



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 XXI - Edição 240 - JUNHO/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

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nosso Classificados

Administração de condomínios	Pág. 10
Advogados	pág. 10
Bombas	pág. 10
Bombeiro eletrcista	pág. 10
CFTV	Pág. 10
Combate a incêndio	Pág. 11
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
Economia de água	Pág. 13
Elevadores	Pág. 13
Extintores	Pág. 13
Gás	Pág. 14
Gás - Instalação	Pág. 14
Impermeabilização	Pág. 14
Imper. de caixas d'água	Pág. 14
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. 15
Portas Blindex	Pág. 15
Portões Eletrônicos	Pág. 15
Síndico Profissional	Pág. 15
Telhados	Pág. 15
Uniformes	Pág. 15

e f **COTIDIANO**
O que define se uma república pode ou não estabelecer no condomínio não é a denominação em si, mas o uso da unidade dentro da edificação.

PÁGINA 3

ADMINISTRAÇÃO
Alterar a fachada do condomínio é mais comum do que muitos possam imaginar. Na maioria dos casos o condômino é obrigado a desfazer a alteração.

PÁGINA 7



LEGISLAÇÃO
A legislação que trata dos condomínios não contempla a expulsão de morador por comportamento antissocial. Mas essa atitude deve ser repudiada pela administração.

PÁGINA 4




Conta Justa

Cobrança da tarifa mínima de consumo de água prejudica os condomínios, principalmente, os concomínios comerciais

PÁGINA 16



Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br

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

(31) 3375.3966



GRANDE BELO HORIZONTE

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

UMA PUBLICAÇÃO



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

TELEFONE:
(31) 3337.6030

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

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

JotaAdesign

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares

O A B / M G 1 2 8 . 2 8 0

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira

Rodrigo Karpat

Adriana Barbos

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

O que fazer com o condômino Problemático?



As penalidades previstas em convenção são apenas de advertência e multas

O ano de 2016 chega à sua metade e nossa edição de junho traz uma reflexão sobre um tema delicado enfrentado por muitos síndicos em vários estados brasileiros: como lidar com condôminos antissociais, aqueles cuja conduta é prejudicial ao bom convívio coletivo e chega a colocar a segurança dos demais em risco?

Essa é uma pergunta difícil de responder, pois só quem passa por uma situação desse gênero sabe o quão desconfortável é ter de conviver com um vizinho que supera o adjetivo "problemático", chegando a ser até mesmo perigoso. A grande questão é que a legislação não prevê nenhuma medida severa a ser tomada nesses casos especiais

As penalidades previstas em convenção são apenas de advertência e multas. Em nenhuma hipótese se prevê a exclusão dessa pessoa antissocial do condomínio, uma vez que ele tem a propriedade ou posse do imóvel e não pode ser alienado disso.

Os resultados disso às vezes são trágicos. Uma sequência de conflitos e insultos extremos entre vizinhos ou entre morador e funcionário ou morador e síndico não raro acaba em caso de polícia. Os desfechos mais trágicos, incluindo morte, também não são raros, infelizmente.

E diante de tais experiências fica a pergunta e a reflexão: se houvesse um mecanismo mais severo para proceder com moradores antissociais que oferecem perigo ao coletivo, seria mais seguro e teria como se evitar tragédias? Enquanto a legislação não caminha nesse sentido, é importante que o síndico esteja atento aos excessos no condomínio, agindo sempre no momento e não negligenciando atitudes reprováveis para não deixar que a história chegue a níveis extremos.

Outro ponto também abordado nesta edição são os furtos ocorridos internamente ao condomínio. De quem é a responsabilidade por esses incidentes? O síndico ou o condomínio podem ser considerados culpados e chamados a ressarcir

perdas desse gênero? A Justiça tem tomado várias decisões que apontam para o entendimento de que não é de responsabilidade do condomínio responder por furtos internos.

Esses e outros assuntos de interesse no universo dos condomínios você lê nesta edição de junho do nosso **Jornal do Síndico**. Tenha uma boa leitura!



INDICADORES

2015

	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
IGP-M (FGV)	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	-
INPC (IBGE)	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	-
IPC (FIPE)	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	-
CUB/MG	0,14	0,07	0,12	0,06	0,15	0,20	0,13	0,38	0,49	6,28	0,13	-
TR	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533
POUPANÇA	0,6159	0,6159	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (%) ANO	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250

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\$ 1.903,98 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 Sindac.

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 Rodrigo Karpat

República de estudantes nos condomínios – o que é permitido?

Se por um lado o condômino pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, que é um direito que lhe assiste, por força do Art. 1.335 do CC, e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal, por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito, e o limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes dos que compartilham a copropriedade

É lícito ao condômino emprestar a sua unidade, localmente por temporada, por períodos mais longos, ou ocupá-la com o número de pessoas que julgar conveniente. Seja a título gratuito ou oneroso. Não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio ou desviando a finalidade deste.

A terminologia república destina-se a local de trânsito de estudantes, o que por si só não contraria finalidade de um edifício. O que será impeditivo será a forma de utilização.

EXEMPLO - Em um prédio de dois dormitórios, onde dois estudantes dividem o apartamento, ficando cada um com um quarto mediante um contrato de locações, não há qualquer impeditivo legal ou perturbação aos que ali coabitam em função de serem dois estudantes que locarão para essa finalidade. Assim, não existe qualquer forma de impedir isso. Salvo se os estudantes estiverem perturbando o sossego, saúde ou segurança dos demais.

Vejam agora, se a mesma unidade fosse locada por uma família de seis pessoas sendo, pai, mãe, dentre eles três estudantes universitários. Não faria sentido impedir a locação em nenhum dos dois exemplos.

USO - Assim, impedir que pessoas loquem uma unidade, estereotipando um gênero, pode ser inclusive considerado constrangimento e até mesmo discriminação. O que deve ser limitador ao uso da propriedade como já mencionamos é a perturbação ao sossego, saúde, segurança, bons costumes ou desvio de destinação.

Agora uma residência com dois dormitórios que abrigue 10 estudantes, e cada vez tem gente nova, com circulação de convidados de



A terminologia república destina-se a local de trânsito de estudantes

forma indiscriminada, aí sim essa prática desvia a finalidade da edificação e deve ser coibida. Mas não por serem estudantes, mas pelo formato “ república ” propriamente dito, que está desviando a finalidade residência do condomínio e perturbando o sossego dos que ali coabitam.

Alguns condomínios a fim de limitar o número de pessoas nas unidades impõe a cobrança de taxa adicional pelo condomínio, o que é ilegal, conforme entendimento do Tribunal pátrio:

Em Decisão na Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná no voto do Desembargador Guilherme Freire de Barros Teixeira que aduziu "MEDIDA DE PREVENÇÃO PARA LOCAÇÕES DE TEMPORADA". AFRONTA AO DIREITO À PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA TEMPORADA. EXPRESSA PREVISÃO NA LEI

DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE USO INDEVIDO DO IMÓVEL. NÃO ESPECIFICAÇÃO DE CONDU-TAS INDEVIDAS PELOS LOCATÁRIOS. (TJPR - 8ª C.Cível - AC - 1319302-5 - Matinhos - Rel.: Guilherme Freire de Barros Teixeira - Unânime - - J. 12.03.2015)

Assim, os gestores condominiais precisam analisar cada caso com o cuidado necessário para que não impeçam que estudantes loquem uma unidade com o fim de residirem lá enquanto estiverem estudando, sem que isso represente qualquer perturbação aos que ali coabitam. E que coibam apenas o uso inadvertido da unidade, que é caracterizado por excesso de pessoas em uma mesma unidade, alteração de pessoas sem previa comunicação, perturbação ao sossego, entre outros.

*Advogado especialista em direito imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

COLUNA DO SINDICON



Reajuste da conta de água e luz pode provocar aumento da inadimplência

Se a inadimplência já era motivo de preocupação, agora é hora de redobrar os cuidados sobre esse tema que é uma dor de cabeça para maioria dos síndicos e síndicas. O motivo é que a conta de água acaba de sofrer um reajuste de 13,9%. A luz também teve um reajuste de 4,21%. E todos sabem que esses dois itens têm um peso grande para os condomínios.

