



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Distribuição gratuita

[170.000 EXEMPLARES]

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XX - Edição 236 - Fevereiro/2016 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.000 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

Ativa
PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS

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

LEGISLAÇÃO

Expor o condômino devedor a situação vexatória, como exibir seu nome em uma lista de devedor, em local público, pode gerar prejuízo para o síndico e o condomínio.

PÁGINA 4

COTIDIANO

Um tema polêmico na vida em condomínio sempre foi a presença de animais de estimação. A legislação brasileira permite que os condôminos criem seus pets, logo, nenhuma convenção particular de condomínio pode se sobrepor à lei nacional. **PÁGINA 3**



SEU CONDOMÍNIO

Impedir que o agente sanitário entre na propriedade para combater os focos de criadouros do mosquito Aedes Aegypti, pode constituir crime passível de prisão. **PÁGINA 12**

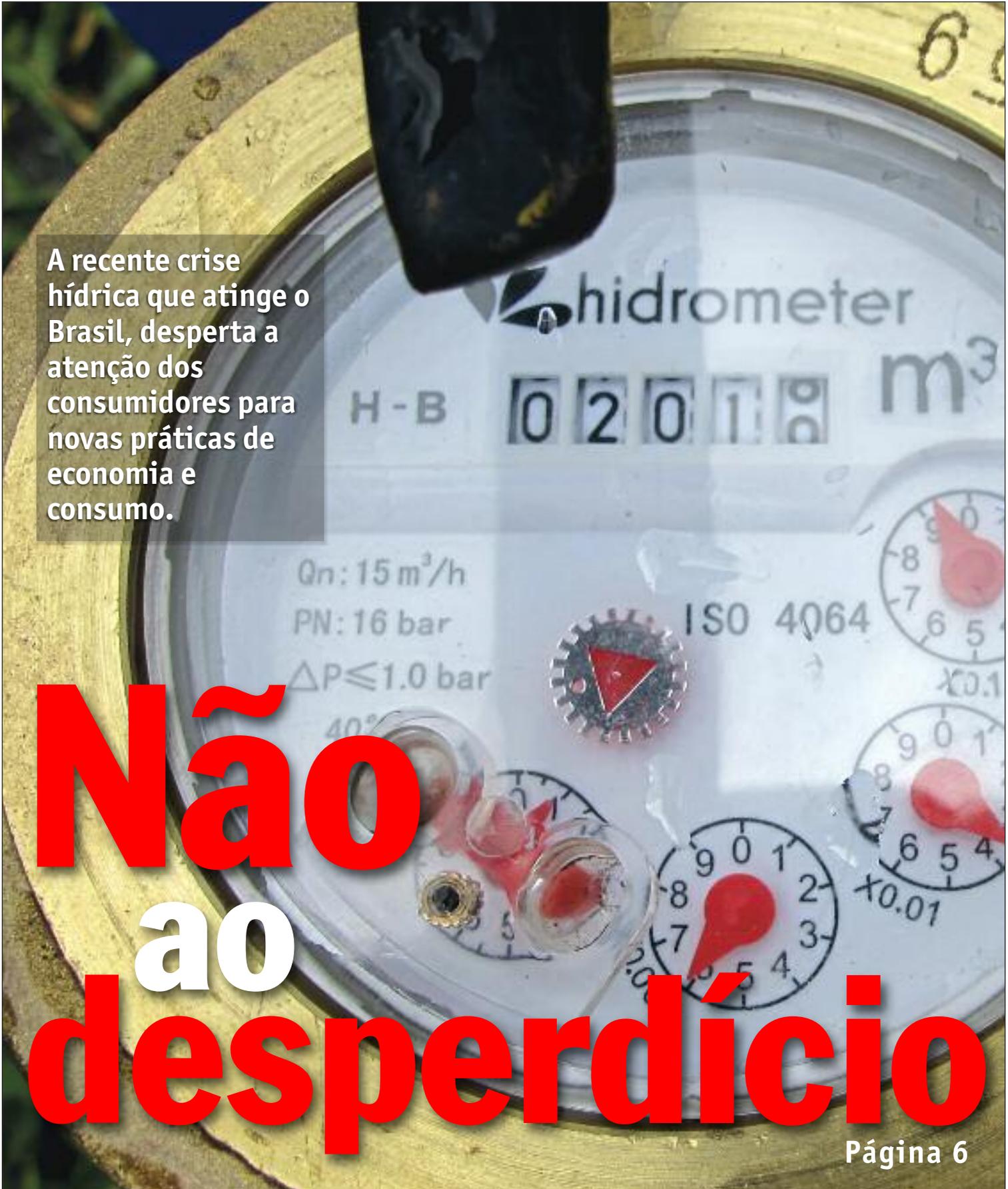


O segredo de um grande negócio



está aqui dentro

A recente crise hídrica que atinge o Brasil, desperta a atenção dos consumidores para novas práticas de economia e consumo.



Não ao desperdício

Página 6

Jornal do Síndico
3337-6030



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



GRANDE BELO HORIZONTE

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

UMA PUBLICAÇÃO



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

TELEFONE:
(31) 3337.6030

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

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

JotaAdesign

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
O A B / M G 1 2 8 . 2 8 0

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Bernardo César Coura
Arnaldo de Meira Carvalho
Márcio Rachkoreky

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

Alternância de mandato

Ano novo, síndico novo? Nem sempre. Mas uma pesquisa de uma administradora de condomínios indicou que pelo menos 1/3 ou, cerca de 34% dos condomínios residenciais de São Paulo - maior cidade do Brasil e, conseqüentemente, maior número de edifícios - irá eleger novos representantes ainda no primeiro trimestre de 2016.

A troca de mandatos deve obedecer a todos os trâmites legais que vai desde a convocação, a apresentação de chapas, eleição em assembleia e, enfim, posse. Quando feita da maneira legal, a transição de um síndico para outro é salutar para o condomínio, pois dinamiza e injeta nova energia na administração.

Assim como em qualquer democracia, a alternância de poder é o princípio fundamental para combater possíveis excessos e tendências autoritárias. Não há mais espaço nos dias de hoje para o "síndico ditador". Os condôminos são mais bem informados, conhecem seus direitos e sabem muito bem o que esperar e exigir de um síndico. Aquele que põe seu nome à disposição para esse cargo deve ter em mente que necessitará exercitar o diálogo, pois nenhuma gestão centralizadora é benéfica.

Outro dado levantado pela administradora Lello de São Paulo demonstra que a população que vive em

condomínios almeja mudanças e ultimamente vem apostando na troca de síndicos como estratégia. Se na década passada, cerca de 90% dos síndicos conseguiam se reeleger, esse número hoje reduziu a 70%. Tal fato significa que muitos síndicos conseguem estender seu mandato, porém a tendência vem sendo a alternância.

Trazemos essa reflexão acerca da "hora de passar o bastão", ou seja, transmitir o cargo de síndico adiante na editoria "E bom saber". Na seção de "Administração" também abordamos o tema, focando na necessidade de se repassar em ordem todos os documentos pertinentes ao condomínio ao gestor seguinte.

Confira dicas de como separar, categorizar e organizar documentos importantes. A organização é uma das qualidades essenciais do bom síndico. Administrar um condomínio exige processos burocráticos e gera uma quantidade razoável de documentos, comprovantes, contratos, balancetes, notas fiscais... Tudo isso deve ser armazenado com cautela e responsabilidade.

Confira essas e outras matérias inspiradoras na nossa edição de Fevereiro. A todos os nossos leitores, desejamos um ótimo e produtivo mês!

Boa leitura!



Se na década passada, cerca de 90% dos síndicos conseguiam se reeleger, esse número hoje reduziu a 70%

INDICADORES

2015

	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN
IGP-M (FGV)	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	-
INPC (IBGE)	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	-
IPC (FIPE)	1,22	0,70	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	-
CUB/MG	0,24	-0,13	0,22	0,24	0,14	0,07	0,12	0,06	0,15	0,20	0,13	-
TR	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320
POUPANÇA	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6159	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00
TJLP (%) ANO	0,4167	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350

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
- AscensoristaR\$ 914,85
- GaragistaR\$ 929,14
- ManobristaR\$ 1.053,52
- Porteiro ou vigiaR\$ 1.105,00
- Zelador ou encarregadoR\$ 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 Sindecac.

REFORMAS PREDIAIS

SEDE PRÓPRIA

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

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

16.891

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

Cotidiano |

Animais em condomínio: permitidos, porém com bom senso

Um tema polêmico no universo da vida em condomínio sempre foi a presença de animais de estimação. A legislação brasileira permite que os condôminos criem seus pets, logo, nenhuma convenção particular de condomínio pode se sobrepôr à lei nacional. É o que defende a maioria dos juristas quando questionados sobre o assunto

Contudo, essa permissão possui restrições. Segundo o artigo 1.336 do Código Civil, legislação vigente para os condomínios no Brasil, é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Ou seja, pode-se criar um animal de estimação desde que ele não ofereça riscos ou perturbe o conforto dos vizinhos.

