presentes, ao utilizar-se de expressões tão estúpidas e desproporcionais. Ademais, este comportamento adotado pelo requerido é inconcebível para a situação narrada.

PRECONCEITO - De acordo com a juíza, ao que as provas dos autos indicam, tratava-se de simples problema entre condôminos, podendo o réu adotar postura mais proba e

SHUTTERSTOCK

íntegra, sem haver necessidade de ofender o autor da maneira como o fez. Para ela, basta assistir ao vídeo acostado pelo autor para concluir que as ofensas foram gratuitas, demonstrando inclusive preconceito por parte do requerido.

No parecer, cumpriu, ainda, destacar que o ordenamento jurídico vigente ampara o pleito do autor conforme o art. 5º, V e X, da Constituição Federal c/c art. 12, do Código Civil, vez que a agressão a bens imateriais, como a honra, configura prejuízo moral, cabendo indenização pelo dano extrapatrimonial decorrente, afirmou a magistrada.

Segundo a juíza, a ofensa a direito da personalidade, clara no caso em questão, enseja reparação por danos morais. Assim, julgou procedente o pedido para condenar o agressor ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 3 mil.

> **A ofensa a direito da personalidade, clara no caso em questão, enseja reparação por danos morais**

*Fonte: TJDFT

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
INSCRITA NA OAB/MG SOB O Nº 3.932

Administramos a parte **jurídica** e proporcionamos **mensalmente** as **taxas** de condomínio **integrais**, sem custo adicional (sem ágil).

Atualizamos a **convenção** de seu **condomínio**, adaptando-a ao **atual Código Civil**, com Aplicação dos **juros praticados pelo mercado** e **multas** especiais ao inadimplente (conforme jurisprudência do STJ e o novo Código de Processo Civil e suas alterações).

Desde 2003 (anos de vigência do Código Civil) **já atualizamos milhares de convenções de condomínios**, eliminando a **inadimplência**.

Cobranças Judiciais e Extrajudiciais

www.**gouveaadv**.com.br | atendimento@**gouveaadv.com.br**
(31) 3226 9074 | 99237 0167

STF examinará validade de lei municipal que obriga instalação de hidrômetros individuais

A individualização de hidrômetros tem sido uma tendência aderida em muitos condomínios pelo Brasil inteiro, sobretudo devido à atual crise de abastecimento de água, que cobra uma postura de economia e uso racional desse recurso. No intuito de exercer maior pressão para que os condomínios se adaptem ao uso de hidrômetros individuais, cidades brasileiras instituíram leis que obrigam essa mudança, um exemplo recente é Belo Horizonte. O debate sobre a legitimidade dessas leis municipais chegou ao Supremo Tribunal Federal

O STF examinará o alcance da competência municipal para legislar sobre a obrigatoriedade de instalação de hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios. A iniciativa se deu após acórdão do Tribunal Regional Federal (TRF-5) que, ao manter sentença de primeira instância, invalidou a Lei municipal 2.879/2000, de Aracaju (SE), a qual determina a obrigatoriedade de instalação de hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios construídos na cidade. Aquele tribunal considerou que tal exigência é matéria de competência privativa da União.

No Supremo, a Defensoria Pública da União (DPU) aponta ofensa ao artigo 30, incisos I e V, da Constituição Federal. Alega que o controle de consumo individual de água é de interesse do município e do consumidor, não interferindo na competência atribuída à União pelos artigo 21, inciso XII e artigo 22, inciso IV da Constituição. Na preliminar de repercussão geral, a recorrente alega que está em discussão a aplicabilidade da competência legislativa municipal em prol do amplo interesse de seus cidadãos e do ambiente.

CONSUMO - O relator do caso, ministro Edson Fachin, considerou que o assunto "transcende os interesses das partes em litígio", merecendo, portanto, a análise pelo Supremo. Para ele, apesar de a União ter competência privativa para legislar sobre águas (artigo 22, inciso IV, da CF), são comuns e concorrentes, respectivamente, as competências para a proteção ao meio ambiente e para o consumo. "Com efeito, o tema é multifacetado, porque afeta transversalmente uma série de competências fixadas pela Constituição", avaliou o ministro, ressaltando que a questão atinge, indistintamente, todos os entes da federação.

A manifestação do relator foi acompanhada, por maioria, em deliberação no Plenário Virtual. Com o reconhecimento da repercussão geral, o mérito do recurso será analisado pelo STF e a decisão a ser tomada no caso deve ser adotada pelos demais tribunais nos processos que tratam da mesma matéria.

Fonte: STJ

Manutenção Da redação

Escolhendo o ar condicionado adequado

O verão 2016 está aquecendo os termômetros e, para fugir do calor, uma das estratégias é o uso do ar condicionado

No condomínio, além das unidades particulares, eles costumam estar em áreas comuns como salão de festas, sala de ginástica, sala de vídeo, brinquedoteca, salão de jogos, etc. Alguns critérios podem ajudar a fazer uma boa escolha na hora de adquirir um aparelho novo.

FREQUÊNCIA - O primeiro passo para obter sucesso é procurar saber as dimensões exatas do ambiente onde se pretende instalar o equipamento; Também é necessário fazer um cálculo aproximado de quantas pessoas vão frequentar o espaço no dia a dia. Isso é importante para definir o modelo e a potência corretos para o ar condicionado. "Muitas pessoas optam por um aparelho de menor potência para um ambiente amplo, apenas porque ele custa mais barato, isto é, observando apenas o preço de venda do produto e não o custo a longo prazo. Porém, essa é uma ideia equivocada, pois um ar condicionado pequeno tende a trabalhar mais e gastar mais energia se estiver sobrecarregado, dando conta de refrigerar uma área maior que a adequada", explica o técnico em climatização Afonso Sousa.

O consumo de energia elétrica é um aspecto muito relevante a ser considerado. Atualmente os condicionadores de ar com tecnologia *inverter* se apresentam como as melhores opções, pois regulam o fluxo de energia diminuindo a oscilação, reduzindo o consumo de energia, quando se detecta que o ambiente precisa de menos refrigeração ou aquecimento, o que permite uma economia de até 60%, dependendo da marca. Além da economia, os modelos *inverter* trabalham com gás refrigerante ecológico, que traz menos prejuízos à natureza.

MANUTENÇÃO - A manutenção dos aparelhos de ar condicionado é determinante para o desempenho e vida útil do produto. Além disso, é totalmente necessária para proporcionar bem-estar e saúde aos condôminos que irão usufruir dele. É preciso realizar a higienização do filtro a cada trinta dias (ou menos, se o uso for frequente), para evitar obstrução e acúmulo de poeira. Ele pode ser lavado em água corrente. Para os condomínios localizados próximos à praia, os cuidados devem ser redobrados por conta da maresia. A visita técnica de uma assistência especializada uma vez ao ano é indicada.

Climatização de áreas como brinquedotecas proporcionam um maior conforto para os ocupantes

A visita técnica de uma assistência especializada uma vez ao ano é indicada

*Jornalista

Balcão de Ofertas

www.minascapachos.com.br
O melhor site de compras de Minas
TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE
Tam 60 x 40 apenas
R$ 29,99 a unidade
(mínimo de 5 peças)
OFERTA
Entrega gratuita
(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

Bem estar Cecília Lima

Verão aumenta risco de conjuntivites

Nessa temporada de férias é natural que as pessoas se exponham mais ao sol, façam atividades ao ar livre e frequentem a praia ou piscinas. Tudo isso é muito válido na hora de relaxar, no entanto, é preciso estar atento à saúde de órgãos extremamente valiosos: os olhos. Dentre as doenças que encontram nesse cenário de sol e umidade o ambiente perfeito para se proliferarem está a conjuntivite

A estação mais quente do ano registra maiores índices de doenças infecciosas. "A conjuntivite é uma inflamação ou infecção da conjuntiva, membrana transparente que reveste a esclera (parte branca dos olhos). Há vários tipos da doença, mas os mais comuns são a conjuntivite viral, causada por um adenovírus, grupo de vírus muito frequente e comum na população, em geral, a conjuntivite alérgica, desencadeada por crises de rinite ou bronquite, e a conjuntivite bacteriana, gerada a partir de uma lesão no olho", explica o oftalmologista Jae Min Lee, da Rede de Hospitais São Camilo de São Paulo.

CONTÁGIO - O contato com água de piscina que não foi higienizada adequadamente, bem como o compartilhamento de objetos de uso pessoal como óculos escuros ou toalhas de banho são meios pelos quais pode haver a contaminação e, portanto, devem ser evitados. Ao sentir irritação e notar vermelhidão nos olhos, a orientação é de que se procure assistência especializada, pois apenas um médico poderá diferenciar os sintomas, diagnosticar qual a real causa do desconforto e direcionar o tratamento correto. "Após esse período inicial, na (conjuntivite) viral há irritação com a sensação de areia e aumento da secreção. Na alérgica, geralmente os dois olhos são afetados e há um grande inchaço na região. Já na bacteriana, há uma secreção purulenta excessiva", detalha Jae Min Lee. Os remédios a serem ingeridos ou usados topicamente sobre a área irritada variam de acordo com o que está provocando a reação, por isso a necessidade de um diagnóstico de um especialista.