O aumento das despesas pode provocar reajuste da taxa de condomínio. Sugiro que os síndicos reforcem nas reuniões de condomínios a importância de que todos os moradores e usuários ajudem a economizar água e luz. Panfletos com dicas de como as pessoas podem contribuir podem ser colocados nos quadros de aviso.

Nos prédios onde não há medidores individuais a atenção deve ser maior. Os vazamentos podem provocar aumento da conta de água, pesando nas despesas do condomínio. É importante que os condomínios tenham um funcionário, uma espécie de zelador, que faça pequenos reparos gratuitos para os condôminos. Vários síndicos já fizeram isso e os resultados foram positivos. Esse funcionário pode fazer ainda reparos nas áreas comuns dos prédios. Gostaria de lembrar que os funcionários dos condomínios que trabalham com limpeza precisam usar os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) ao exercerem suas funções. Devem usar EPI todos os trabalhadores que estão expostos a risco de saúde durante a jornada de trabalho.

Faxineiros, zeladores, técnicos em manutenção, e pessoas contratadas para limpeza e manutenção da fachada tem que usar os equipamentos.

O outro exemplo é o faxineiro. Ele está sempre em contato com produtos de limpeza que podem danificar a pele, motivo de precisar de luvas e botas para trabalhar. O condomínio pode ser multado pelo Ministério do Trabalho se não fornecer esses equipamentos.



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

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: facebook/jornaldosindico

Seu elevador ainda é do tempo do videocassete?



Então chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

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

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

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



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

DESDE 1995

Comportamento antissocial no condomínio: como lidar?

Em maio, a 5ª Câmara Civil do TJSC confirmou sentença da comarca de Balneário Camboriú para condenar o morador de um condomínio residencial ao pagamento de danos morais e materiais em favor de um vizinho, a quem deu constante sobressalto na vida cotidiana. O órgão julgador fixou a indenização em R\$ 9,5 mil

Segundo os autos, os problemas surgiram quando o demandado, após passar uma temporada recolhido em estabelecimento prisional, retornou ao convívio social. De seu apartamento, a partir de constantes brigas e discussões com familiares, produzia balbúrdia e algaravia que atormentava os vizinhos mais próximos.

Um deles, em particular, foi mais atingido. Sua sacada era alvo costumeiro de arremesso de papéis, insetos mortos e restos de alimentos – quando não eram depositados na porta de sua habitação. Ao reclamar da situação, o autor acabou surpreendido pelo morador no interior de seu apartamento, com uma faca de cozinha nas mãos.

SEGURANÇA - “É evidente que o comportamento relatado extrapola o normal uso da propriedade

pelo réu e seus familiares, porquanto atenta contra o sossego e sensação de segurança do autor. Nesse sentido, a dignidade do requerente foi afetada, na medida em que foi tolhido de seu direito à paz e tranquilidade em seu lar”, anotou o desembargador Luiz César Medeiros, relator da apelação em que o réu buscou, sem sucesso, eximir-se das responsabilidades ao argumento de que tudo não passou de mero dissabor ou pequenas escaramuças entre vizinhos.

Embora o vizinho lesado tenha obtido êxito em sua batalha judicial, o desenrolar do caso provoca reflexões sobre o que diz atualmente a lei brasileira no que tange o comportamento antissocial de moradores. O atual Código Civil não prevê expulsão de condôminos com tais comportamentos - apenas uma multa de até 10 vezes o valor



Sempre que houver algum excesso, este deve ser comunicado à Polícia através de boletim de ocorrência e a multa aplicada com rigor

manifestações discriminatórias e preconceito.

A legislação não prevê banimento dessas pessoas em nenhum caso, apenas perdas pecuniárias. É importante, portanto, precaver-se com antecedência antes de desfechos mais trágicos. Sempre que houver algum excesso, este deve ser comunicado à Polícia através de boletim de ocorrência e a multa aplicada com rigor.

Fonte: TJSC

da taxa condominial. Mas será que isso é suficiente para garantir a paz e, principalmente, segurança dos demais moradores?

A compensação financeira (prevista no artigo 1337) é capaz de indenizar uma vítima de ameaças de

morte ou grave agressão física e verbal, por exemplo? Não são raros os exemplos de atitudes antissociais em condomínios como atentado violento ao pudor, uso explícito de drogas ilícitas, brigas ruidosas e constantes, bem como

Por Marcelo Braga

Taxa de condomínio em atraso tem novas regras

Com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, ficará bem mais fácil, para a administração condominial, cobrar as taxas de condomínio dos condôminos inadimplentes

O procedimento agora é bem mais ágil e mais eficiente. O legislador buscou maior efetividade nas cobranças. Pois, o morador/condômino inadimplente sobrecarrega os demais moradores adimplentes. Afinal, para cobrir as despesas do prédio, os condôminos rateiam todas as despesas, tais como: contas de água, luz e telefone; funcionários; manutenção de elevador; materiais de limpeza, manutenções diversas, etc. E, se existe condômino inadimplente, esse sobrecarrega os demais adimplentes, que terão de fazer frente a mesma despesa, mas com uma receita menor.

ANTES DO CPC – Anteriormente era necessário o Condomínio ajuizar uma ação de cobrança (processo de conhecimento) contra o condômino inadimplente. E somente depois desse processo de conhecimento, e

com uma sentença favorável ao condomínio, é que poderia iniciar ação de execução. Antes, todo o processo (fase de conhecimento, e fase de execução), poderia durar de dois até quatro anos, em média.

DEPOIS DO CPC – Agora, o Condomínio poderá ajuizar, direto, uma ação de execução, sem precisar da fase de conhecimento, conforme prevê o art. 784, inciso X, do novo CPC. Ou seja, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, são títulos executivos extrajudiciais. O novo Código de Processo Civil estabelece no seu Art. 784, que dentre os títulos executivos consta: “X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.”

EXECUÇÃO – Documentos (cópias) necessários para ajuizar a execução (cobrança): Boletos em atraso; Convenção do Condomínio; Ata de eleição de síndico; Ata que aprovaram eventuais despesas extras; O demonstrativo de débito atualizado até a data da propositura da ação.

Ou seja, uma planilha simples informando o valor do débito com: a) Nome completo do devedor; b) Data e valor original de cada débito; c) Índice de correção monetária, e da taxa de juros de mora aplicada; d) Valor total e atual (corrigido) de todo o débito do morador/condôminos inadimplente. Vale ressaltar que o próprio imóvel com taxas de condomínio em atraso, pode ser o garantidor dos pagamentos, e ser penhorado.

*Advogado - Pós-Graduado em Direito Notarial e Registral - marcelo.adv.bh@hotmail.com



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

Manutenção Por Cecília Lima |

Pedra sabão ganha espaço em condomínios

Material tipicamente brasileiro e muito popular pelas obras de arte barrocas em Minas Gerais, a pedra sabão vem ganhando destaque em projetos arquitetônicos contemporâneos, sendo também adaptada a condomínios



Versatilidade do material é o grande atrativo

Após um período de esquecimento, a pedra foi redescoberta recentemente e isso trouxe bastante diversidade aos projetos de decoração. A pedra sabão (esteatita ou pedra de talco) tem coloração que varia do cinza ao esverdeado e recebe esse nome justamente por ser de baixa dureza e, portanto, mais simples de moldar. Ela pode ser usada tanto para ambientes internos quanto externos, sendo capaz de suportar grandes variações de temperatura sem apresentar danos. “A pedra sabão é um material resistente ao sol e à chuva, além de ser praticamente impenetrável e fácil de moldar. Traz um pouco da diversidade cultural do Brasil para a arquitetura”, avaliam Luciana Araújo e Nathalia Otoni, da Óbvio - Escritório de Arquite-

tura. “Além de ser muito bonita, o uso deste revestimento possibilita a valorização dos produtos locais, além de ter uma vantagem nos custos, uma vez que o frete sai mais em conta”, explicam as arquitetas.

