



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 238 - Abril/2016 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:

[facebook/jornaldosindico](https://facebook.com/jornaldosindico)

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nosso Classificados

Administração de condomínios	Pág. 10
Advogados	pág. 10
Bombas	pág. 10
Cerca elétrica	Pág. 10
CFTV	Pág. 10
Conservação e limpeza	Pág. 11
Consultoria em Engenharia	Pág. 11
Construção e Reforma	Pág. 11
Controle de acesso	Pág. 13
Corrimão	Pág. 13
Dedetização	Pág. 13
Desentupidora	Pág. 13
Elevadores	Pág. 13
Extintores	Pág. 13
Gás	Pág. 13
Gás - Instalação	Pág. 13
Impermeabilização	Pág. 13
Imper. de caixas d'água	Pág. 13
Individualização de água	Pág. 14
Inspeção Predial	Pág. 14
Interfone	Pág. 14
Limpeza de Caixa d'água	Pág. 14
Passeios	Pág. 14
Piscinas	Pág. 14
Polimento de pisos	Pág. 14
Portaria virtual	Pág. 14
Portas Blindex	Pág. 14
Portões Eletrônicos	Pág. 14
Proj. de combate a incêndios	Pág. 14
Serralheria	Pág. 14
Síndico Profissional	Pág. 15
Telhados	Pág. 15
Uniformes	Pág. 15

LEGISLAÇÃO
Moradores devem colaborar com a administração do condomínio quando é necessário vistoriar a unidade autônoma. Em determinadas situações a questão pode parar na Justiça..
PÁGINA 4

SEGURANÇA
Um produto que está muito pouco falado no mercado, ainda faz muito sucesso nos condomínios: a cerca elétrica. Equipamento é um item indispensável para a segurança dos moradores.
PÁGINA 8

SEU CONDOMÍNIO
O custo para contratar um advogado para ajuizar uma ação de cobrança, faz com que muitos síndicos desistam da iniciativa. Mas decisões do STJ têm mandado a conta para o devedor.
PÁGINA 6



SHUTTESTOCK

Mutirão

contra inadimplência



Em tempos de crise, planejar um mutirão contra a inadimplência no condomínio pode ser uma ótima alternativa.

PÁGINA 7



Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br

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



(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

UMA PUBLICAÇÃO



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

Rodrigo Karpát
Kênio de Souza Pereira
Bernardo César Coura

FRANQUEADOS

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

ABC Paulista/SP	5.500 (11)	4509-5853
Aracaju/SE	3.000 (79)	3044-4253
Araraquara/SP	7.000 (16)	3337-1722
Baixada Santista/SP	13.500 (13)	3251-7906
Belém/PA	3.000 (91)	3276-6023
Brasília/DF	10.000 (61)	3362-0732
Campinas/SP	8.000 (19)	3237-3860
Curitiba/PR	8.000 (41)	3029-9802
Fortaleza/CE	6.000 (85)	3214-4972
João Pessoa/PB	2.500 (81)	3031-1333
Natal/RN	3.000 (84)	3086-9884
Niterói/RJ	5.000 (21)	2620-5472
Recife/PE	10.000 (81)	3053-9194
Rio de Janeiro/RJ	20.000 (21)	2210-2902
Salvador/BA	8.000 (71)	3351-2853
São Paulo/SP	20.000 (11)	5572-5250
São José dos Campos	3.000 (12)	3431-3373
Sorocaba/SP	3.000 (15)	3418-1181

TELEFONES ÚTEIS

Corpo de Bombeiros	.....193
Cemig (plantão)	.....0800.310196
Copasa	.....195
Defesa Civil	.....199
Delegacia da Qualidade de Vida	.....3201-1568
Polícia Militar	.....190
Pronto-Socorro	.....192
Procon	.....1512
Prefeitura	.....156
Disque Limpeza (SLU)	.....3277-9388
Sindeac	.....(31) 2104-5899
Sinduscon	.....3275-1666
Seac	.....3278-3008
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

Que País é esse!

O país está em crise e isso é fato. Índices de desemprego crescendo, inflação nas alturas e falta de perspectiva para muitos trabalhadores. Tal contexto resvala imediatamente sobre as finanças do condomínio. Mas por quê? Porque quando as contas apertam e falta dinheiro para pagar tudo, a maioria das pessoas deixa as taxas condominiais de lado para priorizar outros compromissos "mais urgentes".

Mas esse também é um pagamento urgente. Ele existe para suprir toda uma estrutura da qual o condômino é usuário diariamente. Na maior parte dos condomínios brasileiros, o rateio das despesas é a única fonte de renda para pagar funcionários - porteiro, zelador, serviço de limpeza, jardineiro, vigilante - bem como arcar com as faturas de água, energia, realizar manutenções nos espaços físicos do condomínio.

Se o dinheiro para de entrar, é certo que esse equilíbrio será maculado e algum serviço sairá prejudicado. Essa é a crise que muitos condomínios enfrentam atualmente: a inadimplência acima do tolerável. Não obstante o cenário pouco favorável, uma novidade no campo jurídico promete ajudar os síndicos a resolverem ou pelo menos amenizarem esse problema.

Uma alteração regulamentada no novo Código de Processo Civil, implementado recentemente no mês de março, promete conferir maior agilidade na hora de cobrar os débitos de condôminos inadimplentes. A novidade trazida pelo novo código é que, a partir de agora, passa a ser considerado, dentre os títulos executivos extrajudiciais, "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documental e comprovadas" (artigo 784 inciso X).

Na prática, ao receber a petição inicial, o juiz fixa os honorários em 10% do valor que será reduzido para 5% se o devedor efetuar o pagamento integral no prazo de três dias da citação. Porém, se a execução for contestada, a verba honorária poderá ser elevada até 20%. Dessa forma, busca-se desestimular que o condômino devedor embargue apenas para "ganhar tempo".

A expectativa é de que tal modificação processual agilize a cobrança de devedores e facilite a vida do síndico. Leia mais na nossa seção "Seu condomínio". Esperamos dias melhores!

Boa leitura!



Quando as contas apertam e falta dinheiro para pagar tudo, a maioria das pessoas deixa as taxas condominiais de lado



INDICADORES

2015

	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	-
INPC (IBGE)	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	-
IPC (FIPE)	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	-
CUB/MG	0,22	0,24	0,14	0,07	0,12	0,06	0,15	0,20	0,13	0,38	0,49	-
TR	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168
POUPANÇA	0,6302	0,6079	0,6159	0,6159	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00
TJLP (%) ANO	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	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 por Cecília Lima

Elevador de serviço versus elevador social

Imagine a seguinte situação: você está atrasado para um compromisso, sai do seu apartamento com pressa e chama o elevador, mas... ele nunca para. Então você descobre que o vizinho de cima está de mudança e ocupando o elevador social com o trânsito de seus pertences. Outro caso hipotético: você chega ao seu edifício acompanhado de uma visita e, ao chegar ao elevador, ambos se deparam com um outro morador e seu cachorro de estimação sujo e vocês precisam compartilhar o mesmo espaço. Desagradável, sim?

As duas situações não são raras de acontecer e costumam gerar conflitos os quais o síndico precisa administrar no cotidiano do condomínio. As atribuições dos elevadores social e de serviço ainda não são bem definidas para vários moradores que insistem em fazer uso irregular desse equipamento, causando constrangimento e mal estar às demais pessoas com quem convivem.

INFORMAÇÃO - É fundamental que as pessoas saibam as regras para o uso de cada um dos elevadores disponíveis no prédio e esse funcionamento deve ser fiscalizado pelo zelador ou outro profissional adequado. Para isso, é interessante que se coloquem placas de aviso nas proximidades. Em caso de infração, o condômino deve ser chamado à atenção e, em reincidência, sofrer as penalidades previstas pela Convenção do Condomínio, como multa, por exemplo.

A determinação de trânsito de pessoas exclusivamente pelo elevador de serviço, como por exemplo empregados domésticos, prestadores de serviço, funcionários do condomínio, é um tipo de discriminação que está sendo combatida atualmente, sendo inclusive assunto disposto em lei em alguns municípios. É vedada qualquer forma de discriminação em virtude de raça, sexo, cor, origem, condição social, idade, porte ou pre-



Elevador social deve ser usado para transportar pessoas

sença de deficiência e doença não contagiosa por contato social no acesso aos elevadores.

FINALIDADE - Então para que serve o elevador de serviço exatamente? A sua finalidade é basicamente o transporte de carga e aí estão incluídos móveis em caso de algum morador estar se mudando, pacotes e carrinhos de feira e também animais de estimação como gatos e cachorros, independentemente do porte que tenham. Pessoas em trajes de banho também são orientadas a utilizar o elevador de serviço. Por

analogia, o elevador social, por sua vez, serve para trânsito de pessoas.

É válido lembrar que tal conduta também deve ser cobrada por parte dos visitantes. Assim, é necessário que os elevadores do condomínio estejam devidamente sinalizados com placas informativas de "Social" e "Serviço". A informação sobre qual elevador usar também deve ser, preferencialmente, dada pelo porteiro no instante da liberação do acesso ao visitante.

*Jornalista



É fundamental que as pessoas saibam as regras para o uso de cada um dos elevadores

COLUNA DO SINDICON



Novo Código de Processo Civil será tema de evento promovido pelo Sindicon

Tenho observado que as mudanças no Código de Processo Civil que começaram a vigorar em março deste ano têm gerado muitas dúvidas. O Sindicon está organizando um evento para os síndicos. O professor de Código de Processo Civil da Universidade Federal de Juiz de Fora e da PUC Minas, Dhenis Cruz Madeira, vai detalhar todas as mudanças, entre elas as penhoras e os leilões.

Além de ser autor de vários livros, Dhenis Cruz também atua como advogado. Ele vai abordar no evento organizado pelo Sindicon que o novo Código de Processo Civil torna mais ágil a cobrança de dívidas dos condomínios, bem como as execuções determinadas pela Justiça. Os síndicos poderão fazer perguntas sobre os pontos referentes aos condomínios. Mas para participar é preciso estar em dia com as contribuições sindicais.