De acordo com o oftalmologista Lee, a conjuntivite viral representa a maioria dos casos e é a única forma contagiosa da doença. "A transmissão do vírus ocorre por contato, seja direto, como o cumprimento de mãos entre uma pessoa contaminada e outra saudável, ou indireto, pelo compartilhamento de objetos, como o corrimão. Por isso, para evitar a contaminação, é muito importante higienizar frequentemente as mãos", alerta

*Jornalista

PORTARIA VIRTUAL
A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA!
A PORTARIA VIRTUAL consegue agregar o atendimento da Portaria convencional, ao acompanhamento on-line das imagens transmitidas pelas câmeras instaladas no condomínio, controle do acesso, e o monitoramento das ocorrências, tudo isto com comunicação e interação 24hs com os moradores, visitantes e prestadores de serviço, como se o porteiro estivesse presente no local.
Vantagens:
• Custos inferiores ao sistema tradicional;
• Eliminação do ônus associado às demandas trabalhista;
• Redução dos riscos de invasão;
• Comodidade
Solicite uma visita de um dos nossos consultores:
www.staffbrasil.com
STAFF BRASIL TECNOLOGIA EM SEGURANÇA
(31) 3327-5500 3327-4400

Seu condomínio Por Cecília Lima

Portas abertas para o Ano Novo

O hall é o cartão de visitas do condomínio e agrega valor ao imóvel. Comece o ano dando vida nova a este ambiente!

Painéis de madeira dão uma ótima composição ao ambiente

O hall de entrada de um prédio é, sem dúvidas, o cartão de visitas dele, uma vitrine para o que há dentro dele. Esse é o ambiente preparado para recepcionar os visitantes e é dele que ficarão as primeiras impressões do todo. Essa é também a porta de chegada para os moradores, o local no qual são acolhidos no regresso ao lar.

Que tal iniciar 2016 repensando a decoração do hall do seu condomínio? Pequenas alterações podem proporcionar mais beleza e conforto a esse espaço. Por se tratar de um ambiente de passagem, onde os convidados não permanecerão por muito tempo, vale a pena arriscar e ousar na decoração do espaço, como sugerem a designer de interiores Alessandra Morávia e a arquiteta Adriana Morávia, do escritório Morávia Arquitetura e Interiores.

OUSADIA - "É possível ousar mais, com espelhos, que dão a sensação de amplitude; papel de parede, que traz sofisticação e placas cimentícias, que também são uma ótima opção. Painéis amadeirados também trazem sofisticação ao espaço", ressaltam as especialistas. É importante investir em elementos que humanizem o ambiente com o uso de itens artísticos como quadros e esculturas. Para a escolha é válido o bom senso de optar por algo que não seja extravagante, uma vez que o espaço não é particular, mas coletivo.

Para o conforto do visitante ou mesmo do condômino, é interessante compor o hall com móveis para serem usados como sala de espera: poltronas e sofás. Deve-se atentar para a limpeza e manutenção desses, para evitar manchas e acúmulo de poeira e ácaros.

ILUMINAÇÃO - O uso de uma iluminação adequada também é um fator de grande relevância na hora de compor a entrada. "A iluminação deve valorizar as peças mais importantes, as cores e os materiais, que devem ser utilizados com equilíbrio conforme a dimensão do hall em questão", explica a arquiteta Isabela Canaan.

É essencial avaliar a luminosidade do local ao especificar um elemento que pode se tornar destaque neste tipo de ambiente: as plantas. "O importante é atentar para plantas adequadas para o espaço. Se existe iluminação natural é possível investir em plantas naturais. Seriam espécies que gostam de sombra e aguentam por mais tempo em ambientes fechados. Se não há incidência de luz do sol, melhor optar por plantas artificiais", explicam Alessandra e Adriana Morávia.

> **O hall de entrada de um prédio é, sem dúvidas, o cartão de visitas dele**

"É fundamental a escolha de uma espécie de planta adequada às condições do ambiente, dependendo exclusivamente da iluminação, insolação e ventilação do espaço. Vale consultar um paisagista para auxiliar na escolha correta da melhor espécie", arremata Isabela Canaan.

**Jornalista*

Por Celília Lima

Funcionária gestante: quais são os direitos dela

Tradicionalmente, os postos de trabalho dentro de condomínios residenciais e corporativos são ocupados por homens, mas isso não é uma unanimidade. O cenário vem mudando e percebe-se que há cada vez mais mulheres desempenhando tarefas nesses ambientes, seja como auxiliar de serviços gerais, faxineiras, camareiras, recepcionistas ou, inclusive, zeladoras

Os direitos trabalhistas prezam pela isonomia entre os gêneros e garante a equidade salarial. No entanto, há peculiaridades no tocante à funcionárias em período de gestação e também nos meses que seguem após o parto. É necessário que o empregador esteja familiarizado com as especificidades do caso para assegurar o bem estar de sua colaboradora e também evitar transtornos com a Justiça do Trabalho.

ESTABILIDADE - Do dia em que engravida até cinco meses depois do parto, a mulher tem estabilidade em seu emprego. É uma medida que está na Constituição brasileira e serve para proteger não apenas a mãe, mas também o bebê. É o que explica a advogada Cláudia Brum Mothé, acrescentando que a mãe não pode ser demitida nesse período, a não ser que o empregador lhe pague uma multa bem alta.

De acordo com a legislação brasileira a licença-maternidade é um direito concedido a todas as mulheres que têm carteira assinada. Esse período não pode durar menos que 120 dias (cerca de quatro meses) e a mulher que é funcionária recebe seu salário cheio. Essa licença pode começar até 28 dias antes do parto, se o médico recomendar.

PREVIDÊNCIA - Ao longo da gestação, o obstetra ou outro médico que acompanhe a mulher pode pedir uma licença por causa de complicações que não tenham a ver com o parto. Nesse caso, se o afastamento não passar de 15 dias, o empregador pagará. Se for maior, a gestante terá de entrar em uma licença bancada pela Previdência.

A lei concede duas semanas de descanso quando há aborto não criminoso – são aqueles casos em que a mulher perde espontaneamente o bebê ou que decide abortar por causa de risco de vida à mãe, anencefalia (ausência de cérebro na criança) e estupro. Durante as duas semanas, a mulher recebe seu salário normalmente.

Em princípio, não há tarefa que a mulher grávida tenha que parar de desempenhar no trabalho. Se o obstetra ou outro especialista recomendar que a gestante não faça determinada atividade, isso deve ser conversado entre empregada e empregador. Em todas as situações pelas quais passar, a gestante deve recolher, guardar e apresentar os atestados médicos ou psicológicos, ressalta a advogada Cláudia Mothé. Isso dá mais segurança tanto às empregadas quanto aos empregadores.

> **A licença-maternidade é um direito concedido a todas as mulheres que têm carteira assinada**

Na volta ao trabalho, depois da licença-maternidade, a mulher tem direito a um intervalo para amamentação. Até os seis meses de idade do bebê, a mãe pode se ausentar duas vezes por dia, por meia hora cada: se não der tempo de ir amamentar o bebê, pode usar esse tempo para coletar seu leite.

**Jornalista*

Finanças por Cecília Lima

Condomínios não planejam despesas e entram em 2016 no vermelho

Em tempos de crise, o planejamento meticuloso do orçamento anual é fundamental para minimizar os impasses financeiros. Porém, muitos condomínios não fizeram a lição de casa, não calcularam as despesas do fim de 2015 e entraram no ano novo com o pé esquerdo, com o caixa no vermelho

SHUTTERSTOCK

Em média, quatro a cada dez condomínios residenciais de São Paulo não planejaram as despesas de final de ano. A informação é da Lello, tradicional administradora paulistana. É natural que nos últimos meses do ano os custos dos condomínios costumem se elevar em razão do dissídio coletivo dos funcionários e do pagamento do 13º salário, incluindo os encargos correspondentes, o que gera alta de 15% a 20% no valor da cota paga pelos moradores.

BOMBA - Quem não se planeja, paga um preço alto de cotas extras nessa época. A melhor maneira para evitar esse transtorno é diluir esses pagamentos - que já são esperados - ao longo dos doze meses do ano. Caso contrário, a bomba pode estourar no fim do ano.

Foi o que aconteceu no condomínio administrado pela síndica Juliana Torres, em Vitória (ES). "Assumi a gestão do condomínio em outubro e me deparei com uma situação financeira caótica com muitos pagamentos em atraso e sem nenhum planejamento para o mês de dezembro e, tampouco, para 2016. Propus o pagamento de taxas extras, o que foi rechaçado. O impacto foi imediato com corte de água e energia. O prédio está com o elevador desativado. Vamos começar 2016 no vermelho e precisaremos entrar em consenso para sair da crise", desabafa.