A versatilidade e o custo benefício da pedra sabão são pontos importantes citados pela designer de interiores Danielle Bellini, do Escritório Bellini Arquitetura, Design e Decoração. “A pedra sabão é um material versátil. Pode ser usado no piso, bancada, parede. Tem vários tipos de texturas. Ela pode ser sem brilho, totalmente fosca ou com brilho.”

ÁREA COMUM - Nos condomínios residenciais e empresariais, essa é uma boa alternativa a ser

considerada. “Ela pode ser usada em banheiros, salão de festas, espaços gourmet, áreas comuns de modo geral porque é muito resistente e aguenta o fluxo de pessoas. É também muito fácil de limpar. Para tanto basta um pano molhado. Além disso, por ser uma pedra escura não parece muita sujeira”, destaca a designer.

A pedra sabão pode ser inserida ainda em qualquer tipo de ambiente e de várias formas, uma vez que sua tonalidade acinzentada é

fácil de combinar. Além da versatilidade, outro benefício atrativo é o preço. “A pedra sabão está na faixa dos mais baratos. O metro

quadrado dessa pedra sai, em média, R\$ 400,00. O mármore e o granito nacionais são muito mais caros”, conclui Danielle Bellini.



A pedra sabão pode ser inserida ainda em qualquer tipo de ambiente

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

Informe publicitário

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 criminal por negligência.

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

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

Problemas com infiltrações?

- PRATICIDADE E RAPIDEZ
- SEM QUEBRADERA, 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:

STAFF BRASIL
TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

(31) 3327-5500
3327-4400

www.staffbrasil.com

Seu condomínio por Cecília Lima

Para além dos muros do prédio

Você conhece os “Direitos de vizinhança”? Eles dizem respeito também aos imóveis que circundam o seu condomínio

Os direitos e deveres dos moradores de condomínios edilícios constam nas convenções e regulamentos internos de cada prédio e, de forma mais abrangente, no Código Civil brasileiro, o qual inclui também os chamados “Direitos de Vizinhança”, que ultrapassam os limites do condomínio e dizem respeito também aos imóveis residenciais ou comerciais que o circundam.

DIREITO DE PROPRIEDADE - É importante conhecer o que diz a legislação brasileira sobre a convivência entre vizinhos de um modo geral, não apenas dentro de um mesmo condomínio, uma vez que algumas ações praticadas externamente podem trazer problemas, incômodos e vice-versa. Trata-se de regras que limitam o direito de propriedade a fim de evitar conflitos entre proprietários de prédios contíguos.

O Código Civil, em seu artigo 1.277, estabelece a segurança, o sossego e a saúde como direitos de vizinhança. Para fazer denúncias, o cidadão deve procurar a Polícia

Militar e registrar um boletim de ocorrência. O texto jurídico diz “o proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

Os atos faltosos podem ser de três naturezas: do tipo ilegais, abusivos ou lesivos. Os primeiros existem quando o ato praticado pelo vizinho é ilícito e ultrapassam os limites toleráveis. Os abusivos são aqueles que provocam mal estar e incômodo aos vizinhos, porém não consistem em algo fora da lei e estão circunscritos à propriedade do vizinho. Já os atos lesivos causam dano ao vizinho mas não decorre de uso ilegal da propriedade, como por exemplo um estabelecimento comercial que expela fumaça.

CONTEXTO - Caso seja levado à Justiça o caso, será observada a anterioridade da posse, isto é, se a pessoa que comprou o imóvel próximo de estabelecimentos baru-



A questão é delicada e vai variar de acordo com o contexto de cada caso

lhentos ou que emitiam poluição sabia dessa realidade previamente. A questão, contudo, é delicada e vai variar de acordo com o contexto de cada caso.

Embora se compreenda que as primeiras pessoas a se instalarem num certo local determinam a sua destinação (se é uma zona residencial, comercial ou industrial, por exemplo), há de se ter bom senso e razoabilidade sempre. Essa premissa da anterioridade não é absoluta, ou seja, os proprietários não podem se valer dessa condição para justificar o incômodo exagerado que proporciona ao vizinho.

Para casos extremos de vizinhos antissociais (veja também matéria na página 4), com os quais a convivência se torna impraticável, deve-se observar o que diz o artigo 42 da Lei de Contravenções Penais. Perturbar o trabalho ou sossego alheios com gritaria ou algazarra; exercendo profissão ruidosa, em desacordo com as prescrições legais, abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que se tem a guarda é crime e tem como pena prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.

*Jornalista

por Cecília Lima

Quando os excessos viram vandalismo

Os espaços e equipamentos de uso coletivo do condomínio existem para servir a todos os condôminos e a responsabilidade de zelar por eles é também de todos. Isso, entretanto, nem sempre é perfeitamente compreendido e há casos em que se negligenciam os cuidados com os bens de uso coletivo ou, pior, danificam-se os mesmos de propósito

O vandalismo existe, sobretudo, nos condomínios de maior porte, com muitas unidades em que muitas ações ficam longe do olhar vigilante dos funcionários. Paredes pichadas, mobília danificada, equipamentos quebrados e outros prejuízos se contabilizam e quem paga por isso? Quando não se identifica o autor da infração, o prejuízo é coletivo e sai dos cofres do condomínio.

ADOLESCENTES - A síndica Maria das Dores Felício conta que já teve muita dor de cabeça por causa de vandalismo. “Havia um grupo de adolescentes que fazia muita bagunça no condomínio, su-

jando espaços de convivência com pichações e danificando o *playground* das crianças, o qual eles não têm permissão para usar. A saída que encontrei foi fazer um boletim de ocorrência na polícia, uma vez que o patrimônio estava sendo lesado. Isso intimidou os jovens, pois a maioria já tinha 18 anos”, relata.

Para o administrador de condomínios Juarez Silva, o caso foi levado mais a sério do que geralmente é necessário. “O condomínio possui suas regras e para cada infração a elas, há uma devida penalização. É importante observar o que diz a Convenção sobre esses delitos, encontrar os responsáveis e aplicar as penalidades cabíveis à sua



A questão só deve ser conduzida à Polícia ou Justiça em casos mais extremos

unidade correspondente. Isso vem normalmente através de multa ou ressarcimento financeiro do dano causado. Também é válido ter uma conversa séria com os pais ou responsáveis. A questão só deve ser conduzida à Polícia ou Justiça em casos mais extremos”, opina o administrador.

Manifestações partidárias em áreas públicas também devem ser analisadas com cautela. A publicitária Rebeca Neiva, moradora de um residencial em João Pessoa (PB) reclama do uso de quadros de aviso e outros espaços para divulgação de ideologias. “Um dia, o hall e os elevadores do prédio estavam muito cheios de adesivos políticos sobre o impeachment da presidente. Não acho adequado, considero que é tão danoso quanto uma pichação. Primeiro porque é esteticamente feio e danifica as paredes e em segundo lugar porque não expressa um pensamento unânime. As pessoas devem guardar suas opiniões no âmbito doméstico”, comenta.

*Jornalista

Administração por Adriana Barbos |

O que você deve saber sobre alteração de fachadas em condomínios

Posso alterar a fachada do meu apartamento? É bom ficar atento à convenção, ao regulamento interno do seu condomínio e participar das assembleias

Você quer pintar uma parede, trocar uma esquadria ou fechar uma sacada? Acredite, essas alterações podem gerar muita confusão se avançar para áreas comuns ou para a fachada do condomínio. Para resolver esse impasse existem as convenções com regras que devem ser seguidas para garantir a harmonia estética do condomínio e regular o que pode e o que não pode ser feito.

Fachada é a área externa que compõe o visual do condomínio, como paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício entre outros elementos que compõem a harmonia estética. “Hoje, muitas das melhorias feitas nas fachadas dos edifícios se referem à modernização e segurança. Os condomínios estão preocupados com a manutenção corretiva e preventiva de suas fachadas, pois podem ser multados pela prefeitura caso a fachada não esteja harmoniosa. Para uma maior valorização do imóvel, a manutenção preventiva é essencial”, explica Gilberto Vespúcio, diretor proprietários da GW administradora de condomínios.

