



**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 241 - JULHO/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/jornaldosindico)

**Está precisando de produtos e serviços para condomínios? Consulte nosso Classificados**

Administração de condomínios	Pág. 10
Advogados	pág. 10
Alarmes	pág. 10
<b>Blindagens</b>	<b>pág. 10</b>
Bombas	pág. 10
<b>Bombeiro eletrcista</b>	<b>pág. 11</b>
CFTV	Pág. 10
<b>Cobrança</b>	<b>Pág. 11</b>
<b>Combate a incêndio</b>	<b>Pág. 11</b>
Conservação e limpeza	Pág. 11
Consultoria em Engenharia	Pág. 11
Construção e Reforma	Pág. 11
<b>Controle de acesso</b>	<b>Pág. 13</b>
Corrimão	Pág. 13
Dedetização	Pág. 13
Desentupidora	Pág. 13
<b>Economia de água</b>	<b>Pág. 13</b>
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
Passaios	Pág. 14
Piscinas	Pág. 14
Polimento de pisos	Pág. 14
Portaria virtual	Pág. 15
Portas Blindex	Pág. 15
Portões Eletrônicos	Pág. 15
<b>Serralheria</b>	<b>Pág. 15</b>
Síndico Profissional	Pág. 15
Telhados	Pág. 15
Uniformes	Pág. 15

**LEGISLAÇÃO**  
O síndico de condomínio que recebe ou é isento da taxa de condomínio para exercer a função, está obrigado a contribuir para o INSS. Saiba como!

**PÁGINA 4**

**ADMINISTRAÇÃO**  
Entenda as mudanças que o e-social vai provocar na administração do condomínio e na relação do síndico com as administradoras.

**PÁGINA 7**



**SEU CONDOMÍNIO**  
Impeachment do Síndico: não é só o país que vive uma crise política e um conturbado ambiente econômico. Os condomínios também podem passar por momentos semelhantes.

**PÁGINA 6**




**Jornal do Síndico de Belo Horizonte completa 20 anos de circulação, e recebe o título de franquia cinco estrelas da revista Pequenas Empresas Grandes Negócios.**

**PÁGINA 3**

# 20 anos e cinco estrelas



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

[www.urbanabh.com.br](http://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**

Catia 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 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
Sindicão	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**

# #forasíndico

Os meses de julho tem dois significados especiais: frio do inverno e férias escolares. Esses dois fatores juntos anunciam que haverá no condomínio mais crianças e adolescentes à procura de atividades para preencher o tempo livre. Com isso, espaços e equipamentos de uso comum tendem a ser mais usados, o que vale dar um reforço na fiscalização das regras e vistoria da qualidade das estruturas.

Na nossa matéria da seção “área comum” preparamos um check list dos espaços que geralmente são mais procurados nos períodos de férias e por isso merecem uma atenção especial neste mês: *play-ground*, piscina, salão de jogos, salão de festas.

É válido lembrar aos condôminos as regras para uso desses ambientes, seja afixando avisos nos locais ou enviando as normas diretamente aos responsáveis, seja por e-mail ou outro tipo de correspondência utilizada no condomínio. Os pais são responsáveis pelos atos praticados por seus filhos e, em caso de infrações, devem ser comunicados, advertidos ou, em maior grau, multados como medida pedagógica para que não se repita.

Outro tema abordado na nossa edição e de muita importância: a corrupção nos condomínios. Sim, ela existe e precisa ser debatida e combatida. Em junho, um caso chegou à mídia nacional e gerou grande repercussão: as investigações que recaem sobre um ex-síndico que usou dinheiro do condomínio que administrava em Porto Alegre para inúmeras despesas pessoais, incluindo compras em Sex Shop.

Tal acontecimento traz à tona a reflexão sobre a importância da autovigilância nos condomínios. Existem mecanismos fiscalizatórios para inibir essas práticas criminosas e vigiar as ações do síndico, prevenindo que os mal intencionados ganhem espaço para agir desonestamente.

Essa é a função dos Conselhos Fiscais, previstos na legislação que rege o Condomínio Edilício. Isso, contudo, na maioria das vezes é negligenciado pelos condôminos, que não querem se envolver com as questões do condomínio, sendo que muitos sequer comparecem a assembleias deliberativas. A ausência é prato cheio para quem quer praticar atos ilícitos.