O evento será realizado no mês de abril em Belo Horizonte. Os detalhes do evento, como data, horário e local, serão divulgados no site do Sindicon. Como o número de vagas é limitado, fique atento para não perder o prazo de inscrição.

Quero voltar a fazer um alerta sobre a dengue. Neste mês o Sindicon, em parceria com o Jornal do Síndico, distribuiu uma cartilha com dicas de como cada cidadão pode dar sua contribuição para combater o avanço da dengue. O material com uma linguagem de fácil entendimento foi elaborado por técnicos da área de saúde da Prefeitura de Belo Horizonte.



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

QUANDO ECONOMIA E SEGURANÇA MORAM JUNTAS.

PORTER
PORTARIA REMOTA

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

MULT M SERVIS
SERVIÇOS LTDA

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- COBRANÇA DA INADIMPLÊNCIA

www.multservis.com.br - Rua Major Lopes, 718 - São Pedro - BH

(31) 3284-5800

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

Legislação Por Rodrigo Karpat |

Regras específicas evitam brigas judiciais

A manutenção de animais em condomínios é uma das grandes causas de discórdias e brigas entre síndicos e condôminos. Porém, ter animais dentro de uma unidade é exercício do direito de propriedade garantido pelo artigo 1.228 do Código Civil, e a restrição pela administração condominial pode resultar em medidas judiciais

Foi o que aconteceu recentemente com um condomínio em Brasília, condenado pelo 1º Juizado Especial Cível do Distrito Federal a devolver para uma moradora o valor referente à multa cobrada em virtude da criação de um gato no imóvel.

O limite ao exercício do direito de propriedade é o respeito ao direito alheio e ao direito de vizinhança. Ou seja, a manutenção do animal no condomínio só pode ser questionada quando existir perigo à saúde, segurança, ou perturbação ao sossego dos demais residentes do condomínio. Conforme estabelece o artigo 1.336 do CC, são deveres do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

NORMAS - Assim, o condomínio por meio da sua convenção, regimento interno ou assembleias pode e deve regular o trânsito de animais, desde que não contrarie o que é estabelecido por lei. São consideradas normas aplicáveis e que não confrontam com o direito de propriedade:

- exigir que os animais transitem pelos elevadores de serviços;
- proibir que circulem em áreas comuns livremente, tais como piscina, playground, salão de festas;
- exigir a carteira de vacinação para comprovar que o animal goza de boa saúde;
- Circular dentro do prédio somente com a coleira;
- impor o uso de focinheira para as raças previstas em lei.



É anulável a decisão de assembleia que vise proibir a manutenção de animais, ou restrinja a circulação destes animais no colo ou com focinheira (salvo raças descritas em lei) nas dependências do condomínio. Exigir que o animal seja transportado apenas no colo, de focinheira, pode levar o condômino a situação vexatória, o que é punido pelo Código Penal.

A circulação de animais com focinheira no Estado de São Paulo é regulada pela Lei nº 11.531/03, restringindo-se as seguintes raças “pit bull”, “rottweiler” e “mastim napolitano”. Imagine uma senhora com limitação de locomoção de 80 anos sendo obrigada a conduzir seu cão somente no colo. Nesse caso, o condômino deve ingressar com ação de natureza cível objetivando garantir seu direito de circular com seu animal, com guia, de forma respeitosa, no trânsito de sua unidade a rua, sem que para isso seja obrigado a passar por qualquer situação humilhante.

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



Imagine uma senhora com limitação de locomoção de 80 anos sendo obrigada a conduzir seu cão somente no colo

Por Cecília Lima |

Condôminos não podem se recusar à realização de reparos emergenciais

Viver em condomínio é saber conviver em coletividade. Quem escolhe esse tipo de moradia para habitar deve ter em mente que sua residência é parte de um todo, não está isolada, e - portanto - fica sujeita às regras e convenções que atingem a todos

Essa integração está não apenas no plano virtual, mas também no físico. Em um condomínio vertical, por exemplo, a rede elétrica e hidráulica são interligadas. Um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos a outra e assim por consequente. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos necessários para a segurança e bem estar coletivo.

TUTELA - Recentemente um caso ocorrido no Distrito Federal chegou à Justiça. Juiz da 4ª Vara Cível de Taguatinga deferiu pedido de tutela de evidência, formulado por um condômino, para determinar que dois moradores de uma das unidades autorizem vistoria no sistema de tubulação de gás do apartamento e, se necessário, a sua substituição.

O condomínio, parte autora da ação, contou que a construtora responsável pela edificação do prédio está realizando trabalhos preventivos, incluindo serviços de substituição da tubulação

de gás por material mais resistente, tanto nas unidades exclusivas como na parte comum do condomínio. Tal medida visaria garantir segurança dos moradores e do empreendimento.

Entretanto, de acordo com o condomínio, os moradores de uma das unidades do condomínio, negam-se a autorizar a obra e, em especial, a permitir ingresso de funcionários da empresa responsável pelo serviço no imóvel, mesmo já tendo ocorrido diversas tentativas de aconselhamento sobre a necessidade da medida. O condomínio, então, entrou com ação de conhecimento e requereu, de início, a adoção de medida de evidência, para compelir a parte ré a permitir o ingresso no apartamento para a realização dos serviços necessários na tubulação de gás.

PERIGO - Em sua sentença, o juiz ponderou a possibilidade da ocorrência de um acidente, com vazamento de gás nas tubulações, cujas consequências são imprevisíveis. Por isso, determinou que a inspeção - e possíveis reparos -

deveria ser acompanhada pelo síndico, administração ou por prepostos, num prazo de 24h a contar da ciência da decisão pelos réus, sob pena de incidência de multa de R\$ 5 mil por dia de descumprimento, limitados a R\$ 20 mil.

O magistrado salientou a existência do vínculo jurídico entre as partes, na forma de condomínio que, conforme linhas gerais, constitui forma anormal de propriedade, a chamada copropriedade. Nos autos do processo, foi trazido ainda um regulamento desse condomínio que estabelece “que cada condômino ou proprietário de unidade autônoma, independentemente das obrigações estabelecidas na convenção, obriga-se, dentre outras medidas, a permitir ao síndico e/ou administradora e seus prepostos o ingresso em sua unidade autônoma, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comum e/ou das unidades”.

*Fonte: TJDF



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

Captação e aproveitamento de água da chuva: alternativa sustentável em época de escassez hídrica

Os recorrentes problemas de escassez hídrica pelo qual passamos, são agravados pelo aumento desordenado da população, pela crescente demanda de água para atender as nossas necessidades, pelo desmatamento, ocupação e impermeabilização do solo e pela poluição dos mananciais. Com isso, busca-se cada vez mais alternativas para minimizar esse quadro.

Esse impacto causado por ações humanas é responsável pela diminuição de mananciais viáveis para suprir as necessidades das cidades, vilas, aglomerados, plantações, animais, indústrias e etc., isto é, a escassez hídrica tende a se agravar cada vez mais na atual conjuntura, o que deveria preocupar tanto a população como o Estado.

FINALIDADE - A água que chega a nossas residências, limpa, cristalina, sem odor, vírus ou bactérias, própria para consumo e fornecida pelas concessionárias, não é totalmente utilizada para finalidades nobres. Existem atividades do nosso cotidiano que não requerem o uso dessa água potável.

Os mananciais apresentaram, nos últimos anos, níveis cada vez mais baixos, aumento da poluição, estando cada vez mais impróprios para o abastecimento. Consequentemente as captações estão cada vez mais distantes e o tratamento cada vez mais complexo, onerando todo o processo.



VOCÊ SABIA...

45%

da água tratada que chega na sua casa é usado para fins não nobres?

Fins nobres:

- Alimentação;
- Banho;
- Lavagem de louças.

Essa é uma alternativa atrativa que resulta na diminuição dos custos da concessionária com o tratamento

MÁ E BOA NOTÍCIA - O mau uso da água gera desperdício e, esse desperdício, expressa a falta de visão e consciência do futuro, negando o verdadeiro valor desse bem tão precioso e necessário para sobrevivência. Se nós, cada

Fins não nobres:

- Descarga de vaso sanitário;
- Lavagem de carros e roupas;
- Limpeza de pisos e pátio;
- Irrigação de jardim

um de nós, ficarmos de braços cruzados, o problema de falta de água tende a se agravar cada vez mais.

Você pode fazer a sua parte. Existem hoje dispositivos e ações, como por exemplo, torneiras e chuveiros com redutores de vazão e aproveitamento da água da chuva, que minimizam a escassez hídrica, pois além de contribuir com o meio ambiente, evitam o desperdício de água e podem trazer benefícios para o seu bolso.

CAPTAÇÃO DE ÁGUA - O sistema de aproveitamento de água da chuva consiste na captação da água precipitada sobre uma superfície impermeável, como telhados e coberturas isentas de circulação de veículos, animais ou pessoas. Os primeiros milímetros de precipitação devem ser desprezados, como exigido em Norma, pois esse primeiro volume de água, limpa a superfícies de captação.

A água na superfície limpa é conduzida por calhas, podendo ou não existir um processo de filtragem para a separação de partículas sólidas como folhas e galhos, para uma tubulação que por sua vez encaminha para a unidade de armazenamento. O armazenamento pode ser feito em cisterna e/ou reservatório.

A água captada pode passar por um processo simplificado de tratamento antes de ser bombeada e/ou distribuída, por exemplo, em torneiras de áreas comuns de condomínios ou até mesmo para o consumo individual. Lembrando que essa água deve ser utilizada apenas para fins não nobres.

É GRÁTIS - Atualmente já é possível captar e armazenar a água de chuva para usos não nobres, tanto em atividades domiciliares como atividades comerciais e industriais. Vale lembrar que apesar da água da chuva ser grátis, é necessário a conscientização ambiental para o uso ecologicamente correto deste recurso.

A água da chuva apresenta, geralmente, boa qualidade, podendo ser utilizada nas atividades não nobres do nosso cotidiano. A conscientização e a implantação desse sistema, cresce cada vez mais devido as fortes tendências do atual cenário, e do surgimento de normas e leis que incentivam e beneficiam os que optarem por implantar o sistema de captação de água pluvial em suas residências.