VALORIZAÇÃO - Um dos fatores que mais influenciam na valorização e venda de um apartamento é a estética do condomínio. Mesmo se o apartamento for pequeno ou se a localização for ruim, a beleza e a organização podem elevar preços e atrair compradores. Sendo assim, manter a fachada e a área comum organizadas e dentro dos padrões estabelecidos é fundamental.

Mas, se ainda assim você decidir alterar algo na sua unidade que possa comprometer a fachada do condomínio, é importante ressaltar que não se pode ir contra a lei e que é recomendável usar o bom senso e o diálogo para resolver conflitos. O fórum ideal são as assembleias de condomínios. Os critérios gerais para as diferentes alterações são definidos pela convenção ou pelo regulamento interno. Dessa maneira, o condomínio tem argumentos consistentes em caso de ações judiciais. “Mas o que vale mesmo é prevenir, orientar, aprovar e padronizar todas as futuras alterações, antes de quaisquer medidas punitivas ou judiciais. O importante é que o morador saiba exatamente o que pode fazer com seu imóvel”, acrescenta Gilberto Vespúcio.



Antenas e fechamento de sacadas são as alterações mais comuns.

LEGALIDADE - Para a advogada Melina Coelho uma das questões mais polêmicas na vida de um condomínio são as reformas nas fachadas, principalmente quando essas agredem o padrão arquitetônico do edifício.

Melina explica ainda que “o Código Civil, em seu artigo 1.336, cita o dever do condômino de não alterar a forma e a cor da fachada. Mas, as jurisprudências sobre o assunto já permitem algumas alterações, entre elas as que garantem a segurança dos moradores”, ressalta. “Cada condomínio deve ter liberdade para definir os seus critérios. Mas é bom lembrar que colocar um vidro diferente, ou uma esquadria nova, por exemplo, sem aprovação em assembleia, deixa o condômino sujeito a penalidades”, lembra a advogada da GW.

O importante é oficializar as decisões e alterações que podem ser feitas nas fachadas e áreas comuns. Uma boa dica é deixar fixados no quadro de avisos dos condomínios a Con-



Um dos fatores que mais influenciam na valorização e venda de um apartamento é a estética do condomínio

venção e o Regulamento Interno, para que todos visualizarem as regras. A convenção deve ser redigida com base no Código Civil, assim, dificilmente ela poderá ser contestada.

Infração - Se um morador alterar substancialmente a fachada sem autorização, o condomínio pode entrar com uma ação judicial requerendo a paralisação e o desfazimento da obra. Reforçando o entendimento, Melina Coelho, adverte, “caso algum morador faça alterações proibidas pela convenção do condomínio, o síndico, ou administradora, deve enviar uma notificação acerca da infração para que o morador restabeleça os padrões do condomínio em determinado prazo e avisando da possibilidade de multa”.

É possível também, em casos extremos, recorrer a ações judiciais. A medida deve ser discutida e votada em assembleia com aprovação da maioria dos presentes. Se a notificação não for cumprida, o morador deve ser multado de acordo com as disposições do Código Civil e da Convenção.

*Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

VEJA UMA LISTA DO QUE COSTUMA SER PROIBIDO

NAS SACADAS

Toda a área da sacada que é visível não pode ser alterada, como: Porta, cor das paredes internas e externas, forro ou teto, fechamento com vidros ou grades, películas de proteção nos vidros, toldos, ar-condicionado, mini parabólicas do tipo Sky. As telas ou grades de proteção, por ser um item de segurança, podem ser instaladas, mas deve-se definir um padrão para todo o condomínio.

NAS FACHADAS

Instalar antenas, trocar janelas, fechar a área de serviço, alterar cor ou textura das paredes de fora do apartamento.

A pintura total do edifício pela mesma cor não é proibida, mas precisa ser aprovada em assembleia. Pode ser encarada como melhoria e não precisa constar na Convenção. A alteração de cor é alteração de fachada.

NAS ÁREAS COMUNS

Trocar a porta de entrada do apartamento, alterar a abertura da porta de entrada do apartamento, trocar a porta do depósito, alterar a utilização ou finalidade do depósito, pintar ou decorar o hall de entrada dos apartamentos, pintar ou decorar o hall de entrada do condomínio. Em edifícios cujo portão é parte do projeto arquitetônico alterá-lo constitui mudança de fachada. Isso ocorre normalmente em edifícios antigos ou tidos como históricos. Em edifícios comuns, em geral, a troca de portões não constitui alteração da fachada.



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.

Serviços Terceirizados
(031) 3144-3033

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

Área Comum por Cecília Lima |

Furtos em áreas comuns: de quem é a responsabilidade?

Uma das principais razões pelas quais se procura viver em um condomínio é a segurança, geralmente maior que a verificada por quem mora em casa. No entanto, isso não quer dizer que os edifícios estejam imunes a ações criminosas como furtos ou mesmo os “arrastões”, assaltos de maior proporção

Ao ter um bem danificado ou roubado dentro do condomínio, é natural que o morador lesado queira culpar alguém e exigir ressarcimento, mas será que é procedente responsabilizar o condomínio? A legislação brasileira aponta para uma resposta negativa sobre esse assunto.

Os condomínios e seus síndicos não têm obrigação de responder pelos atos de condôminos e não podem ser responsabilizados por furtos ou danos ocorridos nas áreas comuns ou privativas do prédio. Salvo quando estiver claramente expresso na Convenção do condomínio que este se responsabiliza por ressarcir perdas e danos, o que é raro.

DECISÕES - A Justiça vem dando reforço a esse entendimento em vários casos pelo Brasil. Em

abril, o 6º Juizado Especial Cível de Brasília negou o pedido de indenização a um morador que teve o aparelho de som roubado na garagem de edifício em Águas Claras. O argumento foi de que o residencial só responde por furto ocorrido nas áreas comuns e autônomas se essa responsabilidade estiver prevista na convenção de condomínio. Segundo o autor do pedido, a responsabilidade pela subtração do amplificador seria do edifício, pois esse se encontrava em uma sala na garagem. Contudo, a magistrada responsável pela análise do caso considerou que, no regimento interno do condomínio em questão, não há cláusula expressa acerca do dever de indenizar furtos. Além disso, anotou precedentes do STJ de que o edifício não deve ser responsabilizado por fato de terceiro.

Interpretação semelhante se dá em se tratando da responsabili-



Condomínios não pode ser responsabilizados por furtos em suas dependências



O residencial só responde por furto ocorrido nas áreas comuns e autônomas se essa responsabilidade estiver prevista na convenção de condomínio

dade de empresas contratadas para serviço de vigilância. Elas não podem ser responsabilizadas pelo furto de bens particulares dos moradores. Esse foi o tema de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), o qual julgou o caso de um casal que alegou ter sua motocicleta furtada nas dependências de um residencial.

Para eles, a responsabilidade seria da empresa de vigilância terceirizada contratada pelo condomínio, que falhou na prestação do serviço, uma vez que mantém portaria e câmaras de monitoramento 24 horas por dia no local. Em sua defesa, a empresa alegou que não foi contratada para proteger os bens particulares dos moradores, apenas as áreas de uso comum do condomínio. Para o desembargador relator da matéria não há responsabilidade contratual que imponha a obrigação de a empresa indenizar moradores em virtude de furto.

Embora não seja responsável pelo incidente, o condomínio pode e deve colaborar ajudando na resolução do caso, por exemplo, fornecendo imagens do circuito interno de televisão ou qualquer outra informação que possa ajudar a encontrar o verdadeiro responsável pelo dano.

* Jornalista

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

DESPESAS – COBRANÇA

Senhores gostaria de esclarecer algumas dúvidas em relação a regras/leis de condomínios. Se não existe hidrômetro individual para cada unidade, a divisão correta seria por área de cada apartamento ou por número de moradores? Ouvi falar, e parece-me que até mesmo já li sobre o assunto, que a divisão da taxa de condomínio, não leva mais em consideração a área do apartamento. Como funciona? Os proprietários dos apartamentos são os responsáveis no caso de uma reclamação trabalhista contra o condomínio por parte de seu funcionário, pois os inquilinos não respondem solidariamente? Dessa forma entendendo que os inquilinos não podem definir nenhuma atitude (como retirar empregado, ou contratar diaristas, etc), visto que a decisão deve ser dos responsáveis. Correto? Para decisões como troca de lâmpadas, alterações elétricas, hidráulicas, etc., deve ser acionado os proprietários? O custo será deles, certo?