ESTABILIDADE - Para Angélica Arbex, gerente de relacionamento com o cliente da Lello Condomínios, em um momento de salários achatados e bolsos apertados como o que estamos vivendo atualmente, os síndicos precisam cuidar para que a quota condominial se mantenha o mais estável possível ao longo do ano, realizando o planejamento financeiro do edifício com antecedência e submetendo esses itens à aprovação da assembleia. "Mas a gestão racional de custos não pode e nem deve comprometer a qualidade de vida dos condôminos, e muito menos a segurança. A racionalização de custos condominiais não pode ter como meta apenas o corte linear de despesas. Há de se tomar as devidas precauções com o cumprimento das obrigações fiscais, trabalhistas e tributárias, sob o risco de o condomínio contrair passivos e o síndico ser responsabilizado judicialmente", alerta Arbex.

> **A gestão racional de custos não pode e nem deve comprometer a qualidade de vida dos condôminos, e muito menos a segurança**

Além de planejar as despesas com antecedência, o principal desafio para fechar as contas do condomínio é combater a inadimplência contumaz (aqueles condôminos que costumeiramente faltam com seus compromissos) e, principalmente, cobrar de quem deve. Esse deve ser um objetivo a ser perseguido por todos os síndicos nesse ano de 2016.

**Jornalista*

Administração por Rodrigo Karpat

Abuso de moradores na administração do condomínio pode causar dano moral

A administração de um condomínio envolve uma série de responsabilidades, por isso, o síndico e o corpo diretivo (conselhos fiscais e consultivos) são essenciais para o bom funcionamento da vida condominial. Os condôminos também têm papel fundamental, ao participar efetivamente das assembleias que discutam mudanças e aprimoramentos, e cumprir corretamente a convenção do condomínio

No entanto, a participação dos moradores na gestão dos condomínios deve ter alguns limites. Só é permitida a intromissão nas rotinas do prédio quando tenham sido designados para isso, e contanto que não causem quaisquer transtornos ou prejuízo. Os representantes legais são eleitos em assembleia, justamente para assumirem as responsabilidades diretas pela gestão.

INTERFERÊNCIA - Os condôminos não podem, por exemplo, treinar, fiscalizar, dar ordens diretas, ou de qualquer forma intimidar os funcionários do condomínio para cumprir o regimento interno. Nesse caso, os moradores interessados em participar da rotina condominial não devem interferir propriamente na gestão, salvo se através dos seus representantes eleitos quando previsto na função, ou quando for criada alguma comissão com esta finalidade.

A delegação de algumas funções específicas para os moradores em assembleia pode acontecer, porém, a responsabilidade direta pela administração é sempre do síndico. Se os moradores ameaçarem os funcionários de demissão, por exemplo, o condomínio certamente poderá responder na Justiça Trabalhista por assédio moral causado por qualquer um de seus condôminos ou moradores.

DANO - Foi o que aconteceu em um condomínio de São Paulo onde um funcionário foi agredido por um morador. De acordo com a decisão judicial a favor do empregado, o condomínio equipara-se a empregador, conforme artigo 2º da CLT, de maneira que responde pela higidez física e moral de seus empregados, enquanto estiverem no ambiente de trabalho. Assim, se o funcionário do condomínio sofrer dano físico e moral durante o período laboral, quando estava sob a tutela de seu empregador, o condomínio deve responder pelo dano causado.

O magistrado ressaltou na decisão que cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, pois os condôminos são proprietários e, sendo a coisa de uso comum, cada um possui sua parte ideal do bem, o que lhe garante exercer determinados direitos sobre a parte que lhe cabe.

> **O ideal é conversar com os moradores para que não interfiram na gestão propriamente dita**

Desta forma, ao agredir física e/ou verbalmente o empregado, o condômino abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral. Neste sentido, o ideal é conversar com os moradores para que não interfiram na gestão propriamente dita, e participem das discussões do condomínio somente em assembleia ou quando autorizados pelo síndico.

**Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados*

Área comum por Andréa Mattos

Atenção: crianças de férias

Neste mês, crianças e adolescentes permanecerão mais tempo no condomínio, devido às férias escolares. E, neste tempo, eles querem aproveitar o tempo livre para se divertir no condomínio. Promover atividades recreativas pode ser uma alternativa para estes condôminos mirins e pode dar bons resultados

É poca de férias escolares. Tudo se complica quando junta um grupo de crianças que se acha no direito de tudo poder fazer. É o momento de síndicos e pais pensarem na distração e entretenimento das crianças e adolescentes, antes que os estragos apareçam. É comum encontrar condomínios onde crianças, sem ter o que fazer, ficam pelo prédio soltas e sozinhas, causando problemas ao zelador e funcionários em geral. Atividades coordenadas e criativas distraem e ocupam os "baixinhos" deixando-os longe das ações que depreciam o condomínio.

Sala de jogos pode ser aproveitada para desenvolver atividades colotivas

ATIVIDADES - As alternativas são muitas, vão desde passeios recreativos, a jogos desportivos dentro do prédio. O importante é que tudo seja feito em conjunto e participação das crianças, adolescentes e pais. Existem empresas que desempenham este trabalho, que pode ser uma semana, dias ou até um mês. O objetivo, além de entretê-las e lhes dar ocupação, é também para promover a integração dos condôminos e aproveitar os espaços do condomínio. Atividades com monitores e orientadores demandam algum custo, como é o caso das grandes gincanas promovidas por empresas especificas. Nessa gincana são formadas duas equipes que se confrontam, com brincadeiras de acordo com as faixas etárias: um garoto de oito anos terá atividades diferentes de um garoto de 16 anos, entretanto o resultado final da brincadeira tem o mesmo valor. As atividades devem ser essencialmente lúdicas, prazerosas e descontraídas, sem a preocupação de aulas e tarefas escolares.

QUASE DE GRAÇA - Uma opção que o síndico pode lançar mão sem demandar recursos financeiros altos: ocupar os espaços do prédio com atividades escolhidas pelas crianças. Inicialmente, o síndico, com antecedência, leva o assunto à assembleia e com a participação e opinião das crianças e adolescentes, cria-se um calendário de atividades. Determina-se um local específico, a fim de as crianças não invadirem a estrutura de funcionamento do condomínio.

As atividades são variadas, como, por exemplo, a caça ao tesouro para os menores e festas à noite para os adolescentes maiores. A boa escolha da atividade e a correta delimitação do local são imprescindíveis, tudo deve ser bem elaborado com horários e atividades, de forma que os menores fiquem separados dos adolescentes. Caça ao tesouro, com enigmas, pistas, enriquece muito a brincadeira e estimula a criatividade, além de as crianças gostarem muito. A participação de adulto, caso de pais que estejam em férias no condomínio, ajuda bastante na organização e preparação. Atividades artísticas, teatrinhos, temas bem leves e alegres, também podem ser feitos no próprio prédio

**A autora é jornalista e colaboradora do JS*

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para belohorizonte@jornaldosindico.com.br

COBERTURA – MANUTENÇÃO

Estou no exercício da função de síndico de um condomínio. São cinco aptos, sendo um por andar e uma cobertura. A proprietária do 5º andar quer que o condomínio arque com as despesas de manutenção do telhado dela. Ela usa a cobertura como área de lazer, tem churrasqueira, piscina etc. No telhado foi colocado por ela um sistema de aquecimento solar somente para ela, sem avisar aos demais moradores.

Caso quisermos colocar também um sistema de aquecimento, não temos condições, pois não há lugar devido ao já instalado. Ela paga uma importância a mais no condomínio devido a diferença de fração ideal. Neste caso o condomínio é responsável pela manutenção do mesmo?

Carlos - por e-mail

R - Quanto ao questionamento relativo aos reparos do telhado, esclareço que este ou o terraço de qualquer edifício deve ser consertado mediante a contribuição financeira de todos os coproprietários, em quotas iguais, pois se trata de área comum, pelo fato de nenhuma das unidades (sejam aptos tipo ou de cobertura, bem como, loja térrea ou salas num prédio comercial) ser proprietária a mais ou a menos do que a outra em relação ao telhado. Na realidade, quando existe um apartamento de cobertura num edifício residencial, acaba que os proprietários dos apartamentos tipo são beneficiados com a redução dos reparos do telhado, pois essa área se torna bem menor do que seria caso o prédio tivesse todo o teto ocupado somente por um telhado. Para facilitar a compreensão, cito um exemplo. Caso um edifício possua a projeção de 700 m², se nele exista um apartamento de cobertura que tenha 300 m² de área de lazer ou de terraço privativo, caberá ao proprietário da cobertura arcar com o pagamento exclusivo da troca da manta de impermeabilização (o que ocorre entre 15 a 25 anos) e o refazimento desse piso, obra essa de custo elevado que não terá a participação dos proprietários dos apartamentos tipo. Diante disso, os apartamentos tipo são beneficiados, pois pagarão pelo conserto do telhado que se limita a apenas 400 m², cabendo a todas as unidades ratear seu custo, que por uma questão de bom senso deve ser dividido de forma igualitária.

Quanto a instalação de placas solares, caso essas não tenham danificado o telhado, não há qualquer irregularidade. Geralmente, tal obra é realizada com a anuência do condomínio, sendo comum ocorrer a prescrição quanto à possiblidade de reclamar quanto a possível falta de autorização prévia. Quanto a não existir um telhado maior, que comporte a instalação de placas para todas as unidades, não há como solucionar essa limitação e, em relação a qualquer outra questão, é necessário analisar as particularidades do caso concreto para opinar.