## Existem mecanismos fiscalizatórios para inibir essas práticas criminosas

### INDICADORES

2015

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	-
INPC (IBGE)	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	-
IPC (FIPE)	00,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	-
CUB/MG	0,07	0,12	0,06	0,15	0,20	0,13	0,38	0,49	6,28	0,13	0,06	-
TR	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043
POUPANÇA	0,6159	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541
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
- Ascensorista .....R\$ 914,85
- Garagista .....R\$ 929,14
- Manobrista .....R\$ 1.053,52
- Porteiro ou vigia ....R\$ 1.105,00
- Zelador ou encarregado .....R\$ 1.170,74

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

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

## 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

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: facebook/jornal-dosindico

**Cotidiano** por Cecília Lima

# O jornal do síndico é cinco estrelas e se destaca entre as melhores franquias do Brasil

Todos os anos a editora Globo, através de sua conceituada revista Pequenas Empresas Grandes Negócios, juntamente com a Serasa Experian ranqueiam em uma edição especial, o Guia das Melhores Franquias do Brasil. Este ano, em especial, o Jornal do Síndico recebeu a cotação máxima de cinco estrelas acentuando aí a sua excelência

A premiação ocorreu no último dia 14 de junho, no Villa Blue Tree em São Paulo, o franqueador Master da Franquia Jornal do Síndico, Átila Gadelha Marcelo, recebeu o prêmio de cinco estrelas como uma das melhores franquias do Brasil.

O prêmio chega ao mesmo tempo em que o Jornal do Síndico de Belo Horizonte completa 20 anos de atuação na região metropolitana. Com 26 anos no mercado o Jornal do Síndico se destaca entre as melhores franquias do Brasil, atuando em 22 grandes cidades brasileiras. São mais de 150 mil exemplares distribuídos mês a mês. O Jornal do Síndico é, definitivamente, o melhor veículo de comunicação voltado para o setor condominial.

Para Átila Marcelo, receber essa premiação foi, com certeza, um privilégio e também a concretização de um sonho do fundador da marca o Sr. Aroldo de Lima Marcelo (*in memoriam*). “A capacidade e competência dos Franqueados é que faz o sucesso do Jornal do Síndico e o firma entre as melhores franquias Brasileiras. Apesar da crise que assola o país, tanto nós como franqueador, quanto os franqueados do Jornal do Síndico trabalharam persistentemente para a conquista de bons negócios” afirmou. Quem sai ganhando com isso são os leitores e anunciantes, já que o prêmio deposita mais credibilidade ao veículo.

**SUCESSO** - Criado há 26 anos o



Átila Gadelha Marcelo, franqueador **Jornal do Síndico**, recebendo a premiação da Advogada Andrea Oricchio Kirsh

Jornal do Síndico surgiu da necessidade de se formar um elo entre os moradores de condomínio – o síndico em especial – e o mercado formado por empresas prestadoras de serviços e venda de produto para condomínios.

Atualmente existem 3.000 redes de franquias atuando no Brasil e o Jornal do Síndico se destaca entre as 77 Redes que foram condecoradas com cinco estrelas. Dentre elas, a franquia O Boticário foi a grande vencedora da noite. Um reconhecimento de organizações sérias que para oferecer a premiação precisou de oito meses de pesquisas e de coleta de informações de franqueadores e franqueados. O Jornal do Síndico

se destaca pelo esforço e dedicação dos seus franqueados e oferece o que há de melhor em informação para o setor condominial.

\* Jornalista

## COLUNA DO SINDICON



### Saiba o que fazer para valer a proibição de não fumar nas áreas comuns dos prédios

Dois assuntos têm me chamado atenção e que certamente já fizeram parte das pautas das reuniões dos condomínios. Um deles é sobre a proibição de fumar nas áreas comuns dos prédios. Ainda tem gente que insiste em não respeitar a legislação neste sentido. Sugiro que os síndicos e síndicas coloquem cartazes nos quadros de avisos reforçando sobre a proibição.

Mas não é só isso! Há casos de pessoas que fumam e jogam os tocos de cigarro pela janela. Além de provocar sujeira, isso pode causar incêndios nos apartamentos ou salas comerciais que podem estar com as janelas abertas. Sugiro que nas reuniões de condomínio os síndicos alertem sobre esse perigo. Uma das dúvidas que sempre surge é se quem fuma nas áreas comuns pode ser multado. Somente quando esse tipo de infração estiver previsto na convenção do prédio é que o infrator pode ser penalizado.