Aproveito para parabenizar o JORNAL DO SÍNDICO que vem nos ajudando bastante nas tomadas de decisões e contratações de empresas. **Eugênio – por e-mail**

R - Se não existe um hidrômetro individual, a divisão correta seria entre os condôminos, ou seja, valor total rateado por todos de forma igualitária, pelo número de unidades habitacionais. O Código Civil sugere a divisão de cotas por fração ideal. Isto é, o cálculo será feito com base no tamanho da propriedade privada, quer seja apartamento, cobertura ou loja comercial. Nesse caso, se a cobertura possui 190 m² o proprietário receberá um valor maior do rateio em comparação a um condômino que possui um apartamento de 42 m². No entanto, o legislador deixou livre para que cada condomínio escolha a maneira mais adequada em sua administração. A Lei informa que o rateio da taxa condominial deverá observar a fração ideal, salvo disposição em contrário descrito na própria convenção de condomínio. Assim, se houver decisão pelos condôminos aprovando o rateio de forma igualitária, este deverá constar na convenção. A lei ainda estipula a divisão pela fração ideal do imóvel, ainda não houve manifestação do STJ de forma definitiva a este respeito. Sim, neste caso a responsabilidade será apenas dos proprietários, pois

a responsabilidade por dívidas trabalhistas atinge diretamente o imóvel e seu proprietário. O proprietário responde pela manutenção do imóvel, contudo, despesas pequenas como troca de lâmpadas costumam ser assumidas pelo inquilino, mas pode ser feito um acordo entre as partes.

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

SÍNDICO – INSS

Gostaria saber: é obrigatório recolher o INSS do síndico se ele já trabalha ou é aposentado? O condomínio que nunca recolheu de nenhum síndico o que deve fazer? É obrigação do condomínio pagar integralmente?

R - É obrigatório o recolhimento do INSS mesmo que ele já trabalhe ou seja aposentado, lembrando que a isenção da taxa é considerada remuneração indireta e, portanto, também é obrigatório o recolhimento que deve ser feito em qualquer situação pelo condo-

mínio de forma integral sem abatimento para o Síndico, que será cadastrado como contribuinte individual, independentemente da condição. Quanto ao recolhimento anterior, recomendo que seja verificada a questão junto a um especialista contábil.

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

CFTV – APROVAÇÃO

Foi sugerida por um dos condôminos a implantação de um sistema de câmeras de segurança. Apesar da validade da ideia alguns condôminos não concordam com a implantação em função do custo e problemas financeiros no momento. Minha pergunta: A maioria sete contra três ou seis conta quatro estabelece a obrigatoriedade dos demais a assumirem esta despesa?

José – por e-mail

R - A definição está na classificação da despesa. Item de segurança

é classificado como despesa necessária, não requerendo quórum qualificado para sua aprovação, de modo que a maioria simples poderá aprovar e todos os demais estão sujeitos ao pagamento.

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

FUNDO DE RESERVA - ALTERAÇÃO

Olá. Acompanho vocês há anos, com o jornal impresso. Será que podem tirar uma dúvida? Quem paga o "Fundo de Reserva": o proprietário ou o locatário? Em qual lei encontro isso. Houve mudança com o novo Código Civil? Obs: Sou locatária. Muito obrigada

Ludi – pelo Facebook

R - O Fundo de Reserva é de responsabilidade do Proprietário (a não ser que tenha sido gasto em despesas ordinárias), conforme art. 22 da lei 8245/91 (Lei do Inquilinato) que estipula que o locador é responsável pelas despesas extraordinárias, e o locatário pelas despesas ordinárias. e durante o período de locação.

Renan Gouvêa - renan@gouveadv.com.br

Dicas**Instalações antigas**

O cuidado com as instalações elétricas deve ser rigoroso em qualquer condomínio e, mais ainda, em se tratando de um prédio antigo. O perigo está no fato de que imóveis antigos às vezes não estão aptos a aceitarem uma carga tão grande de energia requerida por equipamentos como os que são utilizados com frequência nos dias

de hoje. A sobrecarga pode resultar em incêndio e outros prejuízos.

Por isso, é fundamental que haja revisões periódicas na infraestrutura de todo o edifício para avaliar o comportamento das instalações que, como qualquer outro objeto, tem vida útil definida.

Para prédios com mais de 20 anos as instalações devem ser mo-

dernizadas, atendendo às normas vigentes e prevendo um dimensionamento para as novas demandas de energia dos equipamentos elétricos. Os circuitos elétricos deverão ser redimensionados, substituídos e seus painéis elétricos modernizados já prevendo uma folga para aumento de demanda.

Reuniões produtivas

Realizar assembleias no condomínio com um número adequado de frequência é um desafio. A falta de assiduidade, na maioria das vezes, é justificada pelos condôminos pela falta de objetividade e resolutividade nas reuniões. Isto é, os debates desviam-se do foco e raramente se chegam a deliberações práticas.

Algumas medidas simples podem ajudar a tornar as reuniões mais produtivas e atraentes: 1) estabelecer um tempo limite de duração (com um prazo determinado, deve-se apressar a discussão dos pontos realmente impor-

tantes); 2) pauta bem definida (os participantes devem chegar à reunião sabendo o que será tratado ali e, para isso, devem ser escolhidos dois ou três tópicos, no máximo); 3) estabeleça um código para participação (para evitar o tumulto de várias vozes simultâneas, pode-se pedir que cada participante erga a mão antes de falar e aguarde a conclusão de seu antecessor. O tempo para cada intervenção também deve ser previamente acordado, por exemplo 1 minuto).

Funcionários uniformizados

O uso do uniforme transmite maior organização e profissionalismo no ambiente de trabalho. A padronização da vestimenta de porteiros, zeladores, vigilantes, auxiliares de limpeza, recepcionistas e demais funcionários que venham a fazer parte do corpo de recursos humanos do condomínio é de obrigação do empregador. Por-

tanto, caso deseje que seus trabalhadores usem uma determinada roupa específica, esta deve ser fornecida pelo condomínio, bem como a reposição das peças em caso de avario.

Entretanto, o condomínio não possui autoridade para exigir a uniformização de funcionários particulares que circulem no condomí-

nio, como empregados domésticos, cuidadores de idosos, babás, motoristas, dentre outros contratados por condôminos. A exigência ou não disso deve partir do contratante, no caso, o morador e não diz respeito à gerência do condomínio. Para compra e encomenda de uniformes ligue: (31)3222-2250 – Uniformes Cristina

Jurisprudências**RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO****TJ-RS - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ED 70059978049 RS (TJ-RS)****DATA DE PUBLICAÇÃO: 16/07/2014**

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. OFENSAS VERBAIS. DISCUSSÃO ENTRE SÍNDICO E MORADORA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INOCORRENCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS. (Embargos de Declaração Nº 70059978049, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 10/07/2014)

TJ-RJ - APELACAO APL 04059474520128190001 RJ 0405947-45.2012.8.19.0001 (TJ-RJ)**DATA DE PUBLICAÇÃO: 10/04/2014**

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. CONTRATAÇÃO DE EMPREITEIRO INDICADO POR EX-SÍNDICO PARA REALIZAÇÃO DE OBRA. EMPREITEIRO CONTRATADO NA GESTÃO E SOB A FISCALIZAÇÃO DE OUTRO SÍNDICO MEDIANTE APROVAÇÃO DA REALIZAÇÃO DA OBRA EM ASSEMBLEIA. MÁ EXECUÇÃO DO CONTRATO. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR NO SENTIDO DE IMPUTAR RESPONSABILIDADE PESSOAL AO EX-SÍNDICO QUE INDICOU O PRESTADOR DO SERVIÇO. APLICAÇÃO DE SANÇÃO. ABUSO DE DIREITO. COBRANÇA INDEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Ultrapassa as atribuições prevista na lei civil e na convenção a deliberação assemblear que atribui ao apelante, como sanção, a responsabilidade pelo pagamento/ressarcimento de prejuízos que teriam sido causados ao condomínio pelo empreiteiro contratado. O fato de o empreiteiro ter sido indicado pelo apelante não autoriza o condomínio responsabilizá-lo diretamente por suposta má execução da obra, mormente quanto o empreiteiro foi contratado na gestão e sob a fiscalização de outro síndico mediante aprovação da realização da obra em assembleia. O ordenamento jurídico não permite que o titular de um direito ou interesse venha a atuar pessoalmente com o intuito de sancionar o comportamento daquele que, supostamente, tenha lhe causado um dano, posto que a função jurisdicional é privativa do Estado. O particular que se sentir lesado em algum direito deve recorrer ao órgão estatal responsável pela jurisdição, utilizando-se do devido processo legal para obter a satisfação de sua pretensão. Abuso de direito. Ilicitude da atuação do condomínio. Dever de indenizar configurado. Conhecimento e provimento do recurso.