Quanto ao rateio de despesas pela fração ideal, o qual acarreta o pagamento da quota de condomínio do apartamento de cobertura em valor mais elevado, entendo que se trata de uma forma de rateio equivocada, pois o que gera as despesas do rateio é o uso das áreas comuns (portaria, corredores, energia elétrica, empregados, áreas de lazer, limpeza, etc) que na prática são utilizadas de forma semelhantes por todos os moradores, independentemente se esses ocupam apartamentos tipo ou de cobertura. Todas as perícias judiciais de processos que atuei como advogado de proprietário de cobertura foram unânimes em determinar ser incorreto o uso da fração ideal, tendo essa sido criada para dividir despesas de construção de prédio negociados na planta. Basta ler a lei 4.591/64, que trata em especial da incorporação, ou seja, o custeio de obras das unidades vendidas em construção. Somente se for provado que a cobertura gasta efetivamente algo a mais que os apartamentos tipo em relação a determinado item, se torna correta a cobrança a mais, na medida da efetiva proporção do que é utilizado do referido item, devendo os demais itens ser rateados igualmente por uma questão de lógica matemática. Quando o apartamento possui piscina, há perícias que apontam ser justo cobrar 20% a mais do que é pago pelo apartamento tipo em relação a água. Entretanto, utilizar esse item para onerar os demais consiste numa atitude abusiva, que fere o bom senso.

Em geral, há um enorme desconhecimento do que seja quota de condomínio, pois ela não é imposto. Consiste em um equívoco confundir o IPTU, que decorre do valor de venda do imóvel com a quota, também chamada erroneamente de taxa de condomínio, a qual não tem qualquer ligação com o tamanho do apartamento que possui a parte superior, ou seja, a cobertura. Se esta utiliza igualmente os serviços, os empregados (que consiste na maior despesa do prédio) na mesma dimensão que os apartamentos tipo não tem sentido que venha a pagar mais.

Dr. Kênio de Souza Pereira
Kenio@caixaimobiliária.com.br

OBRA – APROVAÇÃO

Tenho uma dúvida sobre o meu condomínio e gostaria que vocês me ajudassem a saná-la. É que a convenção diz que serão necessários dois terços de condôminos para execução de benfeitorias meramente voluptuárias. No prédio de 27 unidades compareceram apenas nove condôminos na assembleia geral extraordinária para discussão e aprovação de obras voluptuárias. A síndica disse que, amparada em orientação de advogado, iria aguardar 30 dias para obter assinaturas para

Dicas

Revestimento em madeira

A madeira é um material clássico na arquitetura e decoração de ambientes residenciais e corporativos e por isso nunca sai de moda. As vantagens de usar esse revestimento estão na sua capacidade de ser isolante térmico e acústico de bom desempenho e na durabilidade, além de proporcionar um toque mais natural ao ambiente. Quebrando alguns mitos, é importante salientar que existe um tipo de madeira para cada ambiente, inclusive áreas molhadas como cozinhas e banheiros. Nessas áreas, o revestimento recebe tratamento antiumidade e antiderrapante. Antes de comprar, é importante estar atento à procedência do material e se certificar de que ele passou por tratamento ideal para prolongar sua vida útil. Dessa forma, pragas e umidade não conseguem penetrar na madeira, além de minimizar os danos causados pelas pequenas práticas do cotidiano, como arrastar os móveis.

Segurança elétrica

O forte calor do verão e a falta de chuva em áreas estratégicas do país baixaram os níveis das represas e reservatórios das usinas hidrelétricas, o que tem aumentado significativamente os riscos de colapso no fornecimento de energia. A oscilação da energia elétrica, logo após uma queda de energia, por exemplo, pode danificar os eletroeletrônicos e também acarretar riscos à vida.

Algumas medidas ajudam a evitar acidentes: certifique-se se o sistema de aterramento do edifício está em boas condições; a vistoria e manutenção periódicas dos para-raios são necessárias. A instalação de protetores contra surtos de tensão nas tomadas é indicada para poupar equipamentos como televisores, DVD, home theaters, computadores e impressoras de uso do condomínio e assim evitar prejuízos.

Dupla função

O síndico deve estar atento às competências de cada cargo ocupado por funcionários e evitar ao máximo o desvirtuamento de suas funções, pois isso pode levar o condomínio a ter problemas com a Justiça do Trabalho. Algo comum de se ver é o zelador do prédio trabalhando às vezes como porteiro. Isso é desaconselhável.

A função do zelador está descrita na Convenção Coletiva da categoria e consiste em ajudar o síndico na administração e manutenção do prédio, realizando as vistorias necessárias e realizando outras demandas. Quando ele assume a portaria, por exemplo, ainda que por pouco tempo, isso configura desvio de função. Com isso, ele passa a ter o direito de receber por acúmulo de função, integral (se ele durante todo o mês acumulou funções) ou proporcional (se ele cumpriu por exemplo, durante o horário de almoço do porteiro as funções de portaria).

Brasil

São Paulo - Leilões

A crise econômica brasileira fez crescer a oferta de imóveis em leilões. Leiloeiros oficiais registram aumento de até 25% no número de leilões este ano. Este tipo de transação pode gerar descontos de até 70% nos valores e é oportunidade para quem busca um imóvel para morar ou investir. Leiloeiro oficial, Rudival Gomes Júnior afirma que a oferta tem tendência de subir ainda mais em 2016. "A questão é o efeito da crise. O índice de inadimplência aumentou e mais imóveis foram retomados. Por exemplo, a Caixa colocava, em média, 20 imóveis em leilão ao mês. No fim do ano, este número foi para 48, o maior leilão do ano", diz Gomes Júnior. O leilão é decorrente de processos, sejam eles trabalhistas, fiscais, cobranças de condomínio ou resultados de falência. Nesses casos, o valor do imóvel e as despesas adicionais devem ser pagos à vista.

Fonte: A Tarde

Pelo

atingir os 18 votos necessários para a aprovação das benfeitorias voluptuosas. Pergunto: esta decisão de aguardar prazo de 30 dias tem amparo legal?

Hamilton – por e-mail

R - O Código Civil em seu art. 1.341, I, II, deixa bem claro aos síndicos e condôminos o quórum mínimo estipulado para a aprovação das obras nos condomínios; entretanto, é comum a ocorrência de dúvidas quanto ao entendimento da natureza de determinadas obras, se são úteis, necessárias ou voluptuárias.

Dr. Bernardo César Coura
bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com

SÍNDICO – ELEIÇÃO

Meu prédio são dois apartamentos. Um morador tem contrato e não registro do imóvel. Ele poderá ser o síndico?

Marli – por e-mail

R - Para que possa responder a sua dúvida, será necessário entendermos o que diz a Lei sobre a eleição de síndico; "Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se"; "Art. 1.348. / § 1o. Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação"; "Art. 1.348. / § 2o. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção"; "Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico"; Salvo disposição contrária da Convenção, a eleição se dá, em segunda chamada, por maioria simples dos presentes à assembleia, de acordo com os artigos 1.351 e 1.352 do novo Código; A legislação não dispõe sobre subsíndicos. O cargo é totalmente regulamentado pela Convenção do condomínio; Síndico e conselho consultivo devem ser sempre eleitos. O sorteio e as indicações não têm valor legal. Assim, mesmo em prédios em que haja "rodízio" das funções entre os moradores, deve haver uma eleição para legitimar o processo.

Assim, poderá a assembleia, nos termos do art. 1347 do Código Civil, escolher um síndico, sendo este condômino ou não, por prazo de dois anos, podendo este mandato ser renovável. É interessante que este candidato a síndico, não tenham ações perdidas e nem protestos movidos contra ele na esfera civil e/ou criminal, por exemplo. Para tanto, é recomendável contar com assessoria de um advogado especializado para redigir as novas regras, e estas podem ser alteradas na convenção de condomínio. Para manter a praticidade da eleição a síndico, os moradores devem expor seu interesse à vaga com antecedência, e também devem trazer suas fichas cadastrais atualizadas à assembleia. A administradora do condomínio pode terminar de checar a veracidade das informações. Desse modo, somente se houver uma previsão na convenção de condomínio, de que deverá ser um condômino para ser eleito síndico, é que um não condômino, não poderá ser síndico, independente de registro ou contrato.