BENEFÍCIOS - Alguns estados e municípios já possuem algum tipo de legislação que incentiva o aproveitamento da água pluvial como por exemplo, Brasília, São Paulo, Rio De Janeiro, Guarulhos, Cascavel, Curitiba e Porto Alegre. Minas Gerais segue o mesmo caminho. Em Belo Horizonte existe o incentivo municipal através do Selo BH Sustentável, que promete trazer benefício para aqueles que adotarem práticas sustentáveis, onde enquadra-se a captação de água da chuva.

Essa é uma alternativa atrativa que resulta na diminuição dos custos da concessionária com o tratamento, e na economia por parte dos consumidores pelo consumo de água obtida a partir de fonte tradicional, além de contribuir para a redução do consumo de água potável, auxiliando na conservação dos mananciais superficiais e subterrâneos. Outro benefício advindo do aproveitamento da água da chuva é a contribuição com a redução das enchentes em centros urbanos, pois a implantação do sistema, contribui para retardar o lançamento das águas nas redes de drenagem públicas.

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

SERVIÇOS SUBAQUÁTICOS

Mergulho piscinas

- Troca de azulejos
- Limpeza e rejuntamento
- Detecção de Vazamentos

31 3494-9930

www.mergulhopiscinas.com.br

PORTARIA VIRTUAL
A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA!

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

Vantagens:

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

Solicite uma visita de um dos nossos consultores:

(31) 3327-5500
3327-4400

www.staffbrasil.com

STAFF BRASIL
TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

*Sócias da Acqua Appia Soluções em Engenharia
• Email.: acquaappia@gmail.com *Jornalista

Seu condomínio Por Kênio de Souza Pereira

Devedor terá que reembolsar honorário pago ao advogado do condomínio

Administrar um condomínio é um desafio que se torna maior quando o síndico se vê no dever de propor uma ação de cobrança contra um vizinho para que esse pague a quota de condomínio ou uma multa imposta em decorrência de prática de conduta antissocial

Um dos maiores problemas que o condomínio enfrenta é o custo da contratação de um advogado especializado na matéria imobiliária, pois em muitos casos o valor da dívida é pequeno em relação aos custos dos honorários advocatícios que são necessários para conduzir o processo que pode perdurar por anos. O credor tem um gasto com seu advogado e ao ganhar a demanda obtém a condenação do réu para que esse pague a dívida, bem como os ônus da sucumbência, o que implica no dever de pagar as custas judiciais e os honorários de sucumbência, sendo que estes pertencem ao advogado que ganhou a causa.

INJUSTIÇA - No entanto, o credor não recebe de volta o valor que pagou ao seu advogado, ficando assim um sentimento de que a reparação não foi integral. Resta uma sensação de injustiça, pois diante da posição ilegal do devedor que insiste em não pagar sua dívida, o credor foi forçado a propor uma ação de cobrança. A boa notícia é que o Superior Tribunal de Justiça (STJ), tem eliminado essa situação que prejudica a parte inocente, pois basta o credor pedir a condenação do devedor em perdas e danos para ter a possibilidade de obter o reembolso dos honorários que pagou ao advogado para ajuizar a ação.

Essa é a decisão do STJ em dois processos judiciais, sendo que no Recurso Especial nº 1.134.725-MG ficou decidido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VALORES DESPENDIDOS A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. PERDAS E DANOS. PRINCÍPIO DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL.

1. Aquele que deu causa ao processo deve restituir os valores despendidos pela outra parte com os honorários contratuais, que integram o valor devido a título de perdas e danos, nos termos dos arts. 389, 395 e 404 do CC/02.

Esse mesmo entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), está exposto no julgamento do REsp nº 1.027.797/MG, que determinou que caberá a parte que perdeu o processo pagar os honorários advocatícios contratuais que integram os valores devidos como reparação por perdas e danos, além dos honorários de sucumbência.

Essa posição do STJ poderá revolucionar o comportamento dos maus pagadores, daqueles que insistem em desrespeitar os contratos, pois ao penalizar quem perde a causa a pagar os dois tipos de honorários, poderá estimular as pessoas e empresas a cumprirem os contratos e a quitarem suas dívidas.

ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO

Vemos muitos credores, dentre eles, condomínios, locadores e os adquirentes de unidades na planta, revoltados ao terem que pagar honorários elevados ao advogado para ter o seu direito respeitado. Aquele que danificou o carro que estava parado, o construtor que não entrega a obra e o que deu cheque sem fundo, deverão arcar com as despesas que provocaram ao dar o calote.

Desde 2003 publicamos vários artigos defendendo a tese de que a pessoa ou empresa que se recusa a pagar o que deve, que não entrega o que promete, que descumpra o contrato a ponto do credor ter que gastar com a contratação de advogado, tem o dever de indenizar os custos decorrentes do processo judicial, conforme previsto nos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil. Devido a esse ponto de vista, sempre inserimos nas convenções de condomínio e nos contratos que redigimos, que o condômino ou infrator que provoca a ação de cobrança, tem o dever de pagar a dívida corrigida, com juros e multa de mora, os honorários de sucumbência (que pertencem ao advogado vencedor da causa), as custas processuais, e ainda, os honorários advocatícios que

o condomínio teve que pagar para obter o seu crédito.

Nada mais justo, pois muitas vezes, o valor dos honorários contratuais é superior ao valor de um ano das quotas de condomínio, sendo que essas se tornam expressivas somente no decorrer de anos de atraso. O condomínio acaba tendo que arcar com os honorários de imediato, pois caso contrário, haverá a prescrição do crédito em decorrência da inércia.

As recentes decisões judiciais têm esclarecido as diferenças da natureza dos honorários contratuais e dos sucumbenciais. Visando facilitar a aplicação dessa penalidade o condomínio deve promover a rerratificação da convenção com técnica jurídica e inserir outros mecanismos (juros mensais de até 10%, multa além dos 2% de mora para o inadimplente contumaz, possibilidade de protesto em cartório, etc.) para coibir a inadimplência.

PERDAS E DANOS - Os honorários pagos diretamente pelo credor ao advogado, que constituem um prejuízo material decorrente da mora e do inadimplemento, devem integrar os valores relativos à plena reparação por perdas e danos, em respeito ao princípio da reparação integral, o

qual se encontra nos artigos do CC, ou seja, possuem caráter ressarcitório.

O princípio da restituição integral do prejuízo sofrido tem fundamento nos princípios da equidade, da justiça e, conseqüentemente, no princípio da dignidade da pessoa humana, tendo em vista que, minimizando-se os prejuízos efetivamente sofridos, evita-se o desequilíbrio econômico gerado pelo descumprimento da obrigação e protege-se a dignidade daquele que teve o seu patrimônio lesado por um ato ilícito.

Por sua vez, os honorários de sucumbência, disposto nos artigos 22 e 23 da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia), constituem verba autônoma devida pelo vencido diretamente ao advogado da parte vencedora, fixados de acordo com a sua atuação e a complexidade do processo. É evidente que se a obrigação tivesse sido cumprida, o credor não seria obrigado a contratar um advogado para exigir seu direito. Assim, os gastos com o advogado constituem um dano emergente que não pode ficar sem ressarcimento.

Não tem fundamento contestar a posição do STJ sob a alegação de condenar duas vezes o devedor pelo mesmo fato. Não há incidência do “bis in idem” porque os honorários de advogado previstos no Código Civil podem ser exigidos ainda que não haja a necessidade de prestação jurisdicional e desde que haja a participação do advogado e, se for necessária ação judicial, aplica-se, além destes, aqueles decorrentes da sucumbência.

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



É evidente que se a obrigação tivesse sido cumprida, o credor não seria obrigado a contratar um advogado

por Cecília Lima

Novo CPC promete maior agilidade na cobrança de inadimplentes

Uma das novidades do novo Código de Processo Civil, promete conferir maior agilidade na hora do síndico cobrar os débitos de condôminos inadimplentes

Antes dessa mudança, ao se identificar a falta de pagamento por parte de um morador, o condomínio precisaria dar entrada em uma ação judicial. Posteriormente, o juiz designava audiência de conciliação, instrução e julgamento. Na ocasião da sua realização, o réu apresentava a defesa e era proferida a sentença.

Contudo, todo esse processo não se dava em um curto prazo, podendo se arrastar por meses sendo as audiências frequentemente remarçadas, sobretudo por dificuldade de citação do réu, cujo interesse, obviamente, é sempre o de postergar o encontro para ir adiando o pagamento de suas obrigações.

MUDANÇA - Então, o que muda com o novo CPC? A novidade trazida pelo novo código - e que é de interesse dos síndicos - é que, a

partir de agora, passa a ser considerado, dentre os títulos executivos extrajudiciais, “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas” (artigo 784 inciso X).

Diferente de antes, quando era preciso propor ação, aguardar a sentença, depois aguardar o recurso que o condômino inquirido geralmente propõe para se justificar e, só depois, aguardar a execução da cobrança. Agora, a estratégia mudou: o juiz, ao receber a petição

inicial, fixa os honorários em 10% do valor que será reduzido para 5% se o devedor efetuar o pagamento integral no prazo de três dias da citação. Porém, se a execução for contestada, a verba honorária poderá ser elevada até 20%. Dessa forma, busca-se desestimular que o condômino devedor embargue apenas para “ganhar tempo”.

A partir do primeiro mês de atraso, já é possível entrar com ação de cobrança, desde que o síndico reúna recibos em atraso e atas de reunião para comprovar débitos. A Justiça pode determinar que o inadimplente pague a dívida em três



Não é justo que os condôminos que honram seus compromissos sejam prejudicados pela má fé de alguns maus pagadores

dias. Se o inadimplente se negar a pagar, o condomínio pode pedir a penhora do imóvel ou a penhora online, se comprovar que ele tem dinheiro em banco.

Para o síndico João Fernandes Kaspary, a “alteração vem em um momento muito oportuno, visto que milhares de condomínios no Brasil enfrentam atualmente uma crise profunda de inadimplência, o que gera uma série de consequências, dentre elas o atraso no pagamento de contas ordinárias como a folha de funcionários e serviços de primeira necessidade como água e energia, além da manutenção predial”, avalia. Na opinião dele, não é justo que os condôminos que honram seus compromissos sejam prejudicados pela má fé de alguns maus pagadores.