LIMITES - O bom senso sempre é a melhor regra a ser obedecida, mas às vezes alguns limites são excedidos e o caso pode parar na Justiça. Foi o que ocorreu em São Paulo, quando a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça (TJSP) manteve decisão da 4ª Vara Cível Central da Capital, obrigando um morador de condomínio a reduzir o número de cães que vivem em seu apartamento (cinco cães), sob pena de multa diária de R\$100 em caso de descumprimento.

Foi permitida a permanência de dois animais, desde que observadas as regras do local. O condomínio ingressou com a ação judicial após diversas reclamações de moradores. O dono dos animais alegava que as reclamações seriam fruto de desavenças pessoais e que os cães só latiam quando provocados.

MULTA - De acordo com o desembargador Nestor Duarte, relator do recurso, o barulho excessivo provocado pelos cinco cachorros foi confirmado por outros moradores e consta, inclusive, da assembleia que aprovou regras e condutas para permanência de animais de estimação nos apartamentos. “O fato é que o réu veio recebendo advertências e multas para solucionar o problema do barulho produzido



Condômino deve observar algumas regras antes de **adquirir um animal**

por seus cães desde 2010, sem tomar providência efetiva”, afirmou o magistrado.

Histórias como essa demonstram o quão conflituosa pode ser a convivência em condomínio quando os moradores não pensam no coletivo e não se põem no lugar do próximo. Animais são permitidos em condomínios? Sim. Possuir um pet requer compromisso e responsabilidade por parte do dono.

Antes de comprar ou adotar um

é preciso refletir sobre alguns pontos: qual o porte do animal quando adulto e se haverá espaço suficiente no apartamento para ele se adequar; esse animal é agressivo ou pode oferecer algum risco a outras pessoas que vivem no mesmo espaço; há disponibilidade de tempo para levá-lo para passear e assim evitar que faça barulho no ambiente doméstico. O dono do animal é responsável por qualquer dano físico ou material que o bicho venha a causar.



O dono dos animais alegava que as reclamações seriam fruto de desavenças pessoais

COLUNA DO SINDICON

Alerta geral para eliminar os focos do mosquito da dengue e do Zica Vírus

O Brasil está em estado de alerta! O Ministério da Saúde confirmou circulação de um novo vírus no país: o zika. Transmitida pelo *Aedes aegypti*, mesmo mosquito da dengue, da chicungunya e da febre amarela, a doença causa dores nas articulações, no corpo e na cabeça, febre, náuseas e diarreia.

Como presidente do Sindicon, quero fazer um alerta e um pedido aos síndicos, síndicas e todos colaboradores dos condomínios. Todos nós precisamos ficar atentos para eliminar focos de reprodução do mosquito. Vou dar alguns exemplos de medidas simples que podem ser adotadas. As caixas d'água devem ficar vedadas. Não devem ser cobertas por plástico ou calha porque esses materiais podem acumular água e servir de criadouros.

As calhas devem ficar limpas e sem pontos de acúmulo de água. Folhas secas precisam ser retiradas para que a água não fique retida. Lajes e marquises. É importante manter o escoamento sempre desobstruído e sem depressões que possam causar o acúmulo de água. Recomendo ainda verificar uma vez por semana e bombear caso haja água acumulada.

Cartazes com dicas de como as pessoas podem eliminar os focos de reprodução do *Aedes aegypti* devem ser colocados nas áreas comuns dos condomínios. Nas reuniões é importante ressaltar os cuidados. Todos esses cuidados são para o bem-estar de todos!

E por falar em saúde, é importante que todos os condomínios estejam em dia com as suas obrigações sindicais. Isso permite o acesso sem custo ao convênio firmado entre o Sindicon e a MC Ética. A empresa realiza os exames periódicos e obrigatórios nos colaboradores dos condomínios.

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

20 anos SINDICON
SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E NIETOS DE BELO HORIZONTE E REGIÃO METROPOLITANA
Rua Tomé de Souza, 503 - Conj. 308/309 - Savassi - BH/MG - Tel: 3281-8779

COM A MAIOR EMPRESA DE PORTARIA REMOTA DO BRASIL VOCÊ TEM:

+ SEGURANÇA

+ ECONOMIA

PORTER
PORTARIA REMOTA

31 3504-8030 • Belo Horizonte, MG
www.porterdobrasil.com.br

Seu elevador ainda é do tempo do videocassete?



Então chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

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

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

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

CONTROL
ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

DESDE 1995

Exposição de lista de devedores pode gerar indenizações ao condômino constrangido

A inadimplência é, sem dúvidas, o maior problema enfrentado por síndicos de condomínio e neste ano, com o agravamento da crise econômica, os números de devedores devem subir consideravelmente. Para reverter essa situação, a cobrança deve ser feita para conduzir o inadimplente ao pagamento de seus compromissos pendentes. Isso pode e deve ser feito. Contudo, é preciso verificar a forma como esse chamamento é feito

Expor publicamente a condição de inadimplente, perante a lei, é interpretado como um constrangimento e o síndico pode ser responsabilizado e penalizado judicialmente por isso. Portanto, a cautela e o bom senso são essenciais nesses casos. Ainda que haja pressa para se receber os débitos, o síndico deve evitar os excessos para não ter de responder por isso no futuro.

SPC - Igual cuidado deve ser tomado na hora de dar baixa nos pagamentos efetuados. Não são incomuns os casos em que a administradora de condomínio ou o próprio síndico realizam cobranças indevidas. Ou ainda o pior: chegam a negativar o nome de condôminos adimplentes em órgão de proteção ao crédito como SPC e Serasa por engano.

No ano passado, a 4ª Câmara Civil do TJ desconstituiu sentença e julgou extinta, sem análise do mérito, ação de demanda proposta por morador de um edifício que buscava indenização por danos morais de uma empresa prestadora de serviços condominiais, após ter seu

nome lançado em lista de devedores afixada no hall do edifício onde reside. Ele demonstrou nos autos estar com as contas rigorosamente em dia.

A decisão do TJ levou em consideração a ilegitimidade passiva da empresa – deveria figurar nesse polo o síndico ou mesmo seus conselheiros. “A elaboração de documento contendo a informação equivocada de que o autor está inadimplente não se confunde com a sua fixação em área pública do prédio”, distinguiu o desembargador substituto Jorge Luis Beber, relator da matéria.

UNANIMIDADE - A decisão da câmara destacou que o contrato do condomínio com a empresa é para a prestação de serviços contábeis, sem nenhuma referência a administração condominial. “Se dano houve à honra e à imagem do autor em razão da fixação da relação de devedores em área pública, esse se deveu à conduta adotada pelos gestores do condomínio edilício”, reiterou Beber. A decisão foi unânime (Apelação Cível n. 2015.024784-8).



O ônus nesse caso recaiu totalmente no síndico por ter feito uma divulgação pública identificando o condômino erroneamente como inadimplente, gerando um constrangimento.



A elaboração de documento contendo a informação equivocada de que o autor está inadimplente não se confunde com a sua fixação em área pública do prédio

STF reforma acórdão que autorizava assembleia abaixo do quórum

Quem é ou já foi síndico de condomínio sabe o quão difícil é reunir quórum suficiente para deliberar sobre questões práticas do prédio, conforme orientam o Código Civil e a Convenção própria. A situação se complica quando a medida a ser ou não aprovada é para solucionar uma urgência. Fica a grande dúvida: é possível alterar o número de quórum?

Em decisão unânime, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reformou em junho de 2015 o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) que havia admitido a convocação de assembleia extraordinária, com qualquer número de condôminos presentes, para deliberar sobre vagas de garagem.

Proprietários de unidades comerciais moveram ação contra um condomínio para que fosse feita a demarcação das vagas e disciplinada sua utilização, alegando que elas vinham sendo usadas de forma indiscriminada.

A sentença deu prazo de 120 dias para que o condomínio deliberasse sobre o assunto mediante convocação de assem-

bleia extraordinária com qualquer número de condôminos presentes. O TJRJ confirmou a decisão.

DIREITO - O acórdão destacou que, embora a convenção do condomínio preveja a necessidade de quórum especial para a realização de assembleia extraordinária, o exercício do direito de propriedade dos autores da ação não poderia ficar condicionado a essa exigência. Para o tribunal estadual, o quórum especial poderia não ser atingido nunca, o que impediria de forma permanente o exercício daquele direito.

No STJ, o relator, ministro Luis Felipe Salomão, entendeu pela reforma do acórdão. Ele citou o artigo 1.333 do Código Civil e os artigos 9º e 18 da Lei 4.591, que tratam da observância compulsória da con-

venção. Segundo Salomão, “a força normativa da convenção condominial é evidenciada pelo fato de que, mesmo que ostente norma contrária à lei, não é dado ao condômino eximir-se de sua aplicação”. Nessa hipótese, explicou o ministro, seria necessário o condômino recorrer ao Poder Judiciário para pedir a anulação da norma.