Outro assunto que tem sido mostrado pela imprensa é o aumento da população de rua em toda a Região Metropolitana. Por causa da sujeira, e até casos de ameaças aos condôminos, alguns prédios foram obrigados a colocar grades. Apesar de ser proibido pelo Código de Posturas de Belo Horizonte, é uma medida necessária para amenizar os efeitos do problema.

Sugiro que o condomínio tente na prefeitura de sua cidade uma licença para evitar que a fiscalização aplique multas. Neste pedido é importante que o síndico coloque fotos da sujeira e reúna assinatura dos moradores.

Reconheço que os moradores de rua precisam de assistência, mas o direito de ir e vir das pessoas não pode ser impedido.



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



O prêmio chega ao mesmo tempo em que o Jornal do Síndico de Belo Horizonte completa 20 anos

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

UMA DAS REDES MAIS CONSOLIDADAS DO MERCADO AGORA É 5 ESTRELAS!

26 ANOS NO MERCADO  
22 GRANDES CIDADES NO BRASIL  
14 ANOS ENTRE AS MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

**Empresas & Negócios** MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2016

GUIA DE FRANQUIAS  
**Empresas & Negócios**  
2016-2017  
**1000**  
FRANQUIAS

O RANKING DAS 500 MELHORES REDES E AS CAMPEãs

AS TÁTICAS DAS 77 MELHORES ESTRELAS | COMO INVESTIR COM SEGURANÇA DURANTE A CRISE | OS FORMATOS QUE CAREN NO SEU DOLTO

f /jornaldosindico | www.jornaldosindico.com.br

## Seu elevador ainda é do tempo do videocassete?



Então chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

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

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

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



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES



# Incidência de INSS nas remunerações e benefícios recebidos pelos Síndicos.

Sabemos que na grande maioria dos condomínios, ou em muitos deles, os síndicos recebem algum tipo de benefício para exercer o cargo. Muitos são remunerados, isentos ou recebem desconto na taxa condominial para exercerem a função de síndico

Por prudência deve-se sempre consultar a convenção do condomínio sobre a natureza remunerada ou não remunerada do cargo do síndico. No silêncio desta, a remuneração ou qualquer outro benefício, como isenção ou desconto, devem ser decididos pela assembleia que elege o síndico. Normalmente, o síndico fica dispensado das despesas ordinárias durante seu mandato.

A Previdência Social classifica o síndico como um contribuinte individual quando este é remunerado ou isento da taxa condominial. Nesses dois casos se faz necessário a contribuição. Entende-se que, mesmo se não for remunerado, a isenção da taxa de condomínio é um tipo de pagamento e, por isso, os descontos devem ser calculados com base nesse valor. O decreto 3.048/1999 que regulamenta a previdência social, em seu artigo 9, inciso 5º, alínea I, estabelece, como contribuinte individual, “o associado

eleito para cargo de direção em cooperativa, associação ou entidade de qualquer natureza ou finalidade, bem como o síndico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração”.

**LEGISLAÇÃO** - A Instrução Normativa 971/99, dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social. O artigo 55, parágrafo 6º, discorre sobre o contribuinte individual que estabelece, no caso do síndico ou do administrador eleito para exercer atividade de administração condominial, estar isento de pagamentos da taxa de condomínio, o valor de referida taxa integra a sua remuneração, para efeito de base para cálculo do tributo.

Portanto, o síndico que não recebe pela função, mas é isento de taxa condominial é obrigado a contribuir para o INSS. O condomínio deve recolher 20% da taxa de que



o síndico é isento e ou remunerado; e o síndico, por sua vez, deve contribuir com uma alíquota de 11%, valores estes, que são recolhidos através de uma única guia emitida pela SEFIP – Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social. O condomínio deve registrar as contribuições na SEFIP/GFIP mensalmente.

Caso o síndico receba ajuda de custo, o procedimento é o mesmo, compõe a base de cálculo e é considerada um tipo de remuneração. O que for recolhido para o INSS contribuirá para a aposentadoria do síndico, como qualquer outro trabalhador contribuinte.