* Jornalista

Administração por Aldo Júnior |

Oito dicas para realizar um mutirão de recuperação de Inadimplência de Sucesso

É sabido que a inadimplência é uma das principais dificuldades enfrentadas pelos síndicos nos condomínios. A conjuntura econômica e o desemprego que já chega a 8%, na média nacional, são alguns fatores que causam inadimplência nos condomínios

Apesar de todas estas nuances que contribuem para o aumento da inadimplência, a criatividade deve ser cogitada pelos síndicos a fim de evitar que esta situação se agrave cada vez mais.

Não é novidade para ninguém que o trabalho de combate dos débitos condominiais não pode esmorecer de forma alguma. A intensa atividade de cobrança por empresa especializada e a abordagem mais próxima aos devedores, com o intuito de trazer esta receita difusa, precisa ser constante para se obter êxito nos resultados de recuperação dos recursos financeiros que estão em posse destes condôminos, e deveriam estar no caixa do condomínio.

Apesar da maioria dos síndicos serem sabedores deste famoso “mantra”, ou seja: “se não cobrar não vai receber” não praticam. Muitos reclamam dos índices crescentes das inadimplências, que alguns condôminos trocam de carro, compram belas e modernas Tvs, mas efetivamente não fazem ou não tomam nenhuma atitude proativa no sentido de solucionar a situação.

MUTIRÃO - Uma das atitudes proativas mais eficientes para o efetivo combate da inadimplência condominial é o mutirão de recebimento das inadimplências. Este mutirão deve ser realizado semestralmente, ou sempre que necessário for, com aqueles devedores que realmente não aderem às campanhas de arrecadação promovidas pelo condomínio. Alguns síndicos não acreditam nos mutirões, mas se

enganam redondamente quanto aos seus resultados práticos.

Se bem planejado, elaborado com cautela e, preventivamente, respeitar os limites estabelecidos pela convenção quanto à aplicação das sanções previstas, os resultados são até surpreendentes.

CONDIÇÕES - Um dos ingredientes mais importantes para o sucesso desta modalidade de cobrança alternativa são as condições de pagamento adequadas ao devedor, permitindo que, o negociador inadimplente efetive o acordo dentro das suas possibilidades financeiras de adimplir.

Não adianta o condomínio, formatar um acordo que atenda apenas as condições do síndico sem pensar na possibilidade de pagamento do devedor. Muitos inadimplentes fazem os acordos cientes de que não vão cumprir apenas para ganhar tempo. O objetivo do mutirão de inadimplência é resolver as pendências daqueles condôminos que restaram da cobrança mensal, ou que não apareceram nas convocações e notificações enviadas.

Evidentemente que, não se pode neste mutirão oferecer descontos de multas, juros ou correção monetária, pois além de beneficiar o infrator, também abre um perigoso precedente. Imagine aquele condômino, que pediu um empréstimo no banco, ou a um parente próximo, pagou todos os acréscimos legais e descobre que um vizinho não pagou nada ou obteve um “descontão”, como ele vai reagir? Este risco



Não adianta o condomínio, formatar um acordo que atenda apenas as condições do síndico

o síndico não pode correr. Conceder melhores condições de parcelamento, aumentar os prazos de pagamento, criar um acordo com parcelas variáveis são opções válidas, mas descontos podem trazer

grandes dissabores ao gestor. Existem casos de condôminos que souberam da concessão destes descontos e ajuizaram ação pedindo o mesmo benefício, pois não há qualquer diferença entre ambos, e

ganharam o direito de receber a diferença paga a maior atualizada e ainda em dobro.

Os mutirões devem criar facilidades e não dificuldades para o condomínio. Seu objetivo principal é trazer de volta os recursos financeiros, objetivando a diminuição da inadimplência e a conservação de índices aceitáveis de inadimplência, e que não comprometam as contas do condomínio.

PLANEJAMENTO - Portanto uma excelente alternativa para coibir e reduzir a inadimplência é a aplicação do mutirão de inadimplência de forma periódica e planejada. Seguem abaixo dicas para planejar e obter sucesso no mutirão de recuperação de inadimplência:

- 1- Respeitar as determinações da Convenção quanto às sanções aplicáveis;
- 2- Informar por meio de avisos no condomínio previamente as datas do mutirão;
- 3- Alertar sobre as vantagens e condições especiais do mutirão que evitarão uma futura ação judicial;
- 4- Procurar um local reservado para negociação, evitando não expor o devedor;
- 5- Não conceder descontos ou facilidades diferenciadas;
- 6- Compor um acordo dentro das condições de pagamento do devedor;
- 7- Fazer um termo de acordo bem elaborado e por escrito com testemunhas;
- 8- Garantir o pagamento do acordo firmado juntamente com a taxa mensal atual.

Se ao mesmo tempo o síndico conseguir reduzir a inadimplência passada com os mutirões, e conter a inadimplência futura com medidas jurídicas preventivas o sucesso da gestão estará garantido.

*Dr. Condomínio e franqueado do Jornal do Síndico em Brasília

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

Tem sempre alguém a procura de seu produto...
3337-6030



Segurança por Cecília Lima |

Cerca elétrica: mais um aliado contra a violência urbana

O crescimento acelerado das taxas de violência urbana assusta. Os condomínios, antes vistos como residências seguras, são hoje infelizmente alvos de quadrilhas especializadas. A solução é se precaver e tentar se munir com o máximo de recursos para evitar ocorrências que ponham em risco a segurança dos moradores e funcionários

A tecnologia evoluiu e hoje estão disponíveis no mercado vários mecanismos que dificultam ações criminosas. Apesar de já serem populares em várias cidades, algumas pessoas ainda subestimam a eficácia das cercas elétricas. Outros moradores de casas ou condomínios ainda não aderiram ao equipamento por acreditar que a instalação seja muito cara.

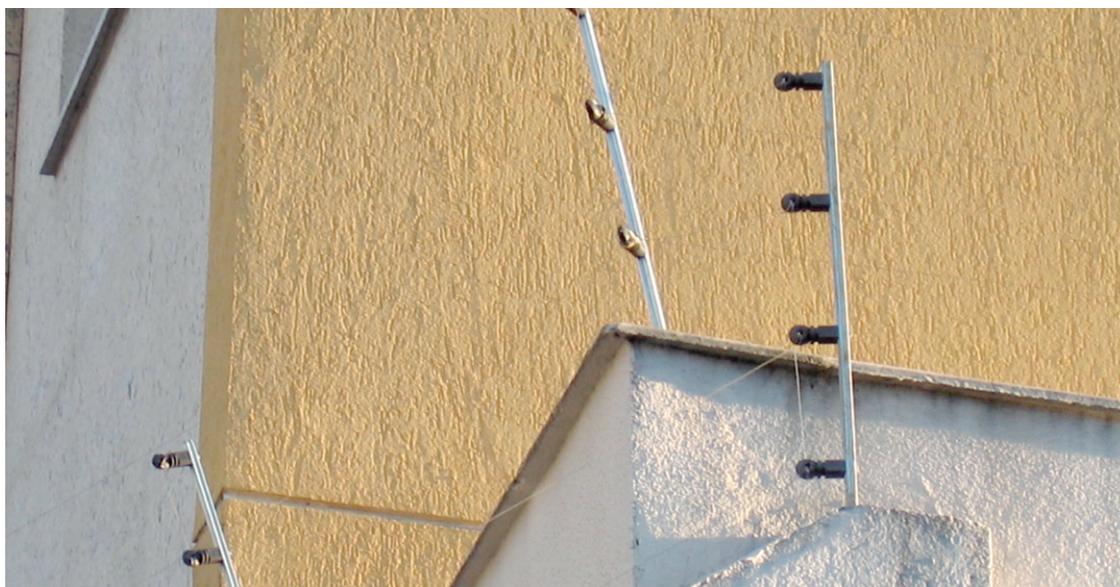
VALE APENA - As duas opiniões são falhas. As cercas elétricas são, sim, eficazes e podem evitar a presença de intrusos no prédio. Especialistas em segurança recomendam seu uso. Em segundo lugar, as cercas elétricas não são tão caras quanto algumas pessoas imaginam. É um investimento importante e acessível.

A cerca elétrica é composta por comprimentos de fios desencapados e vara usada para levar a eletricidade para o chão. A energia pode ser captada a partir de uma tomada de 110v ou 220v padrão. A cada segundo, um pulso de energia elétrica de alta voltagem é enviado para o fio energizado na haste de aterramento.

PERIGO - O efeito gerado pela quantidade de energia elétrica desprendida por uma cerca elétrica pode variar de irritante a letal, dependendo da intensidade. O principal objetivo da maioria dos sistemas de cerca elétrica é evitar que pessoas indesejáveis tenham acesso a uma determinada área. Ao entrar em contato com a cerca, os pretendidos invasores recebem um choque não letal, que serve para desencorajá-lo a tentar fazer contato direto com o fio desencapado outra vez.

O preço das cercas elétricas muda muito de cidade para cidade e depende da qualidade do material, tipo de equipamento e fornecedor escolhido.

NO CONDOMÍNIO - Se você já tomou conhecimento dos benefícios proporcionados pela cerca elétrica e se convenceu de que não se trata de um investimento demasiadamente caro, está na hora de planejar a instalação de um equipamento desse tipo no seu condomínio. Mas, como todas as decisões que afetam a coletividade, antes de iniciar a instalação é necessário estar atendo a algumas regras.



Cerca elétrica ainda é uma ótima opção para a segurança do condomínio



Antes de fazer qualquer coisa, consulte um especialista

Primeiramente, é preciso procurar saber o que diz a legislação do seu município ou estado sobre o uso do mecanismo. Geralmente, as leis estabelecem regras mínimas de segurança para utilização de cercas energizadas, como altura de sua instalação, voltagem e informação de forma ostensiva sobre sua existência. As regras devem ser rigorosamente obedecidas, sob pena de o condomínio vir a ser responsabilizado no caso de algum dano.