Dr. Bernardo César Coura
bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com

Jurisprudência

TJ-SP - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 21356639620148260000 SP 2135663-96.2014.8.26.0000

Data de publicação: 11/09/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Somente quando, à toda evidência, transparece que efetivamente é vil o preço da arrematação, que nessa condição é aquele que choca o senso comum, é que esta deve ser coibida, autorizando a jurisprudência majoritária a arrematação por até 60% da avaliação. Decisão reformada. Recurso provido

TJ-SP - APELAÇÃO APL 10071907220148260562 SP 1007190-72.2014.8.26.0562

Data de publicação: 28/10/2015

Ementa: USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA COMUM. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP). Impossibilidade de usucapir área comum de condomínio edilício. Inteligência do artigo 1.331 , § 2º , do Código Civil , e do artigo 3º da Lei 4.591 /1964. Mera permissão de uso, parcialmente exclusivo, de área comum da coletividade condominial. Área comum essencial para o funcionamento do condomínio. Área que circunda o imóvel condominial e de que se depende para a manutenção periódica de outras áreas comuns, além de garantia da segurança do condomínio. Posse precária, sem animus domini. Não caracterização dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil . Recurso desprovido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562

Data de publicação: 20/05/2014

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

TJ-SP - APELAÇÃO APL 40018160820138260320 SP 4001816-08.2013.8.26.0320

Data de publicação: 13/11/2015

Ementa: COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO IRREGULAR. IMPROCEDÊNCIA. Insurgência em face de sentença de procedência. Réus condenados ao pagamento de valores gastos com obras de segurança, na proporção de sua fração ideal. Alegação de que obras foram realizadas exclusivamente para regularização do comércio existente no térreo. Apartamentos que não teriam sido beneficiados. Responsabilidade única dos proprietários do imóvel onde instalado o bar. Acolhimento. Ausência de prova das alegações iniciais. Inexistência de demonstração de que autoridades exigiram reforma de todo o imóvel. Ausência de prova da urgência e necessidade a justificar realização da obra, com base no art. 1.341 , § 1º , CC . Fortes indícios de que reformas exigidas atrelam-se apenas ao comércio existente no térreo do condomínio edilício. Art. 333 , I , CPC . Autores que não se desincumbiram do ônus que lhes cabia. Improcedência do pedido de cobrança. Sentença reformada. Recurso provido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00167524820098260223 SP 0016752-48.2009.8.26.0223

Data de publicação: 09/10/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. Prestadas as contas e constatando-se que o síndico contratou em nome do condomínio em desacordo com o autorizado em assembleia, de rigor a restituição dos valores desembolsados. 2. Não há qualquer óbice na aplicação do parcelamento previsto no art. 745-A do CPC em fase de cumprimento de sentença. Inteligência do art. 475-R do CPC . Precedentes do STJ Recurso parcialmente provido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00090636620108260562 SP 0009063-66.2010.8.26.0562

Data de publicação: 01/07/2015

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONSERVAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. A sentença corretamente reconheceu a responsabilidade do condomínio réu, porquanto lhe competia promover a conservação da laje para evitar danos aos imóveis localizados no último andar do edifício. É inegável que a infiltração, associado ao total descaso do réu, que demorou mais de um ano e meio para providenciar o reparo, causaram o prejuízo moral alegado na petição inicial. Dano moral fixado com moderação [R$ 10.000,00]. Sentença mantida. Recurso não provido.

Classíndico

Administração de condomínio

OURO VELHO Administradora

- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembléias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios
3287-2015
Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

Confie seu **condomínio** a quem está há **25 anos** no mercado

GW
administração de condomínios

Plantão 24 horas
Assessoria adminstrativa
Assessoria jurídica
Prestação de contas
Elaboração da folha
Síndico profissional

Fone (31) **3228-6100**
www.gwonline.com.br

ADMSINDICON
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

Administradora de Condomínios

Administradora Triunfo
14 anos no mercado

COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO
PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL

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

COMINA
17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br
(31) 3463.2399 / 99982.1353

HOFFMAM
CONTABILIDADE & GESTÃO

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

(31) 2555-2617
www.hoffmam.com / contabilidade@hoffmam.com
Rua Guajajaras, 977, sala 1403 - Centro/BH

CLASSE A
administradora e conservadora

Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

Administração de condomínio

Contabilidade Lana

Contabilidade para Condomínios
Dpt. Pessoal – Dpt. Contábil –Dpt. Fiscal
Peça já o seu orçamento!
Rua Tenente Brito Melo, 1401 sala 406
Santo Agostinho
contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br
(31) **2536-2210**

GCT
Gestão Contábil e Tributária Ltda
CONTABILIDADE

- Elaboração de balancete mensal
- Emissão de boletos e administração dos recebíveis
- Departamento de Pessoal diferenciado
- Excelência na prestação de serviços com produtos personalizados
- Constituição, Regularização e Baixa de Empresas
- Serviços nas áreas contábil, fiscal e Imposto de Renda

GESTÃO CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA
gestaocontabiletributaria@gmail.com tel. **31-3017-7700**

Advogados

IC INÁCIO E CASTRO ADVOCACIA
Uma empresa do Grupo PROGESTÃO

Consultoria gratuita
Controle de inadimplência
Acompanhamento em Assembléias
Adequação de Convenções

Jurídico: 3201.5355 /3201.1435/ 3273.3706 / 98458.9667
Rua Goitacazes, 71 - conj. 201 - Centro - BH/MG
e-mail: inacioadv@hotmail.com

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

Queiroz & Neder Advogados Associados OAB/MG 934

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br /email: carlosadv@newview.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
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH – advocaciafernandes.iv@gmail.com
(3 1) 3 2 7 3 - 0 0 2 7

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 assembléias

Av. Prudente de Morais, 135 - Cidade Jardim
99329-0277/2531-2113

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

SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA

R.: Guajajaras, 1470, Cj. 103, BH/MG
Cep. 30.180-101
(31) 3082-4884 / 98881-2455
saviomares@hotmail.com

- Assessoria Trabalhista especializada.
- Ações trabalhistas movidas por porteiros, vigias de rua, zeladores, domésticas etc.
- Advocacia Trabalhista especializada.
- Regularização de empregados.
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembléias

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

Alarmes

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
3462-6867
3411-2797
www.hlinterfones.com.br

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

Antenas

ADAIR ANTENAS

Antenas coletivas e individuais
Alarmes / Cerca Elétrica / CFTV
Interfones / Antenas Parabólicas
Instalação de antenas para TV digital - Full DH
3072-4400 / 99105-4219

Arquitetura e Urbanismo

ARQUITETURA E URBANISMO
DÉBORA FERNANDES (31) 3474.3380 ou 98826.7448

- ✓ ELABORAÇÃO DE PROJETOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, INDUSTRIAIS, INSTITUCIONAIS E REFORMA;
- ✓PROJETO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO (CORPO DE BOMBEIROS)
- ✓APROVAÇÃO DE PROJETO, REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO (BAIXA/ HABITE-SE) E LAUDO TÉCNICO.

SERVIÇO DE QUALIDADE COM BAIXO CUSTO - deborafernandes.arquitetura@hotmail.com

Bicicletário

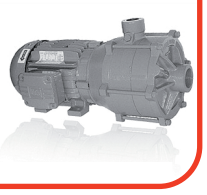
Bicicletários para condomínios
Para 5 ou 3 vagas

MOP Bike
Av. Abílio Machado ,2177
Telefone .(31) 3474-2455
www.mopbike.com.br
mopbike.orione@gmail.com

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.paraisodasbombas.com.br

ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

Venda e reforma em motobombas, Motores, maquinas de lavar carro. Ferramentas elétricas em geral. Lavagem e impermeabilização em Caixas d'água e gordura, reformas em Compressores e assistência, incluindo Plantão em condomínios e quadro de comando elétrico.

PLANTÃO 24 HORAS
(31) 98606-2154

Diminuir custo da sua conta impermeabilizando sua caixa d 'água

A COPASA aconselha limpeza semestral nas caixas d'água

(31) 3201-2786 / 3047-4080
Av. Nossa Senhora de Fátima, 1676 – Carlos Prates – BH - MG
contato@atualbombas.com.br

Classíndico

Bombas

UNIVERSO DAS BOMBAS
Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos e Compressores.
Contrato de manutenção
Assitências Técnica em condomínimo com urgência
Fone: 3271-2665 3272-3865
PLANTÃO 24 HORAS 31 99983-1021

BB BOMBAS BETEL
VENDAS, CONSERTOS DE BOMBAS HIDRAÚLICAS, MOTORES, COMPRESSORES, MÁQUINAS DE PRESSÃO
LIMPEZA DE CAIXA D'AGUA E GORDURA
ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS PLANTÃO 3272-2414 / 98797-4669

Capachos

www.minascapachos.com.br
OFERTA 202
TAPETE VINIL ANTIDERRAPANTE
Tam 60 x 40cm apenas R$ 29,99 a unidade (mínimo de 5 peças)
Entrega gratuita
(31) 3385-6835 | 3388-5299

Tapetes e Fitas Antiderrapantes

Tapete - 1,20x0,60
3M Nobre R$ 223,15
3M Practik R$ 139,99
Kapazi Gold R$ 139,99
Kapazi Silver R$ 109,99
Tapete - 0,60x0,40
3M Nobre R$ 74,40
3M Practik R$ 46,65
Kapazi Gold R$ 46,65
Kapazi Silver R$ 29,99
Quantidade mínima de 5 peças
(31) 3411-9044
www.maximatapetes.com.br

Circuito Fechado de TV

CFTV ALIVY
Alarmes
Câmeras
Projetos
(31) 3241-1588
info@alivy.com
Sua segurança, nosso negócio
Sem taxa de manutenção - Cobramos orçamentos
Full HD 1080