VAGAS - Para a Quarta Turma, a admissão de quórum diferente do previsto na convenção resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido. Além disso, Salomão assinalou que os proprietários compraram as unidades sob as condições estabelecidas na convenção do condomínio, “ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização”.

Por isso, segundo ele, a negativa do condomínio em implementar a demarcação das vagas, ao contrário do que afirmou o TJRJ, “não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação do status quo, com amparo legal no artigo 1.348 do Código Civil”.

*Fonte: STJ



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

ADVOCACIA ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS

COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS
COBRANÇAS JUDICIAIS
AÇÕES JUDICIAIS
PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO

EXCELÊNCIA E TRADIÇÃO
14 ANOS DE ADVOCACIA ESPECIALIZADA

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

Em decisão recente STJ penaliza condômino que for devedor repetidamente

A multa é de 10% a condômino, baseada no art 1337 do Código Civil



DIVULGAÇÃO

Melina Coelho considerou a decisão do STJ correta

Além da multa de 2%, juros e correções, hoje condômino que for devedor contumaz, aquele que recorrentemente deve ao condomínio, pode sofrer mais uma penalidade. A decisão veio do entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao negar provimento a recurso interposto por um grupo empreendedor de Brasília. O STJ baseou-se no art. 1337 para decidir que a cobrança da multa conta com amparo legal.

É importante esclarecer que a multa não se refere ao atraso do pagamento, mas ao fato de o atraso do pagamento ocorrer de maneira repetitiva.

10% - O relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, reconheceu que não há controvérsia ao definir aplicação da penalidade de 10% sobre o valor do débito, acrescido da multa de 2%, já que a multa poderá ser elevada do quádruplo ao décuplo do valor atribuído ao condomínio.

Salomão fundamentou sua tese baseando-se ainda na doutrina e na jurisprudência do STJ, que prevê punição nos casos em que o condômino ou proprietário é devedor recorrente, não cumpre seus deveres perante o condomínio e enquadra-se como antissocial ante os demais.

Ainda, segundo o relator, existem dois pagamentos distintos: um refere-se à multa que recai sob a execução tardia da obrigação para com o

condomínio e o outro é o preço correspondente à privação do capital que deveria ter sido direcionado ao condomínio e não foi. “Assim, diante dessas constatações, entendo que a conduta do recorrente se amolda ao preceito legal do caput do artigo 1.337 do CC/2002, pois se trata de evidente devedor contumaz de débitos condominiais, apto a ensejar a aplicação da penalidade pecuniária ali prevista”, concluiu o relator.

PARA ENTENDER MELHOR - Desde que aprovado em assembleia,

o condômino que não cumprir com seus deveres poderá ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor do condomínio, de acordo com a gravidade da falta e a sua recorrência, além da multa de 2% + juros + correções. Considerando que esta é a primeira decisão do STJ sobre o assunto, a tendência é a adoção do mesmo procedimento em instâncias inferiores.

COMO FAZER - Para poder multar o condômino que é devedor repetidamente, é preciso que o condomínio tenha a multa discri-

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)
Entrega gratuita
(31) 3385-6835 | 3388-5299

Problemas com infiltrações?

- PRATICIDADE E RAPIDEZ
- SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
- INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE

Agende uma visita

VEDAJATO
31. 3333-3390
www.vedajato.com.br
 Garantia de até 15 anos

minada em sua convenção e em quais situações ela poderá ser aplicada, como por exemplo qual o período de tempo que o condômino está sem efetuar o pagamento. Para que se proceda a multa é necessário que se convoque uma assembleia e a aprovação deverá ter quórum de dois terços dos condôminos. Mesmo constando na convenção do condomínio e tendo provas materiais sobre pagamentos atrasados, o condômino devedor contumaz tem o direito de defesa.

ESPECIALISTAS - Diante de assuntos novos e polêmicos, como o caso em questão, especialistas recomendam a contratação de uma assessoria jurídica especializada, antes de entrar com uma ação, evitando assim problemas futuros para o próprio condomínio.

Melina Gontijo Coelho, advogada da GW Administração de Condomínios, é cautelosa com relação ao novo entendimento. “Recomenda-se cautela na aplicação de multas e outras penalidades. O assunto deve ser le-

vado para deliberação em assembleia e observado sempre o contraditório e a ampla defesa do condômino. Além disso, não devemos esquecer que a multa é aplicada aos devedores contumazes. O condômino que poucas vezes foi inadimplente com a taxa condominial não deve ser penalizado. Outro ponto é o subjetivismo que a questão traz. Portanto, o condomínio deve fixar uma regra esclarecendo a partir de quando o condômino poderá ser considerado devedor recorrente, bem como o valor da multa aplicada. Essas decisões, que devem ser tomadas em assembleia, trazem segurança na aplicação das multas, evitando que alguns sejam penalizados e outros não.”

Ainda segundo Melina Coelho, “o STJ acertou no julgamento. O código civil já previa essa multa, apenas não era usual devido a entendimentos contrários ao STJ. O caso em comento abriu caminho para que outros condomínios também possam se beneficiar dessa medida e fechar o cerco aos devedores.”

*Jornalis e colaboradora do JS

PORTARIA VIRTUAL
 A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA

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

Vantagens:

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

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

STAFF BRASIL
 www.staffbrasil.com

Seu condomínio Por Arnaldo de Meira Carvalho

O abastecimento de água em condomínio predial

Conhecimento e prevenção são importantes para o bom aproveitamento deste recurso

O abastecimento de água potável nas grandes cidades sempre foi um desafio. As cidades crescem, a infraestrutura se torna obsoleta, as demandas aumentam e as concessionárias de abastecimento não conseguem acompanhar essas exigências. Prevalecem no Brasil sistemas com índices de perdas muito elevados e limitações que passam a influenciar no dia a dia da população.

As águas superficiais captadas a cada dia estão com problemas de qualidade e quantidade devido aos lançamentos de esgotos domésticos e industriais e à ausência de proteção das bacias hidrográficas. Já as águas subterrâneas geralmente apresentam quantidades limitadas e dependem muito da condição geológica da região.

Essa realidade faz com que as águas para abastecimento sejam captadas em locais cada vez mais distantes das cidades, levando ao aumento dos custos do seu transporte e do seu tratamento.

RAÇIONAMENTO - O que isso influencia na vida das pessoas e dos condomínios prediais? Há uma clara tendência de aumento na conta de água e da ocorrência de eventos de racionamento e escassez.

Nos condomínios prediais a tendência é que a conta de água passe a ter um maior peso nas despesas mensais. Vale lembrar que a COPASA trabalha com sistema de tarifas por faixa de consumo, o que onera ainda mais os consumidores perdulários.

A implantação de poços tubulares profundos, também conhecidos como poços artesianos pode ser pensada como alternativa possível de ser adotada ao abastecimento de água da COPASA. Esta alternativa tem demonstrado que há um ganho com o aumento da disponibilidade de água, mas, por outro lado ocorre aumento da conta de energia elétrica (que tem

subido de forma exponencial). Há necessidade também da obtenção das autorizações legais e há uma tendência de queda na qualidade das águas, com possíveis descumprimentos dos padrões estabelecidos pela portaria 2914 do Ministério da Saúde.

SOLUÇÕES - O que fazer para economizar e reduzir a conta da água em condomínios prediais? O abastecimento de água em um prédio precisa ser aprimorado. Uma das questões prementes é a tentativa da hidrometração individual, caso possível e necessário. A alternativa é louvável e tem dado bons resultados (de 20 a 30% de redução nas contas), especialmente para aqueles que estão preocupados com a economia.

Mas a questão fundamental é adotar práticas de uso racional da água, onde profissionais treinados (engenheiros, bombeiros, porteiros e síndicos) atuam na caracterização do uso da água no prédio, na identificação de vazamentos, na indicação dos usos indevidos de água, na definição das normas para utilização regular, na criação de mecanismos e métodos de redução de consumo, no monitoramento e mesmo nas campanhas de conscientização.

O conhecimento do uso da água no prédio é fundamental para apontar as formas de tratamento desta questão, por isto, o trabalho começa com o levantamento de informações, entre as quais se destacam: o consumo médio no condomínio, o número de dias que o prédio consegue atender os moradores com falta de água da rua, a frequência da limpeza da caixa d'água, o uso da água de chuva, as formas de uso da água em áreas comuns, entre outras.

O uso racional das águas não é um modismo. É uma tendência com pegada ambiental e econômica. Economizar e reduzir a sua conta de água é



ARNALDO CARVALHO

Diagnóstico revela pontos de desperdício no condomínio

uma necessidade. Com isto, você estará preparado para enfrentar problemas relacionados ao aumento da conta da água e seu racionamento, se houver.

Você já pesou em fazer um diagnóstico profissional no seu sistema de abastecimento de água?