Não existe restrição na lei sobre os locais de instalação, mas cabe ao condomínio deliberar sobre o assunto em assembleia. Geralmente a cerca energizada é utilizada no entorno de parte ou do todo do edifício, cabendo observar que o condomínio deve ter a concordância do imóvel vizinho

para sua instalação. Caso contrário, deverá observar o nível de inclinação previsto na lei para que proceda a instalação sem a concordância do vizinho, obedecendo aos limites da edificação. Por se tratar de uma melhoria útil, a aprovação em assembleia deverá contar com a maioria dos condôminos.

Antes de fazer qualquer coisa, consulte um especialista. As empresas ou pessoas físicas que se dedicam à instalação devem ter registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) e ter engenheiro eletricitista na condição de responsável técnico.

*Jornalista

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

CACHORRO - SALUBRIDADE

E o que fazer quando a própria síndica que mora no térreo mantém seu cachorro no corredor ao lado na lateral de seu apto - que se trata de área comum, embora esteja cercado p/ efeito de segurança -, mas o local usado pelo cachorro não é lavado como deveria exalando o mau cheiro dos excrementos do animal pelo condomínio? E quando ela manda lavar a área, ela usa o zelador em seu horário de expediente para lavar somente a parte ocupada pelo seu animal? A administração não resolveu nada até hoje e vivo neste impasse a mais de um ano.

R - O exercício da sindicância não confere ao síndico, condômino ou simples morador, o direito de descumprimento das normas convencionais e legais. Para abordar o tema com base na convenção, seria preciso que a analisasse previamente. Analisando a questão do

ponto de vista legal, temos a considerar que não é dado a qualquer condômino o direito de uso de qualquer área comum como se fosse privativa. Recomendo que seja feita uma notificação ao síndico para que ela desocupe a área comum que está sendo utilizada de maneira indevida.

Dr. Márcio Monteiro - atendimento@marciomonteiro.com.br

INADIMPLÊNCIA - COBRANÇA

Estou na função de síndico de um condomínio e dentre os moradores, um encontra-se em atraso nos pagamentos de condomínio. Após cessadas todas as tentativas de acordo pacífico, qual seria a melhor maneira de receber os valores atrasados?

Godinho por e-mail

R - Um dos maiores problemas enfrentados pelos síndicos e gestores condominiais é a inadimplência. Mesmo com uma equipe qualificada, experiência em ges-

tação, e organização financeira, fatores como a instabilidade econômica reforçam os obstáculos em lidar com este problema. A solução não é difícil, mas é preciso atenção, comprometimento e criatividade para resolução deste problema. Primeiramente, a organização do condomínio é fundamental. O síndico deverá observar e acompanhar toda a arrecadação do condomínio, para que a conta não se torne deficitária. Arrecadar um pouco mais do que o valor para pagamento das despesas ordinárias e reservar um parte para devolver à conta corrente e 10% para o fundo de reserva pela sobra de arrecadação mensalmente já é um bom começo. Cabe lembrar, que a conta bancária deverá ser jurídica, e para isso é necessário que seja constituído um CNPJ para o condomínio.

O condomínio deve funcionar, como uma empresa, exatamente por isso, não pode ter prejuízo em sua arrecadação. Contudo, não po-

demos esquecer, que para que haja este controle por parte do condomínio e do síndico, a convenção de condomínio deverá estar atualizada, pois é este estatuto, que dará subsídio técnico, amparado na Lei e dispositivos infraconstitucionais, para funcionar como instrumento do gestor de condomínios.

Assim, deve ser bastante rigoroso com os inadimplentes. Deve ser elaborada uma estatística para verificação do número de pagamentos atrasados e dos condôminos que não efetuaram o pagamento do condomínio. Se houve reincidência, deve ser cobrada uma multa proporcional, preferencialmente, se houver previsão na convenção de condomínio. Uma das soluções é, a aplicação de multa de 2% e juros de até 1% ao mês ou conforme a convenção determinar correspondentes às taxas em atraso, proibição de votar e ser votado em assembleias.

Entretanto, apesar de o Novo Có-

digo Civil ter diminuído o teto da multa por atraso em pagamentos de 20% para 2%, no artigo 1336, o mesmo abriu a possibilidade de elevação dos juros além do patamar de 1% ao mês, se assim a Convenção do condomínio dispuser: "Art. 1336 § 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito."

No caso da convenção não prever a cobrança de juros além do patamar de 1% ao mês, como ocorre na maioria dos casos, a mesma poderá ser alterada para adequar-se à nova realidade do mercado. Para tanto, é preciso aprovação de 2/3 dos condôminos.

O protesto é outra forma segura, legal, de buscar a recuperação dos valores não pagos pelos condôminos inadimplentes. São inúmeras as vantagens do protesto para o

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO / GESTOR E CONDÔMINOS QUANTO AO CUMPRIMENTO DA NORMA - NBR 16.280/14

Esta Norma determina que toda **Obra de Reforma** a ser realizada no Condomínio que ofereça risco à segurança, seja nos apartamentos ou nas áreas comuns, deverá ter **Plano de Reforma** (Planejamento, Projetos e análise técnica das implicações da reforma para a edificação), a ser elaborado por profissional da engenharia, deve **ser comunicada e autorizada pelo síndico**.

A **execução da obra**, necessariamente deverá ter Supervisão Técnica, ser **acompanhada e fiscalizada por Engenheiro**, com apresentação de ART, seguida de Relatório Técnico durante as etapas da execução, até a conclusão da obra.

A Norma foi criada em resposta aos recentes desabamentos de prédios no país. **Portanto, cabe ao síndico cobrar o cumprimento**, cientificando que em caso de acidente, a norma equivale à lei, respondendo civil e criminalmente por negligência.



Azevedo Perícias

Serviços de Engenharia Especializados Para Condomínios

(31) **9.9996-1955 / 3142-2030**

azevedopericias@gmail.com / www.azevedopericias.com.br

Texto a ser afixado no Quadro de Avisos do Condomínio

Focos de *Aedes aegypti*

O Brasil está em guerra contra o mosquito *Aedes aegypti* e é de total importância o engajamento dos condomínios nesse combate. As regras básicas para evitar o surgimento de focos do mosquito já são de amplo conhecimento. Porém, o que nem todo mundo sabe é que esse animal pode estar pondo ovos em locais que você

sequer imaginaria. Criadouros do mosquito podem estar em qualquer local que acumule água, inclusive nos eletrodomésticos. A bandeja da geladeira e a drenagem do ar condicionado podem virar criatório do mosquito.

A água acumulada é ideal para o depósito de larvas do mosquito, pois a armazena a água do sis-

tema de refrigeração e precisa ficar ali. Já que não pode ser retirada deve-se colocar 3 colheres de sopa de sal de cozinha na bandeja evaporadora localizada na parte traseira do eletrodoméstico, especialistas também indicam 2 colheres de chá de água sanitária para a eliminação do desenvolvimento de mosquitos.

credor, destacando-se que previne possíveis conflitos entre credor e devedor, vez que a grande maioria das pessoas intimadas extrajudicialmente a pagar seus títulos em atraso comparece ao Serviço Registral de Protesto e quita seus débitos, evitando o ingresso de ações e execuções judiciais. Quando ocorre o protesto do título, a inadimplência do devedor é tornada pública, sendo informado tal fato a diversas entidades de proteção de crédito, como SERASA e SCI.

Existe ainda a possibilidade de determinar a inserção do nome do inadimplente, nos cadastros de proteção ao crédito, a suspensão de serviços prestados pelo condomínio, como a água, mas este é recomendado em situações bem específicas e, por último, a penhora.

A cobrança judicial é sem dúvida, o meio mais seguro para se conseguir a devolução dos valores inadimplidos. O objetivo desta

demanda judicial, é obrigar o devedor a responder pelo seu débito, judicialmente, para ao final da demanda que ele seja obrigado a quitar o valor devido, corrigido, acrescido do valor da multa, mais a multa moratória mensal. Esta ação é extremamente eficiente, e rápida, pois a sua tramitação ocorre pelo rito sumário, em que procedimento é mais célere, em procedimento mais simples e com a tramitação no juizado. Após a sentença neste processo, verificando que o devedor não possui posses, e não quitada a dívida, poderá o bem ser penhorado. A penhora é a solução extrema. Sendo assim, quando já instaurado processo judicial em face do inadimplente, em que se apura que o débito não poderá ser quitado pelo devedor, como por exemplo, não possuir outros bens, poderá ser determinada a penhora do imóvel do inadimplente por não pagamento de condomínio. Cabe lembrar, que se o inadimplente es-

tiver devendo à terceiros, o condomínio tem preferência no recebimento do crédito. Nas dívidas de condomínio a própria unidade privativa, ou seja, o apartamento em si, poderá ser penhorado, ir a hasta pública e arrematado por terceiros, mesmo que este seja o único imóvel do devedor.

Em resumo, a atuação do síndico, conselho fiscal e condôminos para combate da inadimplência, deve formar uma gestão compartilhada, onde todos tem deveres e obrigações para manter as contas e dia e o condomínio solvente. A responsabilidade é de todos, a verificação das contas, a cobrança, a utilização de meios para coerção e prevenção da impontualidade no pagamento e do bom senso para entender, que o valor arrecadado existe em benefício e todos e para todos.