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 31541 SP 1993/0001488-9 (STJ)**DATA DE PUBLICAÇÃO: 21/06/1993**

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. VEICULOS. NÃO SE CONFIGURA A RESPONSABILIDADE DE CONDOMÍNIO, POR DANOS OU FURTO CAUSADOS A VEICULOS ESTACIONADOS NA GARAGEM DO EDIFÍCIO, SE INEXISTENTE PREVISÃO CONDOMINIAL RELATIVA AO DEVER DE GUARDA E VIGILANCIA. MORMENTE, SE NÃO RESTA DEMONSTRADA CULPA DO SÍNDICO. RECURSO CONHECIDO, MAS NÃO PROVIDO.

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 76984 SP 1995/0053642-0 (STJ)**DATA DE PUBLICAÇÃO: 12/05/1997**

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO DE MOTOCICLETA NA GARAGEM. EXCLUSÃO DA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR CONSTANTE DE CLAUSULA DA CONVENÇÃO. CULPA DO CONDOMÍNIO E DE SEUS PREPOSTOS NÃO CARACTERIZADA. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO. - EXISTINDO NA CONVENÇÃO CLAUSULA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE PELO FURTO DE VEICULOS NAS DEPENDENCIAS DA GARAGEM, E HAVENDO RESTADO AFASTADA A CULPA DO SÍNDICO OU DOS PREPOSTOS DO REU, QUANTO AS PROVIDENCIAS DE SEGURANÇA DELIBERADAS PELOS CONDOMINOS, NÃO RESPONDE O CONDOMÍNIO PELOS PREJUÍZOS ADVINDOS AOS CONDOMINIO EM RAZÃO DO FURTO DE SUA MOTOCICLETA NO INTERIOR DA GARAGEM.

Encontrado em: -16 LEG:FED LEI: 003071 ANO:1916 ART : 00159 CÓDIGO CIVIL LEG:FED LEI: 004591 ANO:1964 ART : 00002 PAR...: 00001 AFASTAMENTO, RESPONSABILIDADE, CONDOMÍNIO, FURTO, MOTOCICLETA, GARAGEM, EXISTENCIA, CLAUSULA..., CONVENÇÃO, EXCLUSÃO, OBRIGAÇÃO, INDENIZAÇÃO, INEXISTENCIA, CULPA, SÍNDICO, REFERENCIA

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.

Assim é o **Jornal do Síndico**, uma publicação mensal que está há **20 anos** no mercado mineiro, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante de qualidade. Assim como o síndico, o tabloide zela pelos interesses do seu público, formado por **hotéis, clubes, hospitais, administradores de empresas e milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis**.

O **Jornal do Síndico** é uma mídia já consagrada no **mercado nacional** e uma ótima opção para quem quer divulgar seus produtos e serviços. Uma prova disso é o alto índice de renovação de seus anunciantes, evidenciando o sucesso e os bons resultados que o jornal produz. Para se ter uma ideia, **29% dos anunciantes veiculam seus anúncios, mês a mês, há mais de 10 anos**, sem interrupção, confirmando que a parceria com o **Jornal do Síndico** só tem dado certo.

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91%** dos síndicos aprovam o jornal e **82%** dos síndicos utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 o **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores franquias do Brasil**. E, em 2016, ganhou a cotação de 5 estrelas. (fonte: Guia do Franchising / Pequenas Empresas & Grandes Negócios).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!**Jornal do Síndico**

Ligue: **3337-6030**
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com
facebook/jornaldosindico

Classsínco

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

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



MARCIO MONTEIRO
ASSESSORIA CONDOMINIAL

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 | 9 8678-0331 | 9 9385-3008
Atendimento on-line: atendimento@marciomonteiro.com.br | www.marciomonteiro.com.br
Rua Paraíba, 1352 - Conj. 1002 - Savassi - BH - MG

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
- Síndico Profissional
- Assessoria Administrativa, Contábil e Jurídica
- Serviços de Manutenção
- Atendimento aos Moradores

(31) 3033-0013 / 98571-4987
comercial@icondominios.srv.br / www.icondominios.srv.br

Bombas



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

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



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



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

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



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

PLANTÃO ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS

3272-2414 / 98797-4669



COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

14 anos no mercado

2515-8721
2515-8722

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



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



ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - PLANTÃO 24H - (31) 98533-7441



Administração de condomínio

- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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

Bombeiro Eletricista



Desentupimentos • limpeza de caixas d'água e gordura
manutenção em bombas d'água e válvulas de todas as marcas
• vazamentos e infiltrações • Serviços elétricos em geral.
Atendemos todas regiões de BH

3166-1525 / 9-9926-8065



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

(31) 2555-2617

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

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais; Adequação de Convenção e Regimento Interno; Participação em Assembleia; Elaboração de Ações e Defesas Judiciais;

Av. Álvares Cabral, 381 - 23º Andar | Bairro Lourdes
www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br **3226-9074**

Circuito Fechado de TV



CÂMERAS ALARMES SEGURANÇA INTERFONIA AUTOMAÇÃO

(31) 3241-1588
info@alivy.com

Sem taxa de manutenção - Cobrimos orçamentos



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

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



- 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

Classsindico

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

SEGURANÇA TOTAL PARA SEU PATRIMÔNIO

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

MANUTENÇÃO EM NOTEBOOKS E COMPUTADORES

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

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

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: arvinstallacoes01@yahoo.com.br

(31) 3646-8096
99653-6436

Conservação e limpeza

R.Jota Conservadora
4109-1557
7340-6119
7358-5453

PORTARIA E ZELADORIA
JARDINAGEM
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Serviços gratuitos como bônus para contratos fechados

Supervisão atuante - Qualidade e transparência

contato@rjotaconservadora.com.br
www.rjotaconservadora.com.br

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

Consultoria técnica em engenharia

LAUDO DIRECIONADO PARA REFORMAS

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

azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos - Eng. Civil/Perito credenciado CREA/IBAPE

3142-2030/3321-6331/99996-1955

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

Construção e reforma

Serviços Ltda
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS

PINTURA DE FACHADAS EM GORDAS RÁPIDO E SEGURO
HIDROJATEAMENTO.
HALL E GARAGEM
FINANCIAMOS SUA OBRA

JCSERVICOSBH@GMAIL.COM

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade
MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
Revestimento - Impermeabilizações
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

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

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

Conservação e limpeza

COMINA

17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service

31 3503-1212

www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

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

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

INEIRA 22

Excelência em prestação de serviços
www.conservadoramineira.com.br

Limpeza e Conservação | Jardinagem | Portaria Social
Vigia Patrimonial | Zeladoria | Mão de obra especializada

Desde 1994
Unidade Belo Horizonte: +55 (31) 3362-2780
Unidade Contagem +55 (31) 3333-4007
comercial@conservadoramineira.com.br

VOLGEN Clean

Portaria
Conservação e
Limpeza

www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98010-8008

3WR SERVIÇOS

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

3016-19-99 / 3321-1999

SLF Terceirização & Serviços

- Administração e Conservação
- Diaristas
- Limpeza pós obra
- Portaria

(31) 3043-3952 / 98026-3571
slf.service@hotmail.com | www.slfservice.com.br

CONEXA
Soluções em TI e Segurança

- Câmeras de Segurança com acesso remoto via internet
- Central de Alarme e sensores
- Catracas para Controle de Acesso em portarias