*Engenheiro Sanitarista - Arquétipo Projetos - arnaldocarvalho3@gmail.com

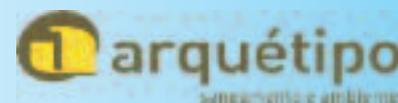


Economizar e reduzir a sua conta de água é uma necessidade

CONTA DE ÁGUA ELEVADA? SUSPEITA DE VAZAMENTOS, ÁGUA IMPRÓPRIA? IDENTIFICAMOS O SEU PROBLEMA



- REAPROVEITAMENTO DE ÁGUA DE CHUVA
- CORRETA DESTINAÇÃO E TRATAMENTO DOS ESGOTOS SANITÁRIOS
- SEPARAÇÃO E COLETA SELETIVA DE RESÍDUOS SÓLIDOS



31 999841344 - 34271192
e-mail: arnaldocarvalho@gmail.com

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

3337-6030



Administração por Bernardo César Coura |

Ser síndico ou não ser?

Eis a questão

Esta é uma pergunta recorrente que ocorre nos condomínios. Devo ser síndico? Na realidade, não basta intenção, é preciso descobrir se possui as qualificações necessárias para o encargo, pois caso não as possua, é melhor declinar desta possibilidade

O candidato a síndico deve demonstrar que tem conhecimento sobre o condomínio e suas necessidades. Precisa ter tempo e disponibilidade para cumprir as inúmeras funções e para se relacionar com os moradores. Deve ter alguma familiaridade com rotinas de administração geral e boa vontade em aprender, ouvir, servir e conciliar.

O perfil do administrador condominial deve ser norteado por alguns aspectos relevantes, e é preciso levar em conta alguns pontos: se o condomínio está em ordem; se o orçamento está adequado; se as decisões que foram tomadas nas assembleias foram cumpridas devidamente e; se o candidato tem novas e boas propostas. A verdade é que, nos tempos atuais, a figura do síndico, autoritária, carrancuda, já se encontra no passado. O cargo é antes de tudo para um administrador, que deverá tratar o condomínio como uma empresa.

TAREFAS - Agendamento de assembleias para discutir e votar temas relevantes, prestações de contas ao conselho, divulgar os gastos através de balancetes, ser cuidadoso ao elaborar despesas extras e o fundo de reserva, administrar a receita e as despesas do condomínio com zelo, cuidar do patrimônio do condomínio, fiscalizar as áreas e atitudes de condôminos, cuidar da segurança, bem estar geral e proteção desta empresa chamado condomínio, são as principais tarefas do eleito.

Este administrador deve ter metas e um cronograma, ser realista e não criar falsas expectativas; conhecer os condôminos sem invadir sua privacidade, pois sua função é administrativa, não de polícia; manter uma lista com todas as datas de vencimentos; estar bem assessorado administrativamente (contratar uma

boa administradora) e principalmente saber gerir conflitos.

Claro que, não obstante todos os requisitos descritos acima, é essencial que ele conte com um bom zelador, uma portaria eficiente, um conselho fiscal atuante, um subsíndico comprometido, uma boa administradora de condomínios, e uma empresa de contabilidade eficiente, quando é possível para o condomínio contar com estes serviços e empresas.

OPÇÕES - E o síndico profissional? É uma boa ideia colocar como administrador alguém sem qualquer vínculo com o condomínio? Sim, pode ser uma boa iniciativa, especialmente quando não existem candidatos ou os candidatos não possuem os requisitos necessários para o cargo, pois esta função surgiu devido à dificuldade cada vez maior entre os condôminos para eleger um síndico. O fato é que, o síndico profissional costuma ser uma pessoa que possui conhecimento, experiência e formação para administrar um condomínio como uma empresa, o que pode trazer inúmeros benefícios para a gestão condominial.

Mas o que diz a Lei sobre os requisitos a serem observados, para a escolha do 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."

Assim, podemos perceber que o síndico poderá ser condômino ou não, se não houver previsão na convenção de condomínio. Ele não precisará ser condômino, ou seja, poderá ser um morador ou alguém de fora do condomínio, ou mesmo um síndico profissional. Verifique o que diz a respeito o Código Civil: "Art. 1.348. § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções ad-



Antes de concorrer ao cargo de síndico de condomínio, morador deve ter a convicção do que irá enfrentar

ministrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção."

A verdade é que a lei não fala no cargo, que existe apenas em condomínios cuja convenção o prevê. Assim, para que exista esta função, deve estar prevista na convenção de condomínio, sendo recomendável que neste instrumento descreva suas atribuições.

A função de subsíndico geralmente é exercida plenamente, quando o síndico se ausentar do condomínio, além das tarefas específicas designadas pela convenção.

Desse modo, é interessante a figura do subsíndico, para que este possa acompanhar de perto o gerenciamento do condomínio e também assumir, mesmo em caráter temporário, a gestão do condomínio, ou por período maior em situações específicas, descritas na convenção, desde que aprovado em assembleia pelos condôminos.

RODÍZIO - Cumpre lembrar, que o 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.

É recomendável que este candidato a síndico, não tenha 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.

OBRIGAÇÕES - E o que o síndico pode fazer no condomínio? Assim, as principais obrigações do síndico são:

Realizar a cobrança judicial de atrasados;

Em assembleias e prestações de contas, revelar o número das unidades inadimplentes, bem como o montante da dívida;

Contratar e demitir funcionários; Aplicar multas previstas no Regulamento Interno, na Convenção

Dentre todas as características observadas, o síndico deverá ser antes de tudo, um facilitador na comunicação do condomínio

e no Código Civil;

Realizar obras emergenciais de baixo custo, sem autorização da assembleia.

E o que o síndico não pode ser no condomínio? O síndico não pode:

Aplicar multas que não estejam previstas no Regulamento Interno, na Convenção e no Código Civil;

Criar normas de utilização das áreas úteis. O cargo de síndico é executivo, não "legislativo". As normas de convivência legalmente válidas são aquelas previstas na Convenção e no Regulamento Interno, aprovadas pelos condôminos. Para criar novas regras é preciso alterar estes documentos em assembleia, com aprovação de 2/3 dos titulares das frações ideais do condomínio;

Realizar obras sem aprovação em assembleia, a não ser as emergenciais de baixo custo. As obras emergenciais de médio e alto custo devem ser imediatamente comunicadas à assembleia;

Deixar de prestar contas anualmente sobre sua gestão, bem como submeter a previsão orçamentária para o ano seguinte à aprovação da assembleia;

Mudar a empresa que administra o condomínio, sem aprovação de assembleia, a não ser que a Convenção autorize expressamente.

FACILITADOR - Em resumo, o síndico é o responsável por toda a documentação do condomínio, e por representar o condomínio em juízo, quando solicitado.

Assim, o postulante ao cargo de síndico, deverá ser organizado, respeitado pelos demais condôminos, atento a detalhes de conservação do edifício, responsável com a gestão financeira, ter talento com administração de empresas, facilidade com a gestão de conflitos, dinâmico, diligente, inovador e criativo.

Dentre todas as características observadas, o síndico deverá ser antes de tudo, um facilitador na comunicação do condomínio, um empresário responsável, mas também, alguém que ajuda seus vizinhos a resolverem seus problemas, que zele pelo patrimônio comum e que goste de gerenciar pessoas.

*Advogado Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - Colunista do Jornal do Síndico, EPD Cursos e Boletim do Direito Imobiliário - Tel: 9329-0277

FIQUE ATUALIZADO
COM NOSSAS
INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:
[facebook/jornaldosindico](https://www.facebook.com/jornaldosindico)

3D
Serviços Terceirizados
(031) 3144-3033

VENHA SER UM CLIENTE **3D!**
QUALIDADE EM TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS!

•PORTARIA •LIMPEZA E CONSERVAÇÃO •JARDINAGEM
• ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS •RESTAURAÇÃO
DE PISOS MANCHADOS POR ÁCIDO OU DESGATE DE USO.

comercial@3dterceirizacao.com.br / www.3dterceirizacao.com.br

Área comum por Márcio Rachkorsky

É permitido mudar a porta do apartamento?

Todos os empreendimentos imobiliários são entregues pelas construtoras com as portas de entrada dos apartamentos totalmente idênticas e padronizadas, como forma de manter a harmonia estética e visual das áreas comuns internas (hall social e de serviço)



Antes de realizar a troca condômino deve avisar a administração

Ocorre que muitas pessoas sonham em instalar portas diferenciadas e personalizadas nos seus apartamentos e consideram um item importante para tornar o imóvel mais imponente. Em muitos casos, as portas originais são de baixíssima qualidade e até desvalorizam o apartamento, fato que impulsiona ainda mais a vontade dos moradores de substituir as portas de entrada.