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

Jurisprudên-

TRF-1 - APELAÇÃO CIVEL AC 200301000182564 GO 2003.01.00.018256-4 (TRF-1)

Data de publicação: 16/08/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE DIVISÃO. AUSÊNCIA DE CONDOMÍNIO ENTRE AUTORES E RÉUS. CONFUSÃO ENTRE OS LIMITES DAS PROPRIEDADES CONFINANTES. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A existência de condomínio entre autores e réus dentro da área apontada é pressuposto da ação de divisão, fato não constatado nos autos. 2. Ademais, a ação de divisão é a via adequada àquele que pretende por termo à comunhão, sem contar com a anuência dos demais condôminos para tal, não tendo por finalidade fazer cessar a confusão dos limites entre as propriedades confinantes. 3. Apelação que se nega provimento.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 242581520108260361 SP 0024258-15.2010.8.26.0361 (TJ-SP)

Data de publicação: 25/07/2011

Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' SENTENÇA REFORMADA. Legitimado para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais é tanto o titular do domínio, como o comprador, cessionário, usuário do imóvel, se desta circunstância houver ciência inequívoca do Condomínio, cabendo unicamente a este escolher em face de quem quer demandar.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AGRG NO AG 648781 SP 2004/0181919-1 (STJ)

Data de publicação: 22/10/2007

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO ATÍPICO. Embora a convenção de condomínio aprovada, mas não registrada, seja eficaz para regular as relações entre os condôminos (Súmula 260), as obrigações assumidas pelos que espontaneamente se associaram para ratear as despesas comuns não alcançam terceiros que a elas não aderiram.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00468859620058260002 SP 0046885-96.2005.8.26.0002 (TJ-SP)

Data de publicação: 25/07/2013

Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROCURAÇÃO VÁLIDA. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS ATÉ A SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO. EXEGESE DO ART. 290 DO CPC. 1. É válida a procuração ad judicium conferida à administradora de imóveis e condomínio que substabelece os poderes do foro em geral ao advogado, pessoa habilitada a exercê-lo em juízo. 2. Por força do art. 290 do CPC, incluem-se as prestações vincendas no pedido, integrando a condenação até que satisfeita a obrigação. Recurso do réu desprovido e provido o do autor.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 9227387432006826 SP 9227387-43.2006.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 15/08/2011

Ementa: "DESPESAS DE CONDOMÍNIO - NATUREZA 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO - RESPONSABILIDADE. A obrigação de pagar as despesas de condomínio é 'propter rem' motivo pelo qual responde por elas o titular do domínio ou quem quer que tenha adquirido os direitos sobre o imóvel com perspectiva de se tornar seu proprietário, não importando o que tenha sido combinado entre os contratantes. Não se perquire a personalidade do débito, pois a dívida é inerente à coisa."

TJ-SP - APELAÇÃO APL 1267150920088260002 SP 0126715-09.2008.8.26.0002 (TJ-SP)

Data de publicação: 19/12/2011

Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' APELO DA PARTE RÉ IMPROVIDO. Legitimado para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais é tanto aquele em nome de quem está registrada a unidade condominial no álbum imobiliário, como o compromissário-comprador do imóvel, se desta circunstância houver ciência inequívoca do Condomínio, cabendo unicamente a este escolher em face de quem quer demandar.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 9129947422009826 SP 9129947-42.2009.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 12/09/2012

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTO EM GARAGEM DE CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO QUE NÃO PREVÊ RESPONSABILIDADE - AUSÊNCIA DE SISTEMAS DE VIGILÂNCIA - INDENIZAÇÃO INDEVIDA. Não há se falar em dever de indenizar de condomínio, por furto de moto em estacionamento de edifício, em que não conste na respectiva convenção, a responsabilidade pela guarda e vigilância, ensejadoras de responsabilidade civil Ausência de vigilância específica para zelar pela segurança dos veículos.

Classsíncio

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@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.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

17 anos de mercado

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

HOFFMAM
CONSERVAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

(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

CLASSE A
administradora e conservadora

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

Advogados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS



- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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



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 • Cobranças judiciais e extrajudiciais • Indenizações por atraso na entrega de obra • Assessoria em questões trabalhistas condominiais • Participação em assembleias

Salim, Farias, Carvalho & Coura
Advocacia

Av. Prudente de Moraes, 135 - Cidade Jardim

99329-0277 / 2531-2113



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**



Assessoria a condomínios
• Regularização de empregados
• Alteração de convenção e regimento interno
• Participação em assembleias

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com



Assessoria jurídica especializada e personalizada para seu Condomínio. Realização de Assembleias; Defesas Trabalhistas; Execução Judicial das Taxas de Condomínio, Inscrição do Devedor junto ao SPC; Elaboração de Regimento e Convenção. Atendemos Condomínios comerciais, residenciais e mistos.

LIGUE: 3264-6209 | 98678-0331 | 99385-3008

Atendimento online: atendimento@marciomonteiro.com.br
www.marciomonteiro.com.br
Rua Paraíba, 1352 - Conj. 1002 - Savassi-BH - MG

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

Bombas



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

3270.9633
Av. Contorno, 11.434 - Centro
www.paraisodasbombas.com.br



VENDAS, CONSERTOS DE BOMBAS HIDRAULICAS, MOTORES, COMPRESSORES, MÁQUINAS DE PRESSÃO LIMPEZA DE CAIXA D'AGUA E GORDURA

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



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

Cerca Elétrica



SANTANA

- CFTV, cerca elétrica, interfone, alarmes;
- Portão eletrônico, sensores de presença;
 - Identificador de visitantes;
 - Controle remoto (todas as marcas)
 - Portas antiarrobamento;
 - Venda, instalação e manutenção

TELEFAX: (31) 3492-1330
www.santanaseguranca.com.br / santana@santanaseguranca.com.br

Circuito Fechado de TV



CÂMERAS ALARMES SEGURANÇA INTERFONIA AUTOMAÇÃO

(31) 3241-1588
info@alivy.com
Sem taxa de manutenção - Cobrimos orçamentos



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



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 • Portões Eletrônicos
3411-2797 • Alarmes • Serralheria
www.hlinterfones.com.br • Interfones • CFTV
• Cercas Elétricas e Cerca concertina

Classíndico

Circuito Fechado de TV

SEGURANÇA ELETRÔNICA
CÂMERAS • INFORMÁTICA • PABX



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

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

MANUTENÇÃO EM NOTEBOOKS E COMPUTADORES

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

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

Conservação e limpeza

Conservadora INEIRA 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

Construção e reforma

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

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

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

CRIAR
SISTEMAS DE SEGURANÇA

CONSULTORIA VENDAS E INSTALAÇÃO EM CFTV.
CÂMERAS DE SEGURANÇA COM ACESSO REMOTO 24 HORAS

(31) 4112-4141
WWW.CRIARSISTEMASDESEGURANCA.COM.BR

3WR SERVIÇOS
LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, HORISTA, DIARISTA,
MENSALISTA, LIMPEZA PÓS OBRA, JARDINAGEM,
DESENTUPIAMENTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXA
D'ÁGUA E LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA.

3016-19-99 / 3321-1999

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

INTERPRIS
Portão - Interfone - Circuito Fechado

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

Fazemos contrato de manutenção

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

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 PREDIAL**
Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br

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

Conservação e limpeza

COMINA
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

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

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

CONSTRUTORA JATO CLEAN

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

3274-7889
99982-0947

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
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

Construção e reforma

Serviços Ltda
20 ANOS
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS
JCSERVICOSBH@GMAIL.COM

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

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA

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

Silvanosimoes2011@hotmail.com
4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327

ROCHE
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE
SATISFAÇÃO
DOS CLIENTES

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

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

**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

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

Classíndico

Construção e reforma

REFORMAS PREDIAIS

Reformas em geral interna e externa

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

"Jesus vive"

haa.engenharia@yahoo.com.br

3356-9405

ENGENHARIA
CREA MG 46724

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 – Alípio de Melo

www.noroesteconstrutora.com.br

ATO

Engenharia e Construções

EFICIÊNCIA
EXPERIÊNCIA
COMPROMISSO
CONHECIMENTO
RESPONSABILIDADE

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

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

Construções e Reformas

Faça um orçamento

www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br

(31) 3785-5545 // 3785-4950

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.

99694-5519/98553-5969

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

EXIJA ESTE SELO!

Ele garante a qualidade da reforma do seu prédio.

ASSERP

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE REFORMA PREDIAL

EMPRESA ASSOCIADA CERTIFICADA

31 3335-2902

www.asserpbh.com.br

Empresas associadas que colaboram com esta publicação: Vanguarda Eng^o, Const. Mineira, Laco Eng^o, 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

RECONCIGE

- Construções e Reformas em geral
- Revestimentos
- Impermeabilização
- Telhados em geral
- Manutenção predial

3 6 3 8 - 2 7 3 0

9 9 5 4 0 - 6 5 3 6

9 8 9 4 6 - 9 0 6 9

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

Construção e reforma

DÉBORA FERNANDES (31) 3474.3380 / 98826.7448

ARQUITETURA E URBANISMO E-mail: deborafernandes.arquitetura@hotmail.com

- ELABORAÇÃO DE PROJETOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, INDUSTRIAIS, REFORMA, ETC;
- PROJETO PARA O CORPO DE BOMBEIROS;
- APROVAÇÃO DE PROJETOS, BAIXA/HABITE-SE E LAUDO TÉCNICO.

SERVIÇO DE QUALIDADE COM BAIXO CUSTO.

ALTERNATIVA CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado

Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral

Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 / 98887-5790

alternativaconstroireforma@yahoo.com

SISTEMA DE FACHADA AERADA: A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU EDIFÍCIO.

CONHEÇA AS VANTAGENS:

- Redução no tempo de execução da obra;
- Obra com baixa geração de resíduos;
- Durabilidade da fachada;
- Fim das infiltrações;
- Valorização do imóvel.

CONSULTE-NOS TAMBÉM SOBRE CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E PARCELAMENTO.

www.construtoramhp.com.br

contato@construtoramhp.com.br

(31) 4109-0971 / (31) 99216-1971

(11) 98478-4899

MHP CONSTRUTORA

DP TRABALHOS em ALTURA

- Estruturas - Manutenção e instalação
- Limpezas e manutenção de fachadas
- Limpezas de vidro interno e externo
- Reparação e pintura de edifícios
- Reparação de juntas de dilatação
- Acesso por cordas
- Trabalhos em alturas em geral

www.dptrabalhosemaltura.com.br / contato@dptrabalhosemaltura.com.br

(31) 98544-1742 / 98743-3236

Forte Forte Unida Empreendimentos Imobiliários

Reformas, Construções, Projetos, Perícias e Avaliações

Diretor: Júlio Cesar de Souza

RT: José Starling

Eng^o Civil 16.273 CREA-MG

31 98504-6491

construtoraforteunida@bol.com.br

31 99982-6775

josestarling@gmail.com

BEST REFORMAS PREDIAIS

Reformas, Pinturas, Limpezas de fachadas e pós-obras

Sua obra com qualidade total

99963-5730 / 99970-3398 / 99615-8127

Consulte-nos!