Manutenção em sistemas já instalados

3 2 7 4 - 5 1 8 8

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

Yes CFTV
Especialista em Condomínios Residenciais e Empresariais

- CFTV- Câmeras de Segurança
- Interfones/Video Porteiro
- Cerca Elétrica
- Portões Eletrônicos
- Anunciador de Porta Aberta
- Alarmes

CENTRAL DE NEGÓCIOS
www.yescftv.com.br (31) 3377-2913

SANTANA Segurança e Rastreamento Veicular

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

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

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

INTERPRIS

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

Fazemos contrato de manutenção

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

Classsínclico

Construção e reforma

CONSTRUTORA JATO CLEAN

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

3274-7889
99982-0947

LACO

ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

VANGUARDA ENGENHARIA

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

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

vanguardaengenharia@yahoo.com.br

(31) 3372.9300

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA

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

Silvanosimoes2011@hotmail.com

4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327

REFORMA PREDIAL

(31) 3403-1173
www.wallner.eng.br
WALLNER ENGENHARIA

ESPECIALISTAS EM PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

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

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

Construção e reforma

Real Construtora

25 anos de mercado

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

ENGENHARIA E SERVIÇOS

3637-3282/99143-7569

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

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

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.



31 3335-2902
www.asserpbh.com.br

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

Construção e reforma

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

EMPREITEIRA RECONCIGE

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

3638-2730
99540-6536
98946-9069

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

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

Classsindico

Construção e reforma

Forte Unida Empreendimentos Imobiliários
 Reformas, Construções, Projetos, Perícias e Avaliações
 Diretor: Júlio Cesar de Souza RT: José Starling
 Engº Civil 16.273 CREA-MG
 31 98504-6491 31 99982-6775
 construtoraforteunida@bol.com.br josestarling@gmail.com

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

up Projetos Reformas Construção
 Engenharia e Arquitetura
 (31) 98819-4451
 www.upengenhariaearquitectura.com.br

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

PORTO SEGURO REFORMAS PREDIAIS
 Soluções Inteligentes em Limpezas e Reparos
 Reformas prediais
 Lavagem e impermeabilização da fachada
 Lavagem de vidraças, pilotis e garagens
 Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e no piso
 Pintura da fachada e área interna
 Aplicação de manta asfáltica
 Agende uma visita com um nossos consultores e conheça um novo conceito em limpeza e reparos.
 (31) 3022-3303 / 98655-7351 / 99752-6242
 www.psconservacao.com.br / contato@psconservacao.com.br

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

Construção e reforma

SR REFORMAS
 Prediais, comerciais e residenciais
 (31) 99583-2308

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
 DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO
 3372-4882

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

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

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
 • Limpeza de caixa de gordura e fossa.
 • Desentupimento em geral.
 • Limpeza de caixa d'água.
 • Dedetização.
 www.urbanabh.com.br
 (31) 3375.3966

DEDETIZADORA ATiva Especializada em Cupins
 • Dedetização, baratas, formigas etc...
 • Descupinização em solo e madeira seca.
 • Roçada e capina química.
 Serviços Residenciais, Rurais, Condomínios e fazendas.
 MEIO AMBIENTE 4141-2133/99916-8500
 ativaatende@gmail.com

Desentupidora

Roterlimp Desentupidora
 MELHOR CUSTO
 • Desentupimento inteligente • Limpeza de coluna/tubulação
 • Fossa e caixa de gordura • Rede de esgoto e pluvial
 • Limpeza de caixa d'água • Dedetização e desratização
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 www.roterlimp.com.br | comercial@roterlimp.com.br
 3278-3828/98487-5067/98486-9820 24HS

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

DESENTUPIDORA CONTORNO Bem perto de você
 Desentupimentos em geral
 Limpeza de caixas de gordura
 Limpeza de caixas d'água
 Dedetização
 www.desentupidoracontorno.com.br
 3284-7120/98685-1720
 PREÇOS PROMOCIONAIS PARA CONDOMÍNIOS

Detrixx CONTROLE PROFISSIONAL DE PRAGAS Alvará Sanitário
 DESSENTUPIDORA E DEDETIZADORA
 LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA
 3447-3890 / 98504-5890
 www.detrixx.com.br / detrixxbh.com.br

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Economia de água

ECONOMIZE ÁGUA EM SEU CONDOMÍNIO
 Somos uma empresa especializada na redução do consumo de água. Instalamos Dispositivos Economizadores em Torneiras, Chuveiros e Descarga de Caixa Acoplada.
 contato@economizeagua.net/www.economizeagua.net
 Ligue: (31) 2527-1982
 Agende uma visita sem compromisso!

Elevadores

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

Extintores

EXTIMINAS
 Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios
 Rua Junquilhas, 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

Classíndico

Extintores

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



Confira porque a Extinfran é sua melhor opção quando se trata de extintores:



Solicite um orçamento.

* Condições especiais para indicações do jornal.



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

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

Impermeabilização

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

29 anos de tradição e bons serviços
Impriar2163@outlook.com
www.imprimar.com



(31) 2510-8575/99774-3243/ 99616-4459

Dores de cabeça com infiltração?
Nós temos a solução!



- Sem quebra quebra;
- Sem sujeira;
- Agilidade no atendimento e execução;
- Sistema de injeção química.

0800-774-2232
www.vedaquim.com.br

Mais de 400 obras executadas em BH



Gás

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



0800 031 3032
3374-3313



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

GASMEC
QUEM CONHECE CONFIA!

PROJETOS - TUBULAÇÃO DE GÁS - LAUDOS TÉCNICOS
EMPRESA CREDENCIADA NO CREA E CORPO DE BOMBEIROS

(31) 3318- 9527 / 3879 - 9527

Impermeabilização

IMPERMEABILIZAÇÃO

Está com problemas com infiltrações, umidades ou mofo?
A Eliminagua é a solução

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

Injecon
Sistema Especial de Injeção em Concreto
Uma solução diferenciada.
Tel.: (31) 4101-0414
contato@injecon.com.br
FAZEMOS REFORMAS EM GERAL



A Injecon possui as melhores e mais modernas soluções para injeção de estruturas. Um sistema completo de resinas, bombas, acessórios e um suporte diferenciado fazem da Injecon a empresa mais capacitada do mercado.

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

3142-2030/3321-6331/99996-1955

predialáqua
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

INSPEÇÕES PEDIAIS E LAUDOS DE RECEBIMENTO DE OBRAS
Perícias - Vistorias - Pareceres - Avaliações
KJ
Kleber José Berlando Martins - Engenheiro Civil - CREA 50 225/D
Especialista em Avaliações e Perícias. Construção Civil e Segurança do Trabalho. Membro IBAPE-MG / ASPEJUDI-MG
3284 2319 • 98438 4520
www.kjavaliacoespericias.com.br / kleberperito@terra.com.br

Interfone

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

MAXSE
SEGURANÇA ELETRÔNICA
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM:
Portão Eletrônico - Interfone digital
Fechadura elétrica - sensor de presença
Cfiv digital Hd - Alarme - Cerca elétrica
Serviços de serralheria e solda elétrica
3447-5891/3447-5781
contato@maxse.com.br
Plantão 24 horas
99997-7595 / 99751-7595
Contrato de manutenção mensal com plantão 24 horas a partir de R\$ 86,00
Controle Remoto para portão a partir de R\$ 32,00 Codificado.