CAUTELA - Porém, o tema deve ser tratado com extrema cautela e rigor, não só por conta da preserva-

ção da estética coletiva, mas também para evitar desavenças entre vizinhos de andar, já que gosto não se discute. É desastroso quando, num mesmo hall de entrada, depa-ramos com diferentes tipos de porta, com tamanho, cor e forma

variados. Além do prejuízo estético, pois fica muito feio, há também a notória desvalorização do imóvel, denotando uma desorganização administrativa e a prevalência de interesses individuais sobre



O código civil já previa essa multa, apenas não era usual devido a entendimentos contrários ao STJ

os interesses coletivos. Algumas premissas simples devem ser seguidas na hora de tomar a melhor decisão, valendo mencionar:

- Para os apartamentos “um por andar”, o hall de entrada é utilizado de forma exclusiva, apesar de não fazer parte da área privativa. Assim, pode o proprietário escolher a porta de seu gosto, sem necessidade de consultar os demais condôminos. Vale sempre uma comunicação ao síndico;

- Nos casos de dois ou mais apartamentos por andar, a substi-

tuição das portas somente será possível se houver consenso unânime entre todos os vizinhos do mesmo andar, preferencialmente através de um documento formal e desde que a convenção não proíba expressamente tal prática;

- Nos condomínios em que a convenção proíbe expressamente a substituição das portas, ainda que haja consenso entre os vizinhos do andar, importante debater o tema em assembleia e obter autorização por escrito do síndico ou da administradora.

APROVAÇÃO - Em alguns casos, sobretudo quando a grande maioria pretende melhorar o padrão das portas de entrada dos apartamentos, é possível aprovar em assembleia a substituição das portas de todos os apartamentos, de maneira uniforme e padronizada. Para tanto, há que haver pauta específica em assembleia extraordinária e a decisão obrigará a todos. Importante que os síndicos e administradores adotem medidas rigorosas em face dos proprietários que resolvam alterar sua porta à revelia dos vizinhos e das normas coletivas, inclusive com aplicação de multas e adoção de medidas judiciais.

**Advogado e colaborador do Jornal do Síndico*

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

GÁS - BOTIJÕES

Mudei pro meu condomínio faz cerca de um mês, mas até hoje o gás encanado não foi instalado. Gostaria de saber se nesse caso posso fazer o uso do botijão de gás, pois está sendo praticamente impossível viver sem fazer o uso dele, pois já não tenho mais condições de almoçar fora de casa. Sei dos cuidados que devo ter ao fazer o uso, mas quero ter certeza de que eu possa usar pelo menos até que a instalação seja feita. Meu síndico proíbe o uso, mas não vejo outra saída, já que não estão me oferecendo uma segunda opção.

Juliana - por e-mail

R - Como foi informado, você mora em edifício que possui sistema de gás canalizado, mas o mesmo não foi disponibilizado para você. O primeiro passo neste caso é entrar em contato com o síndico, para que seja solucionado o problema, e o condomínio deverá arcar com qualquer despesa para conserto, manutenção, vistoria, ou reativação do sistema de gás do edifício. Você não pode utilizar o botijão de gás porque o edifício já conta com um sistema de

gás canalizado. A instalação de gás canalizado deve seguir padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e requer manutenção. Algumas localidades, como São Paulo, também dispõem de legislação específica para o assunto. A ABNT, através da norma NBR 15.526 de 2007, estabelece requisitos mínimos para o projeto e execução de redes de distribuição interna para gases em residências ou comércios, abastecidas por canalização ou por uma central de gás. O assunto é de competência da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP), autarquia vinculada ao Ministério de Minas e Energia. Quando o condomínio instala o sistema pela primeira vez, a concessionária faz uma vistoria e um teste da instalação. O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) - válido por dois a três anos - é obtido após vistoria técnica que atesta o perfeito funcionamento do sistema. Não há legislação nacional sobre o uso de botijões de gás, mas sim, normas técnicas para regular as instalações, válvulas e mecanismos de segurança. Alguns municípios e

estados possuem legislações específicas sobre o local dos botijões. O Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico no estado do Rio de Janeiro, proíbe a utilização de botijões de gás em prédios residenciais com mais de cinco apartamentos e comerciais em geral, a não ser no térreo ou do lado de fora da edificação. Em São Paulo, a lei surgiu em 1987. Uma das justificativas foi a de que, em razão da “falta de conscientização da população, vem constantemente ocorrendo, em número elevado, incêndios e vazamentos de gás liquefeito de petróleo (GPL) no interior das edificações, em muitas vezes com consequências graves”. Desde então, não é permitida a utilização de gás em botijões ou cilindros nas edificações que dispõem de instalação interna de gás canalizado, assim como também é proibido botijões e cilindros nos apartamentos. Onde não há abastecimento da rua, deve haver uma área externa para os cilindros. O Decreto nº 24.714 previu um prazo de três anos para que todos se adequassem à regulamentação. Dessa forma, se percebe que todo este amparo legal e de normas téc-

nicas que tratam da proibição do uso do botijão de gás em condomínios, é para proteger os condôminos e trazer maior segurança ao edifício, assim, se não houver qualquer previsão na convenção de condomínio que permita a utilização de gás em botijão, não se deve utilizá-lo.

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

SEGURANÇA - RATEIO

A reunião de condôminos do meu prédio decidiu por maioria pagar uma firma que faz segurança na rua (o custo foi rateado entre quatro prédios) e isto elevou o valor do condomínio em R\$400,00. Eu sou contra esta despesa e quero saber se eu posso me negar a fazer este pagamento. Obrigado!

Renato - por e-mail

R - Como a despesa foi aprovada em assembleia por maioria, o pagamento é devido.

Porém, nada impede de haver questionamentos com ralação a Ata e respectiva aprovação. De qualquer forma durante tal questionamento, judicial ou extrajudicial, sugere-se que seja realizado

o pagamento ou a consignação do mesmo, evitando a inadimplência.

Dr. Renan Gouvêa - renan@gouveadv.com.br

GRADES - ALTERAÇÃO DE FACHADA

A troca de grades de ferro, na parte frontal do edifício, por vidros, é considerada como alteração de fachada? Ou poderá ser efetuada com aprovação de maioria simples ou 2/3 dos condôminos, ao invés de unanimidade?

Roberto - por e-mail

R - A troca de grades de ferro por vidros na fachada é considerada alteração de fachada, já que modifica a fachada original, devendo, portanto, obedecer ao quórum definido em lei (unanimidade). Vale considerar que, havendo necessidade eminente de substituição, por deterioração ou por estar colocando em risco os condôminos e/ou transeuntes, a obra pode ser realizada imediatamente com aprovação de maioria dos presentes na assembleia.

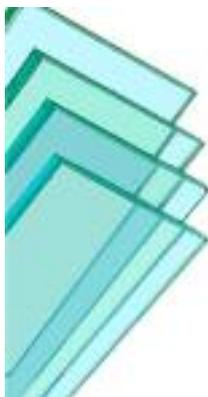
Dr. Renan Gouvêa - renan@gouveadv.com.br

Dicas

Vidro temperado

A versatilidade e resistência do vidro são características que têm elevado o prestígio desse material específico na construção e decoração de ambientes de condomínios residenciais e corporativos. A beleza é outro ponto fundamental. O vidro do tipo temperado é cinco vezes mais resistente que o vidro comum, sendo por isso o tipo mais utilizado no ramo de construção civil.

De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o vidro temperado é a categoria de



vidro mais indicada para janelas de casas e edifícios, bem como para divisórias internas de ambientes, portas, boxes de banheiro, entre outros usos domésticos, devido à sua resistência a impacto. Isso também justifica a sua indicação para projetos arquitetônicos mais arrojados, como os pisos de vidro ou as escadas com degraus apenas de vidro também. O vidro temperado deve ser produzido sempre sob medida. Contrate uma distribuidora de confiança.

Pastilhas cerâmicas

Há muito tempo as pastilhas cerâmicas foram mais além do banheiro para conquistar novos ambientes como a própria fachada do condomínio, a área da piscina, salões de festa. A versatilidade para combinar materiais, a diversidade de cores e, principalmente, a acessibilidade no preço e praticidade na manutenção (limpeza com detergente) são fatores cruciais que explicam a popularização desse revestimento na maioria dos condomínios brasileiros.

Uma dica legal é escolher cores claras, que reduzem bastante o calor para o interior do imóvel, uma vez que ajudam a refletir a radiação que incide no prédio durante o dia. No caso de fachadas, elas devem ser limpas a cada dois anos.

Dica fundamental: antes de escolher as pastilhas cerâmicas para obra ou reforma, deve-se estar atento se elas foram produzidas de acordo com as normas técnicas da ABNT. Para que o serviço seja bem realizado, recomenda-se a contratação de um profissional experiente, que também deve utilizar sempre equipamento de segurança, principalmente em áreas altas.

Síndico isento

Em muitos condomínios residenciais, permite-se que o síndico não contribua com taxa condominial. A lógica da estratégia é que interpreta-se que ele dá a sua contribuição doando seu tempo para prestar um serviço à coletividade. Embora a isenção de pagamento não seja uma regra ou bônus previsto em lei, ela costuma ser adotada como forma de incentivo ao síndico.