Laco – 3422-4411

Reforma Predial

Classsíncico

Construção e reforma

up
Engenharia e Arquitetura
(31) 98819-4451
www.upengenhariae-arquitetura.com.br

**Projetos
Reformas
Construção**

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

Controle de acesso

CONTROLE DE ACESSO **ClubSystem**

Software para controle de fluxo de condôminos, de visitantes e veículos;

Catracas eletrônicas, envio de sms e e-mails de aviso em tempo real, leitores biométricos, captura de foto e documentos, cartões de proximidade.

(31) 3375-5302 clubsystem.com.br

Corrimão

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
DESRRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

DESENTUPIDORA MODERNA HIGIENIZADORA PIAS, TANQUES, RALOS, COLUNAS, CAIXAS DE GORDURA, ESGOTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA

24 horas 20 anos de mercado

0800.2834151 / 3412.6876
3411.4151
moderna.service@terra.colm.br

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas

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

Orçamento sem Compromisso
3352 - 4577

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE

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

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

3455-5189 Plantão 24hs 99903-0010

Dedetização

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

Desentupidora

MELHOR CUSTO **Roterlimp** Desentupidora

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

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

DESENTUPIDORA HORACERTA

Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e detetização em geral; Bombeiro hidráulico.

www.desentupidorahoracerta.com.br
cliente@desentupidorahoracerta.com.br 24 horas

3347-8749 99889-3380

TIDEAL Desentupidora

DESENTUPIMENTO EM GERAL, COM MÁQUINA

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

Apresente este anúncio e ganhe um desconto

3495-6188 / 98555-8550

DESENTUPIDORA CONTORNO Bem perto de você

Desentupimentos em geral
Limpeza de caixas de gordura
Limpeza de caixas d'água
Detetização

www.desentupidoracontorno.com.br

3284-7120/98685-1720

PREÇOS PROMOCIONAIS PARA CONDOMÍNIOS

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

RIVAL DO FOGO PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

Credenciada junto:
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

Extintores

Sua proteção faz toda a diferença. A escolha do extintor também.



Confira porque a Extinfran é sua melhor opção, quando se tratar de extintores.



Solicite um orçamento.

*Condições especiais para indicações do jornal.



31 3393 2397 | 31 3393 1172
vendas@extinfran.com.br
www.extinfran.com.br

Av. Marcelo Diniz Xavier, 600 - Bairro Califórnia, Belo Horizonte

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 062799

GASMEC QUEM CONHECE CONFIAM!

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 Elimínagua é a solução

www.eliminagua.com.br (31) 3383-5522

Impermeabilização de caixas d'água

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

M.C. SERVIÇOS

- Limpeza • Detetização
- Limpeza de cx. gordura

4141-1702 / 3494-4117

Classíndico

Impermeabilização de caixas d'água

Hidro Elétrica Sion Ltda.
DESENTUPIDORA
IMPERMEABILIZAÇÃO

- IMPERMEABILIZAÇÃO • LIMPEZA, HIGIENIZAÇÃO
- TRATAMENTO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS

• Montagem de by-pass • Troca de encanamentos de saída de caixas
 • Troca de barriletes e prumadas • Confecção e colocação de tampas de aço e de alumínio sob encomenda.

(31) 3285-4488 / 98872-9798
 www.hidroeletricsion.com.br

Individualização de água

Solução Inteligente!

Resolva de uma só vez dois problemas:
 A substituição das prumadas velhas e a individualização da água.

Vantagens: economiza até 40% - Cada um paga o seu próprio consumo
 reduz a inadimplência - fim dos vazamentos - Valorização do imóvel

azevedopericias@gmail.com
3321-6331 / 99996-1955

predialágua

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

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

Inspeção Predial

KJ **INSPEÇÕES PREDIAIS E LAUDOS DE RECEBIMENTO DE OBRAS**

Perícias - Vistorias - Pareceres - Avaliações

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

3284 2319 • 98438 4520
 www.kjavaliaocepicias.com.br / kleberperito@terra.com.br

Interfone

ADAIR ANTENAS

Interfonia condominial
 Intelbras-HDL
 Circuito Fechado de TV

3072-4400 / 99105-4219

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

Limpeza automatizada - Equipamento especializado
 Normas e procedimentos da COPASA MG - Alvará da prefeitura
 Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas
 Contratos de manutenção em piscinas - Tratamento semanal
 Dedetizações - Desratizações - Reforma em telhados
 Impermeabilizações de caixas d'água

3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369

Cláudio Limpeza em Geral

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

3018-9588 / 3373-1760 / 99859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

Passeios

Regularização de Passeios

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

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

Piscinas

SÓ PISCINAS

Manutenção - Equipamentos - Produtos Químicos

Treine seu funcionário para limpar a piscina do seu condomínio

Ligue e saiba como: **3261-5540/99723-0623/98613-5540**
 Rua Patagônia, 604 - Sion | sopiscinasbh@yahoo.com.br

SOL&AR
 MUNDO ÁGUA

Motobombas
 Produtos químicos para piscinas
 Saunas elétrica e a gás
 Aquecedor solar e a gás
 Banheiras e spas

SION | (31) 3289-8888 FUNCIONÁRIOS | (31) 3284-3131
 LAGOA SANTA | (31) 3681-6423

Mergulho Piscinas tel.3494-9930 veja anúncio na página 5

Polimento de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS

POLIMENTO ITALIANO

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

3447-7389
99226-8785
98624-6843

LM PISOS

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

LUIZ GOMES - 98502-2619/3495-0359

PISOS

APLICAÇÃO
 POLIMENTO
 RECUPERAÇÃO
 EM PISOS DE CONCRETO
 E MARMORITE

3482-36-36 / 99191-3670

MULTIPIOSOSBH

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

99706-6752 vivo | Robson
 www.multipiososbh.com.br

RENOVAÇÃO DE PISOS

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

Aplicação de pisos de marmorite e granitina em paredes

3373-7888 / 99167-2937 - Jorge

Portaria virtual

Staff Brasil tel.: 3327-5500 veja na pág. 5

Porter - tel.: 3504-8030 veja na pág. 3

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

DORMA

- Molas e fechaduras p/blindex
- Instalamos molas novas
- Retificamos sua mola com garantia
- Consertos, manutenção e peças
- Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido

Orçamento sem compromisso

(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667
 rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

Portas blindex

VS SERVIÇOS

Manutenção em portas Blindex
 Instalação e consertos de molas
 Fechadura Elétrica

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

Portões eletrônicos

GONTIJO
 SISTEMA DE SEGURANÇA

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

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

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

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas

Plantão 24 horas
98767-3009

Tel: **3287-3009** [CREA: 591/RO]

Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

ATEFORP
 Segurança Eletrônica 24 horas

Qualitron
 Qualidade e Tecnologia em Segurança Eletrônica

FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO COM
 Plantão 24 horas

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

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

3447-8238/99590-8171

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 • Portões Eletrônicos
3411-2797 • Alarmes • Serralheria
 www.hinterfones.com.br • Interfones • CFTV
 • Cercas Elétricas e Cerca concertina

Projetos de combate a incêndio

A.R.V **SISTEMAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

Serviços de instalações novas e manutenções nos sistemas:

- Rede de hidrantes
- Iluminação de emergência
- Extintores e placas
- Alarme de incêndio
- Fornecimento de laudos técnicos para AVCB

Empresa cadastrada junto ao CBMMG

Av. João Paulo I, 60 - Alípio de Melo
 CEP: 30840-030 - BH/MG
 Contato: arvinstalacoes01@yahoo.com.br

(31) 3646-8096
99653-6436

Serralheria

SERRALHERIA ROCHA

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

3485-2127
99135-5349
98686-7131

Aceitamos cartões de débito e crédito

serralheriarocha@live.com

Classsíncodico

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

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

Telhados

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

TELHADOS-REFORMA GERAL
Proteja-se! Paliativos nunca mais.
CONSULTE-NOS! **3 4 2 3 - 9 9 9 5**
C S L 98618-6050

Uniformes

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

Síndico ri |

CONVERSA NO CEMITÉRIO

Era meia-noite e um homem passava em frente ao cemitério, completamente apavorado. De repente, notou que havia uma moça atrás dele.

Ele ficou ainda mais apavorado, mas para disfarçar o medo, puxou conversa com ela:

— Você não tem medo de passar em frente ao cemitério à meia-noite?

Ela responde:

— Eu tinha muito medo quando estava viva, mas agora já não tenho mais...

TAXISTA

<image002.png>

Diz o motorista do táxi, após passar próximo a uma linda mulher:

— Olha que mulher bonita! Nossa, ela é um avião!

E o passageiro responde gritando:

— Feia!

O motorista:

— Feia nada! Ela é gostosona pra caramba !

E o passageiro de novo:

— Feia!

— Que feia o quê! Tá louco? - responde o motorista.

E o passageiro aos berros:

— Feia! Feia! Feia!

O motorista, que não estava olhando pra frente, bate em outro carro. Fica louco da vida e fala para passageiro:

— Pô, cara! Tu viu que eu ia bater! Por que não me avisou?

E o passageiro:

Pô! Eu estava avisando á uma hora: feia, feia e você não feio... É surdo, é?

FALTA JUSTIFICADA

Após atender o telefonema da mulher, o funcionário diz ao chefe:

— Chefe, pode me dispensar do serviço hoje à tarde? É que minha mulher vai ter um filho, sabe...

— Se o motivo é esse, então está dispensado.

No dia seguinte, o chefe pergunta:

— E aí, como é que foi? Menino ou menina?

— Tudo ótimo. Agora, pra saber se é menino ou menina, só daqui a nove meses...

O GUARDA COMPREENSIVO

Sábado pela manhã, um baita sol, o sujeito põe a família no carro e decidem ir para a praia. Na estrada, porém, ele é parado por um guarda.