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
3447-73 89
99226-8785
98624-6843

LM PISOS
• Faz-se restauração em mármore e marmorite
• Remoção de ceras
LUIZ GOMES - 98502-2619/3495-0359

Classíndico

Polimento de pisos

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

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

White Proteção e Segurança
Reduza em 50% o valor atual pago em condomínio conheça a Portaria Virtual Segura da White
- Portaria Virtual
- Condomínio Seguro
- Vigilância Virtual
- Empresa Segura
Ligue agora: (31) 2527.1880
www.whitebr.com

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

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, interfonos, alarmes e controle p/ portões
Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 9953-6239

Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfonos, Cercas Elétricas e Alarmes.
Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas
Plantão 24 horas 98767-3009
Tel: 3287-3009 CREA: 591190
ATEFORP Segurança Eletrônica 24 horas
Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

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 • Interfonos
• Alarmes • Sensor de Presença
3447-8238/99590-8171

MAXSE SEGURANÇA ELETRÔNICA
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM:
Portão Eletrônico - Interfone digital
Fechadura elétrica - sensor de presença
Cftv digital Hd - Alarme - Cerca elétrica
Serviços de serralheria e solda elétrica
Contrato de manutenção mensal com plantão 24 horas a partir de R\$ 86,00
Controle Remoto para portão a partir de R\$ 32,00 Codificado.
3447-5891/3447-5781 contato@maxse.com.br
Plantão 24 horas
99997-7595 / 99751-7595

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
3462-6867 • Portões Eletrônicos
3411-2797 • Alarmes • Serralheria
www.hlinterfones.com.br • Interfonos • CFTV
• Cercas Elétricas e Cerca concertina

Síndico Profissional

iCondomínios
• Síndico Profissional
• Administração de Condomínios
• Assessoria Administrativa, Contábil e Jurídica
• Serviços de Manutenção
• 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

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! 3423-9995
CSL 98618-6050

MANUTENÇÃO E REPAROS EM TELHADOS, CALHAS E RUFOS
M.C. SERVIÇOS
• Pequenas reformas • Pintura
• Manutenção de calhas e rufos
4141-1702 / 3494-4117

Uniformes

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

Em tempos de crise...
Anuncie.
Jornal do Síndico


Observatório Kênio de Souza Pereira |

STJ decidiu que Copasa não pode cobrar por consumo mínimo

Condomínio pode cobrar em dobro o que pagou a mais na conta de água

Por desconhecerem seus direitos e por confiarem na retidão das concessionárias de serviços públicos, vemos centenas de condomínios serem prejudicados ao pagarem milhões de reais por água que não consomem, pois as Companhias de Saneamento continuam cobrando com base no consumo mínimo que em muitos casos superam o dobro do que é realmente utilizado. Essa irregularidade continua sendo praticada apesar dos Tribunais de Justiça Estaduais e do Superior Tribunal de Justiça já terem decidido, em diversos processos, que os condomínios devem pagar somente o que efetivamente registra o hidrômetro, sendo ilegal a cobrança a mais com base no consumo mínimo.

Centenas são os condomínios que pagam a conta de água com base no consumo mínimo de 6 m³ multiplicado pelo número de salas ou lojas. A Copasa utiliza o limite mínimo de 6m³, mas há estado em que a Cia de Saneamento comete o disparate de cobrar 15m³, sendo que no Rio de Janeiro, a CEDAE cobra 20m³ como parâmetro mínimo por unidade comercial. Os Tribunais de todo o país já se posicionaram que consiste num abuso a cobrança da conta sem considerar o consumo real, quando abaixo daquele resultante do consumo mínimo.

PREJUÍZO - Quanto maior o condomínio, mais grave o prejuízo. Constata-se que um expressivo número de condomínios vem sendo prejudicado ao pagarem a mais do que consomem, o que configura uma injustiça, diante do fato de vários terem reduzido o consumo esperando obter algum benefício financeiro. Essa situação injusta tende a se agravar com o aumento de 13,9% do valor do fornecimento da água a partir de 13 de maio, despesa que, depois do custo com os porteiros e faxineiro, é a que mais pesa no orçamento dos condomínios. Entretanto, condomínios bem assessorados têm conseguido junto ao Poder Judiciário, pagar apenas o valor referente ao que realmente consomem, o que representa uma economia enorme.

O Superior Tribunal de Justiça “pacificou o entendimento de que, nos condomínios em que o consumo total de água é medido por um único hidrômetro, é ilegal a cobrança de tarifa mínima de água

com base no número de economias, sem considerar o consumo efetivamente registrado”. Além disso, são várias as decisões judiciais que condenam a concessionária a devolver, em dobro, ao condomínio, o valor cobrado a mais, devidamente corrigido pelo período retroativo de dez anos, com base no Código de Defesa do Consumidor. Diante disso, é incompreensível o fato de milhares de edifícios, em especial os comerciais, serem lesados por décadas ao pagar mais do que realmente consomem.

PROFISSIONALISMO - O fato de a maioria dos condomínios serem conduzidos de forma amadora, somado ao costume de o brasileiro evitar demanda judicial e a ausência de profissionais do Direito que suportem as complicações de frequentar assembleias de condomínio, tem sido um grande estímulo para as Cias de Saneamento continuarem faturando milhões de reais com a cobrança de água e esgoto que não são consumidos e nem utilizados. Isso se mostra mais absurdo ante as campanhas recentes que forçaram os cidadãos a racionar a água, que se mostra escassa e, há cada dia mais cara.

É normal um apartamento gastar mais do que 6m³, havendo logicamente exceções, em especial nos apartamentos menores ocupados por solteiros. Agora, quando se trata de edifícios com centenas de salas, o prejuízo imposto é enorme, pois os ocupantes de uma sala que geralmente tem 22 m², não gastam nunca 6.000 litros de água por mês ao lavar as mãos e dar descarga durante o horário de trabalho.

INVESTIMENTO - Propor o processo judicial configura um investimento, pois muitos condomínios têm realizado reformas e melhorias com o valor que recebeu em dobro pelo prazo de dez anos. Além disso, a decisão judicial que determina a cobrança com base no consumo real de água, reduz o valor da quota de condomínio, que acaba estimulando a pontualidade e ainda valorizando os apartamentos, salas e lojas, pois uma taxa de condomínio mais razoável facilita a locação e a venda das unidades.

*Advogado e Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br - Tel.: 3225-5599



Quanto maior o condomínio mais grave o prejuízo

INFORME PUBLICITÁRIO

Conheça a ARBITRAGEM, um método de resolução de conflitos oferecido pela CMA



Criada em 2012, a Câmara de Mediação e Arbitragem (CMA/CREA-MG), tem a missão de defender os interesses e a pacificação da sociedade, oferecendo formas adequadas de resolução de conflitos entre pessoas físicas ou jurídicas

ligadas a área tecnológica.

Está tendo problemas de engenharia no seu condomínio?

Nós da CMA/CREA-MG podemos ajudar. Faça uso dos institutos da Conciliação ou da Arbitragem, solucionando assim o seu problema.

A Arbitragem é um meio compositivo de solução de controvérsias. Ela pode ser usada em relações contratuais que envolvam direitos patrimoniais disponíveis. Ao escolher a solução por arbitragem, as partes submetem a questão ao árbitro, capaz, independente, imparcial e especialista no assunto. O árbitro, por sua vez, depois de analisar, apresenta o resultado mediante sentença arbitral.

As sentenças arbitrais são títulos executivos judiciais equiparadas para fins de direito, às sentenças judiciais. Ou seja, se não cumpridas, podem ser executadas.

Para a solução de conflitos mais simples, é comum utilizar apenas um árbitro. No entanto, em questões mais complexas, pode-se contar com um tribunal composto, geralmente, por três ou mais árbitros, sempre em número ímpar.

Entre as inúmeras vantagens do uso da arbitragem como meio para solução dos conflitos, podemos citar a especialidade, sigilo, celeridade e economia.

As partes poderão manifestar o interesse formal pela arbitragem no contrato, através da cláusula compromissória ou após o surgimento do conflito, por meio do compromisso arbitral.

A CMA/CREA-MG, aproveitando a expertise dos profissionais da engenharia e da agronomia, atende, unicamente, às demandas que envolvam conflitos relacionados às profissões da área tecnológica.

Conheça as vantagens de fazer uso dos métodos adequados de resolução de conflitos. Você ficará surpreso como seus problemas podem ser resolvidos de forma rápida.

CMA/CREA-MG
CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

(31) 3299-8877 • concilia.cma@crea-mg.org.br
Av. Álvares Cabral, 1600, Santo Agostinho, 3º andar • Belo Horizonte/MG • CEP 30170-917