Atualmente, muitos condomínios enfrentam dificuldade para encontrar quem queira assumir a gestão e a isenção pode servir como atrativo para ter mais candidatos à vaga. Outro estímulo adotado por outros é a remuneração aprovada em alguns condomínios, ela não constitui vínculo empregatício, funciona como uma gratificação. Lembrando que a isenção é apenas sobre as despesas ordinárias. Para que o síndico seja isento de pagar o condomínio é preciso aprovação da assembleia de moradores ou determinação na Convenção do Condomínio.

Pelo Brasil

Pará – Utilização de águas em condomínios residenciais

Conscientizar os representantes e moradores dos condomínios residenciais de Belém para a necessidade de regularização do uso da água é o objetivo da campanha coordenada pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Sustentabilidade (Semas), por meio da Secretaria Adjunta de Gestão de Recursos Hídricos (SAGRH). A ação iniciada em dezembro, em Belém e Região Metropolitana, vai levar informações sobre a importância da regularização dos condomínios no que diz respeito ao uso da água nos prédios, por meio da Outorga de Uso de Recursos Hídricos ou da Declaração de Dispensa de Outorga. A Outorga é um documento que autoriza o usuário (condomínio, indústrias, agricultura, hidrelétricas, dentre outros), a fazer o uso da água sob condições preestabelecidas,

garantindo o direito de todos a este bem de domínio público. É através da Outorga que a Semas disciplina o uso da água para garantir que todos tenham acesso tanto em quantidade quanto em qualidade adequados aos diversos usos dos recursos hídricos. A não regularização pode implicar na autuação do empreendimento. Para águas subterrâneas, a Outorga é emitida exclusivamente pela Semas, e deve ser solicitada se o consumo de água for acima de 40m³/dia (40 mil litros de água por dia). Se o consumo de água for igual ou abaixo de 40m³ por dia, o condomínio deve solicitar a Declaração de Dispensa de Outorga (que deve ser renovada a cada quatro anos).

Fonte: Agência Pará de notícias

Santa Catarina – Cresce inadimplência

A crise econômica chegou a mais um setor da economia: os condomínios residenciais. Levantamento da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) mostra que, até setembro, as pessoas que atrasaram mais de um mês o condomínio, os inadimplentes, subiram de 4,97%, no ano passado, para 6,62% em 2015, uma alta de 33,2% desde o início do ano. Mas ainda não se sabe se o atual cenário, com aumento de desemprego, é o único responsável pelo aumento dos índices. A pesquisa realizada pela Abadi

também mostra que, até novembro, a chamada impontualidade – quem não paga no vencimento, mas regulariza a situação naquele mesmo mês – caiu de 11,36% para 10,94%. O presidente do Sindicato de Habitação em Santa Catarina (Secovi-SC), Sérgio Luiz dos Santos, diz que muitas pessoas adquiriram imóveis no litoral catarinense quando o momento econômico era mais favorável e esqueceram de prever o valor dos condomínios e o quanto do salário seria comprometido com essa taxa.

Jurisprudência

TJ-MG - APELAÇÃO CÍVEL AC 10024081501637001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 24/03/2014

Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA CONDOMÍNIO - COBERTURA - CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL - LEGALIDADE - PREVISÃO EM CONVENÇÃO E AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE - HONORÁRIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO. - A taxa de condomínio, calculada segundo a fração ideal se revela adequada e justa, porquanto prevista em convenção de condomínio e à luz das disposições legais, observando, ainda, o princípio da proporcionalidade, entendido como necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito - O patrocínio profissional deve encontrar remuneração condizente com a nobre e elevada atividade exercida pelo advogado, devendo o Juiz, ao arbitrá-la, se ater à lógica do razoável, estabelecendo a remuneração em patamar proporcional ao benefício patrimonial debatido, à complexidade da causa, o conteúdo do trabalho jurídico apresentado e a maior ou menor atuação no processo. Se o valor estabelecido não se mostra razoável e proporcional, de se promover à adequação do quantum.

TJ-PR - 8410280 PR 841028-O (ACÓRDÃO) (TJ-PR)

Data de publicação: 22/03/2012

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - CONDOMÍNIO QUE SE RECUSA A RECEBER TAXA DE COBERTURA SUBDIVIDIDA - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO - DOIS APARTAMENTOS UNIDOS DESDE A CRIAÇÃO DO CONDOMÍNIO - COMPROVAÇÃO DE SEPARAÇÃO DAS UNIDADES - TAXA CONDOMINIAL QUE SE DUPLICOU E PASSA A SER COBRADA COM A NOVA FRAÇÃO IDEAL DOS APARTAMENTOS - DESNECESSIDADE DE REGISTRO DO IMÓVEL - SUFICIÊNCIA DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO SOBRE QUEM EFETIVAMENTE OCUPA O IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO POR UNANIMIDADE. 1. Não é necessário que o encargo condominial seja cobrado apenas do proprietário do imóvel. O artigo 9º da Lei nº 4591/64, prevê a possibilidade de cobrança do possuidor, seja a que título for. 2. Se duas unidades foram desmembradas, o encargo condominial deve ser cobrado a partir das novas frações ideais existentes, sem que seja necessário estar registrada a nova unidade.

TJ-RJ - APELAÇÃO APL 00966704420138190001 RJ 0096670-44.2013.8.19.0001 (TJ-RJ)

Data de publicação: 12/03/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DEPÓSITO DE COTAS CONDOMINIAIS. CONTROVÉRSIA QUE TEM, COMO QUESTÃO DE FUNDO, DIVERGÊNCIA SOBRE QUAL DEVE SER A FRAÇÃO IDEAL QUE SERVE DE BASE PARA O CÁLCULO DA TAXA DE CONDOMÍNIO A SER PAGA PELO PROPRIETÁRIO DA COBERTURA. INTERPRETAÇÃO, QUANTO À APLICAÇÃO AO CASO CONCRETO, DO TEOR DO INCISO I DO ARTIGO 1.336 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO INTERPOSTO POR AMBAS AS PARTES. 1. Proprietário de cobertura que obteve, quando da realização de Assembleia, em dezembro de 2009, cobrança da taxa condominial na proporção das suas frações ideais, constantes do Registro Imobiliário. 2. A partir de março de 2013 a nova administração do Condomínio passou a cobrar contribuição condominial referente à cobertura com base em fração ideal acima daquela estabelecida em 2009, acarretando aumento do valor da taxa. 3. Inexistência de Convenção do Condomínio quando da propositura da ação consignatória em março de 2013. 4. Deferimento do pedido de depósito judicial do rateio pelo valor correspondente à fração ideal que embasou a cobrança a partir de dezembro/2009. 5. Elaboração da Convenção em julho de 2013, onde constou que o pagamento da despesa de condomínio da cobertura corresponderia à fração ideal que meses antes fora majorada. 6. Com fulcro na disposição contida no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil (São deveres do condômino: inciso I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção), entendeu a magistrada sentenciante que somente os depósitos judiciais realizados até julho de 2013, quando foi confeccionada a Convenção, teria efeito de pagamento, porquanto ela excepcionou para o Condômino/Autor a regra geral do encargo condominial proporcional à sua fração ideal, julgando procedente em parte o pedido. 7. Em suas razões recursais alega o Condômino/Autor que a Convenção foi fraudada e, portanto, deveriam os depósitos efetuados durante todo o curso da ação consignatória ser tidos como liberação da obrigação. 8. Em suas razões recursais alega o Condomínio/Réu que a Assembleia efetivada em 2009 também foi fraudada e, por isso, a aceitação dos depósitos judiciais entre março e julho/2013, representativos da cobrança pela fração ideal que constava do Registro de Imóveis, ensejaria enriquecimento sem causa em seu desfavor. 9. Magistrada de 1º grau que considerou não ser possível discutir e decidir tais questões no feito consignatório, instando as partes a dirimi-las em ação própria. 10. Sentença de procedência parcial que deve ser mantida, eis que deu justa e precisa solução jurídica à controvérsia em debate, não merecendo provimento ambos os Apelos interpostos...

Encontrado em: : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ITAPIRA (RECURSO ADE-SIVO). Reu: OS MESMOS APELAÇÃO APL 00966704420138190001 RJ

Classsínidico

Administração de condomínio



- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembleias
- 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



administração de condomínios

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

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



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@sindiconmoveis.com.br
www.sindiconmoveis.com.br

TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios



COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO
PESSOAL
SÍNDICO
PROFISSIONAL

14 anos no mercado

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 sala 203 Carlos Prates

2515-8721
2515-8722



Administração de condomínio
Portaria
Limpeza
Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

(31) 2555-2617

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



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

3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

Administração de condomínio



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



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

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozadvocacia.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



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

(31) 3273-0027



Advocacia Especializada em Direito Imobiliário e Trabalhista • Atualização de convenção de condomínios • Assessoria em gestão de Condomínios • Dilações judiciais e extrajudiciais • Intermediação para arrendamento de imóveis • Assessoria em questões trabalhistas condominiais • Participe pagando em assembleias

Salim, Freitas, Carvalho & Coura
Av. Prudente de Moraes, 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**



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

R. Guajajaras 1470, Q. 100, BH-MG
Cap. 30.190-101
(31) 3082-4884 / 98881-2455
saviomares@hotmail.com

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

Antenas



ADAIR ANTENAS
Antenas coletivas e individuais
Alarques / 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
- ✓ APROVAÇÃO DE PROJETO, REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO (BAIXA HABITE-SE) E LAUDO TÉCNICO.