ADAIR ANTENAS
Interfonia condominial
Intelbras-HDL
Circuito Fechado de TV
3072-4400 / 99105-4219

CONEXA
Soluções em TI e Segurança
•Câmeras de Segurança com acesso remoto via internet
•Central de Alarme e sensores
•Catracas para Controle de Acesso em portarias
Manutenção em sistemas já instalados
3274-5188

Circuito Fechado de TV

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 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

Conservação e limpeza

COMINA
CONSERVADORA MINEIRA LTDA.
17 anos de mercado
• Portaria • Limpeza
• Conservação • Administração de condomínio
www.comina.com.br
(31) 3463.2399/99982.1353

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service
jb conservadora 15 ANOS
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

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 INEIRA 21 ANOS
Excelência em prestação de serviços
www.conservadoramineira.com.br
Limpeza e Conservação | Jardinagem | Portaria Social
Vigia Patrimonial | Zeladoria | Mão de obra especializada
Desde 1994
Unidade Belo Horizonte: +55 (31) 3362-2780
Unidade Contagem +55 (31) 3333-4007
comercial@conservadoramineira.com.br

VOLGEN Clean
Portaria Conservação e Limpeza
www.volgenclean.com.br
3332-6361 /98010-8008

Conservação e limpeza

3D
Serviços Terceirizados
(031) 3296 3628
ADMINISTRAÇÃO CONTABIL E FINANCEIRA DE CONDOMINIOS
PORTARIA
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
JARDINAGEM
RESTAURAÇÃO DE PISOS MANCHADOS POR ACIDO OU DESGATE DE USO.
comercial@3dterceirizacao.com.br

3WR SERVIÇOS
LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, HORISTA, DIARISTA, MENSALISTA, LIMPEZA PÓS OBRA, JARDINAGEM, DESENTUPIMENTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA.
3016-19-99 /3321-1999

TERCEIRIZAÇÃO EM CONDOMÍNIOS
• Mão de obra especializada para Porteiros, Faxineira, Zelador e Vigia
• Administração de Condomínios
• Apoio Administrativo
• E outros
Se o seu único diferencial é o preço! Então você não tem diferencial
LIDER NO MERCADO MINEIRO EM LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS E EMPRESAS
Faça hoje mesmo um contato e garanta a sua tranquilidade
MASTERCLEAN Conservação e Serviços
2551-7958 | 2552-7958 | 3413-2041
www.mastercleanservicos.com.br

Consultoria técnica em engenharia

LAUDO DIRECIONADO PARA REFORMAS
A importância do diagnóstico prévio para orientação das obras:
Definir prioridade na execução – seleção de mão de obra/orçamentos
Fiscalização/Acompanhamento técnico (Norma 16.280/14) – Perícia
Água: Individualização – Aproveit. de chuvas – Reuso – Reservatório
azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos – Eng. Civil/Perito credenciado CREA/IBAPE
3321-6331/99996-1955

Construção e reforma

JC Serviços Ltda 20 ANOS
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS
PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RAPIDO 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

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

Classíndico

Construção e reforma

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

3296-1791

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
99982-0947

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA

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

Silvanosimoes2011@hotmail.com

4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327

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

WALLNER ENGENHARIA

14 anos

Especialistas em patologias da construção

(31) 3403 1173

Construção e reforma

REFORMAS PREDIAIS

HAA ENGENHARIA
CREA MG 46724

Reformas em geral interna e externa

Obs: Dividimos o valor global da obra pelo números de condôminos e fazemos parcelamento individual.

"Jesus vive"

haa.engenharia@yahoo.com.br

3356-9405

Real Construtora

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

25 anos de mercado

ENGENHARIA E SERVIÇOS

3637-3282/99143-7569

PACTO CONSTRUTORA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3337-4427

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

REFORMAS A BAIXO CUSTO

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

luisvfarias@hotmail.com | Eng. Luís Octávio

31 3547-7774
98493-3927

Construção e reforma

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

99901-5351/98553-5969

vigengenharia@ig.com.br

VOLGEN Clean

LIMPEZA DE FACHADAS
PINTURA E
REFORMA PREDIAL

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br

3332-6361 / 98010-8008

Talentos Construções

Mudar com o mundo fazendo a diferença.

PINTURA EM GERAL
FACHADA – TELHADO
ELÉTRICA/HIDRÁULICA
IMPERMEABILIZAÇÃO

REFORMA PREDIAL

TEL.: 3463-3514

EXIJA ESTE SELO!

Ele garante a qualidade da reforma do seu prédio.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE REFORMA PREDIAL — ASSERP — EMPRESA ASSOCIADA CERTIFICADA

31 3335-2902
www.asserpbh.com.br

Empresas associadas que colaboram com esta publicação: Vanguarda Engª, Const. Mineira, Laco Eng., Mauma Engª, Visual Engª, Milenar Ref., Plataforma Engª, Predial Const., Azevedo Barcelos Engª, Minas Edifica e Masa Engª.

REFORMA PREDIAL

Jeval ENGENHARIA

- Revitalização de fachadas
- Pinturas;
- Texturas decorativas;
- Impermeabilizações;
- Reformas em geral;

Tels: 3646-4178 / 3646-4168 / 98891-4178
Email: contato@jevalengenharia.com.br

ALTERNATIVA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado
Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral
Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 /98887-5790

3WR SERVIÇOS

Prestação de Serviços em geral

- Pedreiros -Bombeiros -Desentupimento em redes de esgoto, pias , tanques etc.

3016-19-99 /3321-1999

REFORMA PREDIAL

NRP Construções e Reformas

Acabamentos em geral
Pintura emborrachada, Telhado, Eletricista, Bombeiro, Pedreiro, Fechamento em vidro e Gesso

3331-4837 / 99925-3624 / 98934-5607

Nelci.nrp@hotmail.com

Classíndico

Construção e reforma

ICAM
Engenharia e Projetos
Reforma predial com alto padrão de acabamento;
Revestimento, pintura e limpeza de fachadas;
Pisos de garagem e impermeabilizações;
Reforços e recuperações estruturais.
2531-0822 / 99131-9918
WWW.CONSTRUTORAICAM.COM.BR

VIATECH ENGENHARIA
REFORMAS PREDIAIS
FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÕES
REFORÇO ESTRUTURAL
3426-9554
www.viatechengenharia.com.br

EMPREITEIRA RECONCIGE
• Construções e Reformas em geral
• Revestimentos
• Impermeabilização
• Telhados em geral
• Manutenção predial
3638-2730
99540-6536
98946-9069

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

Corrimão

KIT CORRIMÃO
Pronto para montar
Corrimão em aço inox
Orçamento na hora: 3441-4428

LUGAR e ESPAÇO
Serralheria especializada em trabalhos com inox.
Corrimão, guarda corpo e barra de apoio para deficientes.
Há 9 anos de tradição.
Peça já seu orçamento. Luiz Carlos (31) 3411 9795.

Dedetização

DDTIZA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS
DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO
3372-4882

DESENTUPIDORA MODERNA HIGIENIZADORA
20 anos de mercado
24 horas
PIAS, TANQUES, RALOS, COLUNAS, CAIXAS DE GORDURA, ESGOTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA
0800.2834151 / 3412.6876
3411.4151
moderna.service@terra.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

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
GIGANTE
• Desentupimos sem danificar pisos e paredes
• Limpeza e tratramento de caixa d'água
• Limpeza de caixa de gordura e fossa
• Capina Química e roçada
• Dedetização em geral
• Bombeiro Hidráulico
desentupidoragigante@oi.com.br
www.desentupidora.com.br
3455-5189
Plantão 24hs 99903-0010

Dedetização

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
ALVARÁ SANITÁRIO: 20110154412
• 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
MEIO AMBIENTE
Especializada em Cupins
• Dedetização, baratas, formigas etc...
• Descupinização em solo e madeira seca.
• Roçada e capina química.
Serviços Residenciais, Rurais, Condomínios e fazendas.
4141-2133/99916-8500
ativaatende@gmail.com

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 • Dedetização e desratização
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
www.roterlimp.com.br | comercial@roterlimp.com.br
3278-3828/98487-5067 /98486-9820 24HS

DESENTUPIDORA HORA CERTA
DEDETIZADORA
Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e dedetização em geral; Bombeiro hidráulico.
www.desentupidorahoracerta.com.br
cliente@desentupidorahoracerta.com.br
24 horas
3347-8749 99889-3380

JM
DESENTUPIDORA & DEDETIZADORA
Dedetização, Limpeza de Caixa d'agua,Coleta de Fossa séptica e Caixa de gordura, Desentupimentos em geral.
(31) 3426.6656/99811.5999
www.jmdesentupidora.com.br

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

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

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios
Rua Junquilhos, 97 - Nova Suiça
extiminas@extiminas.com.br
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062

RIVAL DO FOGO
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto:
Inmetro – Bombeiros/MG e Crea/MG
3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

Gás

Supergasbras.
Para seu condomínio garantir sempre qualidade, rapidez e segurança.
0800 031 3032
3374-3313
SUPERGASBRAS