- O senhor está multado - diz o guarda. - Está acima da velocidade permitida!

- Pô, seu guarda! Não faz isso comigo! O senhor vai estragar o meu fim de semana!

- Não seja por isso! Eu vou fazer a multa com data de segunda-feira!

NOIVA HORROROSA

Dois amigos conversando em um casamento:

— Sabe que eu não me conformo com essa noiva?

— Por quê?

— Por que ela é horrorosa! Eu nunca vi uma noiva tão feia em toda a minha vida!

— Ah, é? Pois fique sabendo que ela é minha filha!

— Pô, me desculpe, por favor! Eu nunca pensei que você fosse o pai dela!

— Pai, nada! Eu sou a mãe dela!

Em tempos de
crise...

Seu produto precisa ser visto.

3337-6030

Jornal do Síndico

Observatório por Bernardo César Coura |

A convenção de condomínio enquanto contrato atípico

A convenção está para o condomínio, assim como a Constituição está para um país. Cabe a convenção regular a administração do patrimônio comum, o uso das diferentes partes e, até mesmo, as penalidades a que seus membros estão sujeitos

Embora a legislação determine normas que devem prevalecer perante qualquer relação privada, é a convenção que deve trazer um maior detalhamento da organização interna do condomínio, de modo que a administração de todo o patrimônio seja tranquila, segura e econômica.

Muitos estudiosos divergem quanto à natureza jurídica da convenção, se esta seria um contrato ou não. No entanto, mesmo guardando semelhanças com um contrato plurilateral (como sustenta Pedro Elias Avaad e muitos outros), prevalece o entendimento de que a convenção não é um contrato, e sim, um ato-regra ou atonorma, tese defendida por Caio Mário da Silva Pereira, já falecido.

A natureza estatutária da convenção é que a diferencia de um contrato e essa natureza fica evidenciada no fato de que ela deve ser respeitada por todos, mesmo aqueles condôminos ou ocupantes que não a tenham aprovado ou assinado.

CONTRATO - Este contrato pelo qual se constitui o condomínio se chama convenção de condomínio, que devemos considerar um contrato que regerá a relação entre os condôminos, ou proprietários das unidades habitacionais autônomas, que rege a administração das áreas comuns.

Desta convenção, deverá constar obrigatoriamente; a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, a determinação da fração ideal, atribuída a cada unidade, e a finalidade a que se destina cada unidade, se residencial ou comercial. Cumpre lembrar, que esta convenção deverá ser assinada por todos os condôminos, nos termos do art.1333 do Código Civil, ou a eles equiparados como os promitentes compradores e cessionários de direitos relativos às unidades, de no mínimo 2/3 das frações ideais.

REGISTRO - Mas é obrigatório o registro da convenção de condomínio? Não, mas é recomendável, pois para que se dê devida publicidade necessária para ser oponível perante terceiros estranhos ao condomínio, será necessário o registro da respectiva convenção no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, esta convenção de condomínio, se tornará obrigatória também a todos àqueles que se tornarem titulares de direitos relativos às unidades habitacionais autônomas.

O princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário, um dos

vetores em que se apoia a confiança da população no sistema de publicidade registral, é instrumento jurídico adequado a conferir a devida segurança jurídica na aquisição de área privativa de imóvel em regime de copropriedade e sua destinação como área de uso comum.

Outras determinações da convenção de condomínio; a cota proporcional e modo de pagamento das contribuições para atender as despesas ordinárias e extraordinárias, a forma de administração do condomínio, a competência das assembleias, as sanções a que estão sujeitos os condôminos e o regimento interno. É importante ressaltar, que muitos condomínios tem optado pela união da convenção de condomínio e do regulamento interno, que pessoalmente entendo ser a melhor solução.

DOCUMENTO ÚNICO - A convenção de condomínio, para facilitar a sua consulta pelo síndico, administradores e demais condôminos poderá ser formulada com todas as Leis Condominiais e Imobiliárias pertinentes, mas poderá ter no próprio corpo da convenção, referências e dispositivos legais remissivos, e descrever também questões de quóruns, tipos de assembleias, funções do síndico, conselho fiscal e subsíndico, multas, despesas ordinárias e extraordinárias, fundo de reserva e também abarcar o regimento interno em apenas um documento, o que facilitará para todos.

Contudo, para lembrar, qualquer alteração na convenção de condomínio deverá contar com a aprovação de 2/3 dos condôminos em assembleia destinada exclusivamente para este fim, e não poderá ser feita qualquer alteração através de aditivo, pois é ilegal. Estas alterações deverão ser promovidas através de re ratificação da convenção de condomínio e registrada em cartório.

DESPESAS - Quanto às despesas do condomínio, a Lei 8245/91, mais conhecida como Lei de Locações, define as despesas como ordinárias e extraordinárias. E o que são despesas ordinárias e extraordinárias?

Despesas Ordinárias são as despesas utilizadas na administração do condomínio, tais como salários, encargos e contribuições previdenciárias e sociais, ou seja, despesas regulares mensais ou semanais, que fazem parte do gasto rotineiro para andamento regular do condomínio. Já as Despesas Extraordinárias são aquelas que não fazem parte da rotina do condomínio, são despesas extras, tais



Registro da Convenção de condomínio não é obrigatório, mas muito recomendável

como obras de reforma, pintura de fachadas, obras urgentes, acréscimos à estrutura do prédio, etc.

VAGAS DE GARAGEM - Como a legislação sobre o tema é falha em vários municípios Brasil afora, sobram problemas e reclamações para o corretor o ônus dos problemas do cliente. Assim, é fundamental que aprendamos a diferenciar os tipos de vagas encontrados nos condomínios:

1. Vaga autônoma: É aquela vaga comprada em separado, a vaga extra. É uma unidade separada da escritura do apartamento, paga IPTU e condomínio.

2. Vaga Determinada: É a preferida pela maioria dos condôminos, pois sua localização é fixa, conforme o memorial descritivo do imóvel. As despesas de IPTU já constam na escritura e não podem ser vendidas separadamente.

3. Vaga Indeterminada: É a vaga cujo uso se dá mediante o sorteio em convenção de condomínio. Não existe local determinado para estacionar e apesar de ser a mais usual é também com a maior rejeição.

O fato é que não importa qual é a vaga que o condomínio possui, mas sim que esta vaga deverá constar na convenção de condomínio, e em se tratando de vaga autônoma ou apartada da unidade habitacional, deverá estar registro próprio, estar descrita na convenção de condomínio, ser contribuinte do IPTU e de taxa condominial e ter registro individualizado no Cartório de Registro de Imóveis, do contrário não será considerada autônoma e não poderá ser comercializada.

ASSEMBLEIAS - Uma convenção de condomínio mais completa, poderá abranger as funções do síndico e também os tipos de assembleia, pois servirá de parâmetro para a consulta do síndico, membros do conselho e também de condôminos. Pois ao síndico caberá a convocação de assembleia condominial e também representar ao condomínio ativa e passivamente. Quanto às assembleias, é interessante que conste na convenção os tipos de reuniões, qual sejam, a assembleia ordinária, para eleição de síndico, subsíndico e conselho, prestação de contas, aprovação de orçamento, rateio de despesas e assembleia especial, para transferência das funções de síndico, administrativas, e assembleia extraordinária, para tratar de matérias urgentes ou extraordinárias, que não seja possível aguardar um ano para discutir, exemplos; obras urgentes, restauração de fachada, etc.

Todos estes assuntos poderão estar descritos na convenção, como forma de educar condôminos e informar aos administradores condominiais sobre aspectos legais e operacionais.

De qualquer forma, toda convenção de condomínio deverá trazer temas de uma forma adequada para evitar perturbações desnecessárias na rotina do condomínio: forma de rateio de despesas, punição dos maus vizinhos, responsabilidade pelas tubulações de água, meios de prevenção ou contenção de inadimplentes, regulação do uso das diferentes partes comuns (horários, requisição, etc.), procedimentos para realização

de obras ou mudanças no condomínio, responsabilidade por danos nas áreas comuns ou exclusivas, padrão estético das diferentes partes, uso exclusivo de partes comuns (cessão, cobrança, etc.) e muitos outros.

Como já mencionado, toda convenção deve respeitar as determinações legais vigentes e suas cláusulas essenciais estão previstas nos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil Brasileiro e, segundo o entendimento de alguns, no artigo 9º da Lei nº 4.591 de 1964.

Muito embora não haja obrigatoriedade legal, a elaboração ou revisão de uma convenção deve sempre ser realizada por um advogado especialista na área do Direito Imobiliário e Condominial.

É sabido que não basta apenas ler o Código Civil ou a Lei nº 4.591 para estar apto, pois a redação da convenção não deve levar somente em conta a legislação, sendo certo que seu autor deve ter vivência comprovada em administração imobiliária, profundo conhecimento da doutrina especializada, de prática cartorária e registral e, principalmente, das decisões judiciais atuais. Pois não são raras as ocorrências de ações anulatórias de assembleias ou registros de convenções, invalidações de multas, hipóteses estas que poderiam ser em muito reduzidas caso as convenções estivessem adequadas à legislação e à jurisprudência atual.

O fato é que, podemos e devemos considerar a convenção de condomínio como um quase contrato atípico, mais parecido com um estatuto, pois estas regras são autolimitadas aos condôminos, e a sua natureza estatutária da convenção é que a diferencia de um contrato real, e essa natureza fica evidenciada no fato de que ela deve ser respeitada por todos, mesmo aqueles condôminos ou ocupantes que não a tenham aprovado ou assinado.

De qualquer forma, sendo considerado um contrato ou não, a importância deste instrumento é inquestionável, e justamente por sua importância é que deve a convenção de condomínio ser redigida com o máximo cuidado, por um advogado especialista que consiga observar as necessidades e peculiaridades de cada condomínio, de sua administração e a vontade dos condôminos, tal como uma Lei interna, com efeitos externos, desde que registrada.

*Advogado Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - Colunista do Jornal do Síndico, EPD Cursos e Boletim do Direito Imobiliário - Tel.:(31)9329-0277 - bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com

Podemos e devemos considerar a convenção de condomínio como um quase contrato atípico