SERVIÇO DE QUALIDADE COM BAIXO CUSTO - deborafernandes.arquiteta@hot.com.br

Bicicletário

Bicicletários para condomínios

Para 5 ou 3 vagas




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

Bombas



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, máquinas de lavar carro. Ferramentas elétricas em geral. Lavagem e impermeabilização em Caixas d'água e gordura, reformas em Compressores e assistência, incluindo Plantão em 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



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos e Compressores.

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665**
3272-3865

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



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

ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS **3272-2414 / 98797-4669**

Classifícado

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

Circuito Fechado de TV

CFTV
alarmes
câmeras
segurança
interfonia



(31) 3241-1588

info@alivy.com

Sem taxa de manutenção

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**

3 2 7 4 - 5 1 8 8

SEGURANÇA ELETRÔNICA
CÂMERAS • INFORMÁTICA • PABX

ACCESS

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



SEGURANÇA TOTAL PARA SEU PATRIMÔNIO

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

MANUTENÇÃO EM NOTEBOOKS E COMPUTADORES

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

(31) 25124192 / 3313-9060

Trabalhamos com contrato de manutenção mensal

INTERPRIS
Portão - Interfone - Circuito Fechado

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

Fazemos contrato de manutenção

3492-2465 / 2526-2462 / 2511-2469
interpris@hotmail.com

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867
3411-2797

www.hinterfones.com.br

- Portões Eletrônicos
- Alarmes • Serralheria
- Interfones • CFTV
- Cercas Elétricas e Cerca concertina

S Segurança e Rastreamento Veicular

- 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

Conservação e limpeza

COMINA
LTD.A. 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
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

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

Conservadora MINEIRA 21
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

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

"Servir bem para Servir Sempre"
Nosso lema é a excelência na prestação de Serviços, buscando a redução de custos para nossos clientes.
Seraes Conservadora e Administradora de Condomínios
Há 25 anos no mercado.
SERAES
(31) 3227-1475
www.seraes.com.br / seraes@seraes.com.br

Conservação e limpeza

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

3D Serviços Terceirizado tel.: 3144-3033 veja pág. 7

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

Serviços Ltda
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS
PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RÁPIDO E SEGURO
HIDROJATEAMENTO, HALL E GARAGEM
FINANCIAMOS SUA OBRA
jcservicosrma@gmail.com

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

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
30 anos de Engenharia a seu serviço
Capacidade técnica comprovada em construção de vários edifícios de porte em BH.
• Limpeza de fachadas
• Impermeabilização e pintura de fachadas
• Cerâmicas em fachadas
• Telhados e reformas em geral
3 2 9 6 - 1 7 9 1

P O N T U A L I D A D E

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Classíndico

Construção e reforma



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

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUTORA JATO CLEAN
Limpeza e impermeabilização de fachada
Aparafusamento de granito em fachada
Pinturas e reformas prediais
Vistoria em fachada
3274-7889
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
Especialistas em patologias da construção
(31) 3403 1173



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

Construção e reforma



Real Construtora
25 anos de mercado
Construções e reformas
Pintura
Impermeabilizações
Reforma de telhados
Revisão em redes de esgoto
Hidráulica
Prediais e residenciais
ENGENHARIA E SERVIÇOS
3637-3282/99143-7569



PACTO CONSTRUTORA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3 3 3 7 - 4 4 2 7
contato@pactoconstrutora.com.br



NORCON CONSTRUTORA
Construindo e Reformando com Arte e Qualidade.
✓ Equipe altamente capacitada
✓ Soluções inovadoras para cada obra
✓ Transparência, seriedade e segurança
✓ Tradição de mais de 20 anos no Mercado
✓ Cumprimento fiel do Cronograma de Obras
Confie em quem entende de Reformas!
(31) 3441-0370 | (31) 3443-5833
Avenida dos Engenheiros, 1555 - Allipio de Melo
www.noroesteconstrutora.com.br

REFORMAS A BAIXO CUSTO
• Promoções especiais
• Obras com qualidade e baixo custo
• Obras gerenciadas por eng. Civil
• Mais de 400 obras realizadas
313547-7774
luisvfarias@hotmail.com | Eng. Luis Octávio **98493-3927**



ATO Engenharia e Construções
EFICIÊNCIA
EXPERIÊNCIA
COMPROMISSO
CONHECIMENTO
RESPONSABILIDADE
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
Construções e Reformas Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

VIG ENGENHARIA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.
99901-5351/98553-5969
vigengenharia@gmail.com

Construção e reforma



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
3463-3514 / 99129-4559

EXIJA ESTE SELO!
Ele garante a qualidade da reforma do seu prédio.



31 3335-2902
www.asserpbh.com.br

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

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

3WR SERVIÇOS
Prestação de Serviços em geral
- Pedreiros -Bombeiros -Desentupimento em redes de esgoto, pias, tanques etc.
3016-19-99 / 3321-1999



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

Classíndico

Construção e reforma

NOVA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS

- * Pintura e reforma Predial interna e externa
- * Limpeza, Impermeabilização e Restauração de Fachada
- * Assentamento de Cerâmica
- * Portaria de Condomínio e Empresas
- * Conservação e Limpeza Condomínio e Empresas

(31) 3317-4264
nova.servicos@yahoo.com.br

REFORMAS PREDIAIS

REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA
Fazemos parcelamentos e individual pra cada apt.

31 3393-7234-99915-9081-99618-2752

jdreformasprediais@live.com
Engenheira responsável
Carmen Leite Rabelo, CREA 103637 - Deus é fiel

REFORMA PREDIAL

VERTICAL ALPINISMO
CHÃO
ENGENHARIA
CREA 165303

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA
- ASSENTAMENTO DE PASTILHAS

(31) 98712-2106/99471-1393
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br

LOUVADO SEJA DEUS

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

24 horas 20 anos de mercado

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

Dedetização

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas

Orçamento sem Compromisso
3352 - 4577

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

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE

- Desentupimos sem danificar pisos e paredes
- Limpeza e tratamento da calha 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 99303-0010

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

Desentupidora

Roterlimp Desentupidora

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

www.rotterlimp.com.br | comercial@rotterlimp.com.br
3278-3828/98487-5067/98486-9820 24HS

DESENTUPIDORA HORACERTA 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

3347-8749 99889-3380 24 horas

JM Dedetização, Limpeza de Caixa d'água, 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 pag.3

Extintores

EXTIMINAS Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Junquinhos, 97 - Nova Siqueira
extiminas@extiminas.com.br
Tel: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0652

Extintores

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

Fachadas Prediais

CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO DESPRENDENDO DA FACHADA?

Recuperamos com tecnologia de ponta.
Reformas prediais em geral

Consulte-nos!
CSL Construtora Safira Ltda **3423-9995/98618-6050**

Gás

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

0800 031 3032
3374-3313 SUPERGASBRAS

Gás instalação

CHAMAAGÁS

Canalização para gás GLP e natural
Manutenção preventiva e corretiva
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART.

98519-2392 / 98806-8086 CREA/MG 052759

GASMEC
QUEM CONHECE CONFIÁ!

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 EliminaGua é a solução

www.eliminaagua.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

Classsindico

Impermeabilização de caixas d'água

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

M.C. SERVIÇOS

MC

- Limpeza • Dedetização
- Limpeza de cx. gordura

4141-1702 / 3494-4117

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**

Portas blindex

VS SERVIÇOS

Manutenção em portas Blindex
Instalação e consertos de molas
Fechadura Elétrica

vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 3564-2371 / 99612-3777

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

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

Portões eletrônicos

GONTIJO
SISTEMA DE SEGURANÇA

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

Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 99953-6239

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

Polimento de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS

POLIMENTO ITALIANO

- Fazemos fundição e polimento em mármore
- Recuperação de pisos e polimento em mármore
- Aplicação de sinteco
- Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante

3447-73 89
99226-8785
98624-6843

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

LM PISOS

- Faz-se restauração em mármore e marmore
- Remoção de ceras

LUIZ GOMES - 98502-2619/3495-0359

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: 50700
Rua Valparaíso, 293 (seq. c/ Venezuela) Sion
ATEFORP
Segurança Eletrônica 24 horas

Qualitron
SISTEMA DE SEGURANÇA

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

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.kjavaliacoespericias.com.br / kleberperito@terra.com.br

PISOS

APLICAÇÃO
POLIMENTO
RECUPERAÇÃO
EM PISOS DE CONCRETO
E MARMORITE

3482-36-36 / 99191-3670

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Portões Eletrônicos
- Alarmes • Serralheria
- Interfones • CFTV
- Cercas Elétricas e Cerca concertina

3462-6867
3411-2797
www.hlinterfones.com.br

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

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

MULTIPIOSOSBH

REVITALIZAÇÃO DE PISOS

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

99 706-6752 vivo | Robson
www.multipisosbh.com.br

ABREU
sistema de segurança eletrônica

Vendemos, Instalamos e damos manutenção em:

- Circuito de câmeras
- Portão eletrônico
- Cerca elétrica
- Alarme
- Cerca concertina
- Circuito de interfone

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA!
3 1 0 9 - 3 1 6 3 / 3 6 2 1 - 7 9 9 5

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

RENOVAÇÃO DE PISOS

Polimento, raspagem e limpeza de pisos (Mármore, ardósia e pedras em geral)
Aplicação de pisos de marmoreite 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

Serralheria

SERRALHERIA ROCHA

PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS
FECHAMENTO DE ÁREAS
CONCERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES
FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOS

3485-2127
9135-5349
8686-7131
serralheriarocha@live.com

Seguros

VALENTIM
SEGUROS

Vai contratar ou renovar o seu seguro?