Gás instalação

CHAMA AGÁS
Canalização para gás GLP e natural
Manutenção preventiva e corretiva
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART.
CREA/MG 062799
98519-2392 / 98806-8086

GASMEC
QUEM CONHECE CONFIA!
PROJETOS - TUBULAÇÃO DE GÁS - LAUDOS TÉCNICOS
EMPRESA CREDENCIADA NO CREA E CORPO DE BOMBEIROS
(31) 3318- 9527 / 3879 - 9527

Impermeabilização

IMPERMEABILIZAÇÃO
Está com problemas com infiltrações, umidades ou mofo?
A Eliminágua 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 E PINTURA
MAIS DE 20 ANOS DE MERCADO
3467-3059 / 98819-9886 / 98723-2592
gnimpermeabilizacao@hotmail.com | www.gnimpermeabilizacao.com.br

Dores de cabeça com infiltração?
Nós temos a solução!
Vedaquim
Impermeabilizações Técnicas
0800-774-2232
www.vedaquim.com.br
• Sem quebra quebra;
• Sem sujeira;
• Agilidade no atendimento e execução;
• Sistema de injeção química.
Mais de 400 obras executadas em BH
15 anos de garantia

Impermeabilização de caixas d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA
M.C. SERVIÇOS
MC
• Limpeza • Dedetização
• Limpeza de cx. gordura
4141-1702 / 3494-4117

Classíndico

Impermeabilização de caixas d'água

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 / 98872-9798
www.hidroeletricasion.com.br

Individualização de água

Solução Inteligente!
Resolva de uma só vez dois problemas:
A substituição das prumadas velhas e a individualização da água.
Vantagens: economiza até 40% - Cada um paga o seu próprio consumo
reduz a inadimplência - fim dos vazamentos - Valorização do imóvel
azevedopericias@gmail.com
3321-6331 / 99996-1955

predialágua
Individualizadora e administradora de água em condomínio
Individualize já! E tenha uma redução de até 40% na sua conta de água
Individualização com leitura pela COPASA

Agende uma visita. **Ligue: 3236-1478**
www.predialagua.com.br

Inspeção Predial

KJ
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-MG
3284 2319 • 98438 4520
www.kjavaliacoesepericias.com.br / kleberperito@terra.com.br

Interfones

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

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
3462-6867
3411-2797
www.hlinterfones.com.br
• Portões Eletrônicos
• Alarmes • 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
3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369

Cláudio Limpeza em Geral
Limpeza de: Caixa d água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...
3018-9588 / 3373-1760 / 99859-5639
Se Deus é por nós, quem será contra nós

Passeios

Regularização de Passeios
Especializada na padronização de passeios conforme o Código de Posturas da PBH e Norma de acessibilidade NBR 9050
www.imperioreformas.com.br Ligue: 2510-5522

Piscinas

SÓ PISCINAS
Manutenção – Equipamentos – Produtos Químicos
Treine seu funcionário para limpar a piscina do seu condomínio
Ligue e saiba como: 3261-5540/99723-0623/98613-5540
Rua Patagônia, 604 - Sion | sopiscinasbh@yahoo.com.br

Polimento de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS
POLIMENTO ITALIANO
• Fazemos fundição e polimento em marmorite
• Recuperação de pisos e polimento em mármore
• Aplicação de sinteco
• Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante
3447-7389
99226-8785
98624-6843

LM PISOS
• Faz-se restauração em mármore e marmorite
• Remoção de ceras

LUIZ GOMES – 98502-2619/3495-0359

PISOS
APLICAÇÃO
POLIMENTO
RECUPERAÇÃO
EM PISOS DE CONCRETO
E MARMORITE
3482-36-36 / 99191-3670

MULTIPISOSBH
REVITALIZAÇÃO DE PISOS
Limpeza, polimento, impermeabilização, selagem e vitrificação mármore, granito, porcelanato, piso cimentício, ladrilho hidráulico
99706-6752 vivo | Robson
www.multipisosbh.com.br

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 / 99167-2937 - Jorge

Portaria virtual

Staff Brasil tel.: 3327-5500 veja na pág. 5
Porter - tel.: 3504-8030 veja na pág. 3

Portas blindex

Blindex Portas e Molas
DORMA

• 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 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667
rgportasblindex@hotmail.com /www.blindexportasemolas.com.br

VS SERVIÇOS
Manutenção em portas Blindex
Instalação e consertos de molas
Fechadura Elétrica
vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 3564-2371 / 99612-3777

Portões eletrônicos

CHAVEIRO 24 HORAS GONTIJO
CONSERTOS E INSTALAÇÕES DE PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, ALARMES E CONTROLE P/ PORTÕES.
R. Montes Claros, 930 - Anchieta
Fone: 3227-6239 - 3225-8290
www.chaveirogontijo.com.br

Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas Elétricas e Alarmes.
Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas
Plantão 24 horas 98767-3009
Tel: 3287-3009 CREA: 591/RO
ATEFORP Segurança Eletrônica 24 horas
Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Qualitron
Qualidade e Tecnologia em Segurança Eletrônica
FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO
Plantão 24 horas
VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:
• Portões Eletrônicos • CFTV
• Cercas Elétricas • Interfones
• Alarmes • Sensor de Presença
3447.5891 / 3447.5781
qualitron@live.com

VENDA, INSTALAÇÃO, LOCAÇÃO, CONTRATO DE MANUTENÇÃO
CFTV, Alarmes, Controles
Interfonia, Cerca Elétrica
Concertina
Controle de acesso
Serviços de serralheria
GRUPO RF
Soluções completas em segurança eletrônica
www.gruporf.com
31 2526-2100

Seguros

Seguro Obrigatório para Condomínio
Lei nº 4.591/64
Vai contratar ou renovar o seu seguro? Consulte-nos.
Temos seguro para Elevador – Responsabilidade civil.
(31) 3267-2099 -e-mail: tania@valentimseguros.com.br
Especialista em seguros para condomínio.

3337-6030 Jornal do Síndico

Síndico Profissional

iCondomínios
• Administração de Condomínios
• Síndico Profissional
• Assessoria Administrativa, Contábil e Jurídica
• Serviços de Manutenção
• Sistema de Gestão de Compras
• Planejamento Orçamentário e Financeiro
• Atendimento aos Moradores
(31) 3033-0013 / 98571-4987
comercial@icondominios.srv.br / www.icondominios.srv.br

REDUÇÃO DE CUSTOS NO SEU CONDOMINIO COM GESTÃO QUALIFICADA
Síndico Profissional
Adelson dos Santos 99580-9422
adelson1411@yahoo.com.br

ADMINISTRAÇÃO PROFISSIONAL
ACOMPANHAMENTO E SUPORTE PARA SEU CONDOMÍNIO
SINDICÂNCIA & CONSULTORIA
Atuação presencial / Administração de conflitos / Controle Administrativo e Financeiro Geral. Levantamento e pesquisa de pendências legais / Organização de Arquivo / Gestão de Pessoal. Manutenção Predial / Contratação e acompanhamento de fornecedores.
FALE COM A GENTE! PROFISSIONALIZANDO CONDOMÍNIOS!
(31) 99616.9330/99441.8495 98979.3277
edmar3170@gmail.com

Telhados

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731
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
3482-4450/ 98729-0814 / 99913 5735
confiancareformas@outlook.com

Uniformes

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

É bom saber por Cecília Lima

Aedes aegypti: um velho inimigo persistente

No final de 2015 o Brasil foi alarmado por um súbito surto de mais de 2000 bebês nascidos com microcefalia. A condição, posteriormente ficou comprovado, está relacionada à infecção pelo Zika vírus. Além disso, A OMS (Organização Mundial de Saúde) confirmou que essa infecção do vírus tem ligação a outros tipos de síndromes como a de Guilliain-Barrém, que afeta o sistema nervoso

A epidemia fez levantar novamente as campanhas de prevenção da doença, que é transmitida por um velho conhecido de todos os brasileiros: o mosquito Aedes aegypti, o qual transmite Dengue, Febre Chikungunya, Febre Amarela, além do próprio Zika. As campanhas de combate ao inseto já são uma praxe do Ministério da Saúde nos meses de verão, mas este ano estão sendo reforçadas devido à atual situação de emergência para conter o Zika vírus.

RESPONSABILIDADE - Nesse contexto, é importante lembrar que cada cidadão tem sua parcela de responsabilidade na luta para combater o mosquito e conter a dispersão de doenças. A negligência de alguns poucos pode afetar a vida de muitos e, portanto, as medidas preventivas devem ser levadas a sério, pois 80% dos indivíduos infectados contraem dengue em casa. Para se ter uma ideia, em 45 dias de vida, um único mosquito pode contaminar até 300 pessoas.

PREVENÇÃO - No condomínio, deve ser declarada guerra aos mosquitos e a vigilância tem de ser permanente. O principal passo é evitar a postura de ovos do inseto em água parada. A recomendação primordial é jamais deixar água (principalmente limpa) empoçada, seja em vasos de plantas, reservatórios como cisternas, tambores ou caixas d'água destampadas, baldes de lixo, calhas ou até mesmo no chão. Portanto, é aconselhável recolher o lixo no mínimo uma vez por dia.