Trabalhamos com seguro para condomínio, automóvel, vida, residência, assistência funeral, seguro viagem, previdência privada e outros. Consulte-nos!

(31) 3267-2099 / 99223-3424
www.valentimcorretoradeseguros.com.br

Síndico Profissional



- 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 CONDOMÍNIO 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! (31) 99616.9330/99441.8495
PROFISSIONALIZANDO CONDOMÍNIOS! 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) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
www.cristinauniformes.com.br

É bom saber por Cecília Lima |

A hora de passar o bastão

A nova tendência é buscar novos nomes para se alternarem no comando do condomínio

Geralmente os mandatos de síndico duram um ano, podendo ser renovado por mais um. A maioria dos condomínios escolhe o primeiro trimestre do ano para realizar a alternância do cargo.

De acordo com a Lello, empresa que administra cerca de 1,6 mil prédios na capital paulista, essa é a realidade de cerca de um terço dos condomínios da cidade de São Paulo. Os quais promovem assembleias nos três primeiros meses do ano para escolher seus novos representantes. A maioria dessas votações ocorre entre janeiro e março, nos prédios residenciais.

REELEIÇÃO - No caso de eleições em condomínios, a recondução ao cargo é um fato quase certo, muito comum. A reeleição do mesmo síndico ainda predomina, já que cerca de 70% das assembleias realizadas para escolher o responsável legal pelo condomínio acaba confirmando a mesma pessoa que já ocupava o cargo anteriormente. É o que aponta levantamento recente da administradora paulista.

Embora ainda represente um número expressivo, pesquisas comparativas indicam que o condômino busca atualmente diversificar e alternar a gestão do condomínio. Se hoje os índices de reeleição são grandes, no passado eles eram ainda maiores, praticamente uma certeza. Ainda segundo a Lello, na década passada a permanência do mesmo síndico era chancelada em 90% das assembleias realizadas com esta finalidade.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, a mudança é significativa e reflete a maior preocupação dos moradores, principalmente dos novos condomínios entregues nos últimos 10 anos, em relação à segurança, conforto e qualidade de vida, aliada à valorização do patrimônio. “Há cerca de 20 anos, administrar um condomínio resumia-se simplesmente em gerir as finanças e funcionários. Hoje, dado, à complexidade dos empreendimentos modernos, onde há



Condomínios estão optando pela alternância no poder

verdadeiros clubes e, em alguns casos, populações maiores dos que cidades do interior de São Paulo, o síndico hoje é uma pessoa multidisciplinar, atua e transita por diversas áreas, desde pequenos palpites de engenharia até conciliar conflitos entre vizinhos”, avalia Angélica.



Embora ainda represente um número expressivo, pesquisas comparativas indicam que o condômino busca atualmente diversificar e alternar a gestão do condomínio

PERFIL - Para acompanhar as novas tendências da atualidade e suprir as mais diversas demandas do condomínio, o candidato a síndico necessita estar preparado. Isso requer conhecimentos não apenas de contabilidade e legislação, mas também de manutenção predial, relações humanas e, principalmente, o perfil do síndico atual exige uma forte característica de liderança. Ele precisa passar confiança àqueles que depositam nele a confiança de gerir os interesses coletivos.

*Jornalista



Seu produto precisa ser visto. 3337-6030
Jornal do Síndico

Observatório por Kênio de Souza Pereira

Proprietário tem o dever de respeitar o vizinho e contribuir no combate à dengue

Há pessoas que pensam que podem fazer o que bem entendem dentro de sua casa, da loja ou da unidade que faz parte de condomínio, pois ignoram que o direito de propriedade tem limites

A prática de atos abusivos ou de algumas omissões pode resultar na necessidade de um vizinho ou até do síndico propor um processo judicial contra o infrator de maneira a provocar o juiz para que determine a aplicação de pesada multa diária com o fim de estimular o cumprimento de determinada obrigação ou a abstenção de praticar ato que prejudique a vizinhança.

Em respeito ao direito de vizinhança, diante da necessidade de combater a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, que transmite a dengue, a febre chikungunya e o Zika vírus, a ninguém é dado o direito de impedir o acesso dos agentes públicos que visam localizar os focos do mosquito. Diante disso, o proprietário da casa que cria dificuldade para que um agente de saúde entre no imóvel, pode ser obrigado por ordem judicial a deixar de criar obstáculos. Caso afronte a ordem judicial, o infrator cometerá o crime de desobediência (art. 330 do Código Penal, com pena de detenção de 15 dias a seis meses e multa).

Da mesma forma, se o encanamento do esgoto de uma casa que passa pelo terreno do vizinho devido ao desnível da rua – vem a romper, cabe ao proprietário promover a reparação imediata por sua conta para reduzir os riscos à saúde dos vizinhos. Se o responsável não resolve o problema, poderá o vizinho prejudicado exigir a reparação do encanamento em juízo, bem como a indenização por todos os danos que sofreu, com base no Código Civil, que determina:

“Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde



SHUTTERSTOCK

dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. {...}

Nos imóveis que estão disponibilizados para locação ou venda nas imobiliárias, cabe aos vizinhos ficarem alertas quanto aos pontos que podem favorecer a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*. Estando a casa vazia, com a piscina sem qualquer tratamento, caberá ao pessoal da imobiliária atender ao pedido do agente sanitário para ter acesso ao imóvel, sendo dever do proprietário eliminar os locais que possam se tornar criatórios que favoreçam a propagação de doenças.

CONVIVÊNCIA - Residir ou trabalhar em uma unidade condominial exige maior vigilância para evitar incomodar o vizinho, pois os apartamentos ou salas ficam extremamente próximos, sendo ainda partilhadas as áreas comuns, como as de lazer, corredores, garagens.

Nesse período de férias é comum um apartamento ficar vazio. Se o proprietário esquece a torneira aberta ou um cano estoura, se não houver como localizar o morador, pode o síndico ou um vizinho, na presença de testemunhas, arrombar a porta do apartamento para evitar que as demais unidades do prédio

sejam danificadas. Deverá o síndico tomar cautelas para demonstrar que não teve outra alternativa, para evitar infringir o artigo 5º, inciso XI, da CF que estabelece; “a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;”.

CRIME - Caso o proprietário ou possuidor de um imóvel ou utilize de maneira a favorecer o surgimento de criatórios de mosquitos ou mesmo de ratos que podem

transmitir doenças, colocando em risco a vizinhança, diante da sua falta de cuidados, poderá incorrer em crime de Perigo Para a Vida ou a Saúde de Outrem, previsto no artigo 132 do Código Penal, com pena de “detenção, de 3 meses a um ano, se não constituir crime mais grave”.

Importante esclarecer que independentemente de ocorrer a transmissão da doença, o simples fato de expor uma pessoa a esse risco já configura a mencionada infração penal, sendo vítima cada uma das pessoas que a esse perigo foram expostas.

Ainda, comete o crime de Infração de Medida Sanitária Preventiva, previsto no artigo 268 do Código Penal, com pena de “detenção, de um mês a um ano, e multa”, a pessoa que “infringe determinação do poder público que se destina a impedir a introdução ou propagação de doença contagiosa”. Dessa forma, não pode o proprietário do imóvel impedir o acesso ao imóvel do Agente Sanitário que tem o objetivo eliminar os focos de mosquitos. Basta desobedecer a determinação do Poder Público, pois, mesmo que não venha a existir o foco do mosquito, o crime já se configura.

Caso a situação, ao final, venha a atingir o status de epidemia, poderá vir a ser configurado o crime de Epidemia previsto no artigo 267 do Código Penal, com pena de reclusão de dez a quinze anos, por ter dado causa à contaminação de um grande número de pessoas, a ponto de superar o índice de contágio considerado normal.

*Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br - Tel.: (31) 3255-5599



O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam
Ilustração: Mosquito

Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa

Encarte fácil

É fácil, barato e chega na mão de quem decide:

O Síndico!

Jornal do Síndico