Nas piscinas vale reforçar a atenção na cloração da água para evitar microorganismos. Até mesmo a água de vasos sanitários com pouco uso podem servir de criadouros e devem ser preenchidos com desinfetante ou, se possível, vedados. Os fossos de elevador devem ser vistoriados semanalmente para verificar se existe acúmulo de água e, em caso positivo, providenciar o escoamento por bombeamento.

A responsabilidade pelo combate ao Aedes aegypti deve ser compartilhada. Não adianta o síndico cuidar das áreas comuns, se em seus ambientes privados os condôminos praticam o contrário. Para isso, é válido fazer uma conscientização sobre os riscos da proliferação do mosquito, não apenas para as grávidas, mas para todas as pessoas, uma vez que nem mesmo os médicos têm certeza sobre a periculosidade dos vírus transmitidos pelo mosquito.

> **Caso o síndico não faça o recolhimento, ele pode responder por sonegação ou apropriação indébita**

*Jornalista

Observatório por Kênio de Souza Pereira

Administradora do condomínio:
suas funções, como escolher e evitar problemas

Diante do grande volume de obrigações que o Poder Público tem imposto aos condomínios, tornou-se interessante estes terem uma gestão profissional. É fundamental o condomínio verificar a idoneidade da administradora/conservadora que irá prestar serviços, os quais têm como foco as questões administrativas e contábeis

Deve-se ver com reservas a administradora que vende a ideia de que tem competência para assessorar juridicamente o condomínio, pois somente os advogados especializados em Direito Imobiliário têm condições de desvendar as complexidades quem envolvem o Código Civil, a Lei de Incorporações em Condomínios nº 4.591/64, a Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, a Lei do Inquilinato nº 8.245/91, a ABNT, o Código de Obras e a Lei do Uso e Ocupação do Solo, além de outros diplomas legais que são aplicáveis na área. Obviamente, quem é sério não assume funções que não lhe competem.Vários são os casos de prejuízos causados por administradores que se aventuram a dar palpites em conflitos jurídicos além da área trabalhista, pois induziram o condomínio a assumir posturas equivocadas.

Portanto, é importante o síndico e os demais condôminos tomarem cuidado com quem não tem qualificação para orientar situações jurídicas que são um desafio para quem não é especializado, já que o direito, assim como a odontologia, a medicina, a engenharia, dentre outras profissões, têm dezenas de áreas distintas.

CONVENÇÕES - Diante da evolução dos tipos de imóveis, da diversidade de negócios e das várias leis que surgiram nas últimas décadas, o Direito Imobiliário tem se mostrado fundamental para elaborar com técnica as convenções e as suas rerratificações. Grande parte dos conflitos e processos judiciais nos condomínios decorre das dúvidas decorrentes das falhas nas convenções e têm como origem o vício dos construtores copiarem modelos de convenção ultrapassados e sem sintonia com o empreendimento.

É importante esclarecer que o condomínio, mesmo sendo administrado por uma empresa, responde subsidiariamente com as atitudes da mesma. Isto significa que, caso a administradora ou conservadora não quite os salários e encargos trabalhistas, seja por má-fé ou por ter "quebrado", não sendo encontrado bens da empresa, o condomínio será obrigado a quitar a dívida, mesmo que já tenha pago para a empresa.

Portanto, deve o síndico desconfiar da administradora ou conservadora que apresenta uma proposta de prestação de serviços, com fornecimento de empregados com um custo muito abaixo em relação à média do mercado. Para esta análise é fundamental uma pesquisa de preço, pois o barato às vezes sai mais caro.

Antes de optar por uma **conservadora ou administradora**, condomínio deve observar suas necessidades

DOCUMENTAÇÃO E REFERÊNCIAS - Para o síndico ter maior segurança deverá exigir a certidão negativa de débito do INSS e do FGTS da empresa, além de verificar se a mesma possui problemas judiciais. Além disso, o síndico deve procurar conhecer as instalações físicas da empresa e colher referências de outros condomínios onde ela presta serviços, sendo interessante dar preferência a quem está há mais tempo no mercado.

Infelizmente, verificamos com certa frequência que alguns condomínios são surpreendidos com ações trabalhistas de porteiros, faxineiros e zeladores de algumas administradoras/conservadoras que deixaram de recolher e pagar os respectivos encargos, apesar de terem pago todas as obrigações trabalhistas regularmente à administradora/conservadora.

CUSTO - Na maioria dos casos esse problema não teria ocorrido se o síndico e a assembleia geral não tivessem escolhido o prestador de serviço apenas com base no preço mais baixo. Consiste num erro ignorar que competência, credibilidade e estrutura têm custo e que devem ser valorizadas.

É comum propostas totalmente fora da realidade, onde qualquer pessoa com o mínimo de conhecimento das leis trabalhistas percebe que a mesma não comporta o pagamento regular dos referidos encargos. Essas empresas só encontram espaço no mercado para aplicar seus golpes porque muitas pessoas decidem a contratação de um profissional ou serviço com base apenas no preço, não se importando com a honestidade e a seriedade.

Para evitar esse problema, o síndico deve exigir que a administradora ou conservadora apresente mensalmente os recibos dos encargos (INSS, FGTS), devendo ele mesmo fazer o pagamento por meio eletrônico no banco. O síndico deve ficar atento para que nos recibos dos encargos figure o nome completo dos empregados que realmente prestam serviço no condomínio, devendo repudiar as guias que englobam grande volume de empregados da empresa que não têm ligação direta com o edifício, pois haverá dificuldade de conferir a sua exatidão. Caso a empresa não apresente os recibos mensalmente, o síndico não deve pagar a fatura do mês, pois quem paga mal, paga duas vezes.

> **O condomínio deve ficar atento também quanto a forma de remuneração da administradora/ conservadora**

REMUNERAÇÃO - O condomínio deve ficar atento também quanto a forma de remuneração da administradora/conservadora, se a proposta inclui, além do fornecimento dos porteiros, faxineiros, zeladores (os horários e forma de revezamento dos mesmos, tipo e perfil do empregado), os materiais de limpeza, periodicidade da lavação da fachada e dos pisos, se ela fornecerá os uniformes (o tipo dos mesmos e de quanto em quanto tempo serão trocados), vale-transporte, custos de rescisão trabalhista, contabilidade, cobrança amigável e/ou judicial, desinsetização, material de escritório, custos postais, orientação jurídica, dentre outros.

AUTO-GESTÃO - Há condomínios que preferem a auto-gestão, onde o síndico administra todos os serviços e os empregados, evitando assim, despesas com uma administradora, que giram de 5% a 10% da despesa geral. O problema é que o síndico, geralmente não domina os complexos problemas que surgem num condomínio, além dos problemas trabalhistas comuns com porteiros e faxineiros. A administração amadora muitas vezes acarreta um prejuízo maior que a suposta economia. É importante esclarecer que mesmo que o condomínio seja administrado por uma empresa é fundamental eleger um síndico que representará os interesses da coletividade perante aquela empresa, bancos, nas demandas judiciais, etc.

Diante das complexas leis que regulam os condomínios e o direito de vizinhança é fundamental que eles tenham uma assessoria jurídica especializada, sendo raro a administradora possuir em seus quadros um advogado especializado em direito imobiliário, já que os profissionais das administradoras se especializam geralmente em questões contábeis e trabalhistas.

ADMINISTRADORA X CONSERVADORA - Caso o condomínio deseje contratar apenas porteiros, faxineiros ou zeladores, poderá optar pela contratação de uma conservadora, o que é bem interessante diante do fato de ter melhor estrutura para cobrir faltas dos empregados. Em geral, as conservadoras prestam os serviços de terceirização de mão de obra condominial e normalmente não tem domínio para fazer administração técnica, contábil e financeira.

Mas, visando uma prestação de serviços mais completa com a elaboração de balancetes, prestação de contas e controles de recebimentos das quotas condominiais, vemos que os condomínios têm optado pela contratação de uma administradora, a qual não dispensa a existência do síndico ou do Conselho Fiscal que são fundamentais para fiscalizar a prestação de serviços.

As administradoras são legalmente aptas para trabalhar nas duas áreas, mas aquelas providas de real capacidade técnica, moral e financeira, não misturam os serviços. Isto porque podem ocorrer conflitos de interesses financeiros entre as duas atividades, pois administrar difere de contabilizar. Dessa forma, vemos que as empresas administradoras mais criteriosas só fazem administração condominial onde os empregados podem ser dos condomínios ou terceirizados através das conservadoras.

Caso o condomínio decida contratar uma empresa para administrá-lo, o síndico deve procurar negociar uma remuneração fixa pelo serviço, porque há administradora que cobra um percentual sobre o total da despesa do edifício. Isto deve ser evitado, porque gera uma irracionalidade administrativa e econômica ao remunerar mais quando se gasta mais. Dessa forma a incompetência passa a ser premiada, o que fere a lógica.

**Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG*
Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis tel. 3225-5599
e-mail: keniopereira@caixaimobiliaria.com.br