**TETO** - É importante o síndico observar quando já recolhe como empregado ou como empresário. Deve-se respeitar o teto salarial da Previdência Social. Pode-se usar o número do PIS/PASEP (caso tenha vínculo empregatício) para contribuir; caso não possua, deve obtê-lo através do site da Previdência Social. Se o síndico já recolhe pelo teto de contribuição, em suas atividades profissionais, deverá informar o fato ao condomínio na qual sua remuneração atingir o limite e às que se sucederem, mediante apresentação, dos comprovantes de pagamentos, de declaração por ele emitida, sob penas da lei, consignando o valor

sobre o qual já sofreu o desconto naquele mês, identificando a empresa que efetuará, naquela competência, desconto sobre o valor máximo do salário-contribuição. O síndico deve informar o fato ao condomínio para que não seja descontado e para que não haja recolhimento indevido.

No caso do síndico ser aposentado e receber benefícios, não está isento da contribuição previdenciária sobre a remuneração e ou isenção da taxa condominial.

**RECOLHIMENTO** - O período de recolhimento da contribuição mensal é todo dia 20 do mês seguinte, se o dia 20 cair no sábado, domingo ou feriado, o condomínio deverá pagar antecipadamente. Por fim, é importante deixar claro que o condomínio não recolhe o FGTS para o síndico, a obrigação está ligada apenas a contribuição para o INSS.

Todos os condomínios devem se atentar à essa obrigação, visto que está expressa em Lei o recolhimento e informações à Previdência Social. Para os condomínios que nunca informaram os valores dos síndicos à Previdência, devem regularizar sua situação, apesar da fiscalização neste setor ser esporádica e deficitária.

\*Contadora – diretora da Contabilidade Lana - contato@contabilidadelana.com.br - Tel.: 2536-2210

## “

O síndico que não recebe pela função, mas é isento de taxa condominial é obrigado a contribuir para o INSS

Por Cecília Lima

## Condomínio tem responsabilidade em acidentes de trabalho com terceirizados

A terceirização de serviços muitas vezes é vista pelos síndicos como a solução mágica para todos os problemas relacionados a encargos trabalhistas e demais responsabilidades para com os funcionários. Você contrata uma empresa que fica responsável por gerenciar os trabalhadores e, portanto, responsável por tudo o que lhes diz respeito, certo? Não, errado

Embora não seja o contratante direto do empregado, é no condomínio que suas atividades são executadas. Dessa forma, o condomínio, enquanto usuário do serviço final e cenário físico da atividade laboral é, sim, também responsável pelo funcionário, incluindo sua segurança.

**NEGLIGÊNCIA** - No final de 2015, a 4ª Câmara do Tribunal Regional do Trabalho de Santa Catarina (TRT-SC) condenou um condomínio de Florianópolis como responsável solidário pela morte de um jardineiro, contratado por meio de empresa especializada, que morreu eletrocutado enquanto prestava serviços no edifício. Para os magistrados, ficou comprovado que o contratante da obra foi negligente em relação à segurança do ambiente de trabalho e contribuiu diretamente para o acidente.

O caso aconteceu em 2010. Menos de um mês depois de ser admitido por uma empresa especializada em paisagismo, o empregado, que tinha 20 anos, foi designado para atuar na reforma do jardim de um condomínio do Centro da cidade, onde deveria posicionar plantas e instalar holofotes. Ao manipular um fio que supostamente não estava energizado, ele sofreu uma descarga elétrica e faleceu minutos depois.

**ACIDENTE** - Durante o processo, o condomínio alegou que o acidente foi causado por culpa exclusiva da empresa contratada, que não teria fornecido equipamentos de segurança adequados e nem tomado os cuidados necessários para orientar o trabalhador. Contudo, em última instância, tal argumento foi derrubado, pois há o entendimento que o condomínio exerce uma

responsabilidade solidária juntamente à empresa que presta o serviço.

O advogado Michel Canotto afirma que a prevenção é o melhor caminho. “O condomínio deve zelar pela segurança de todos os que nele transitam, independente de ser condômino ou funcionário e também independentemente deste funcionário ser próprio ou terceirizado. A vida humana deve ser protegida e por isso o síndico tem a obrigação de disponibilizar os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) relativos à atividade”, alerta.

Ainda que o empregado seja terceirizado, o síndico não fica excluído deste dever. “Se a empresa não fornecer os EPIs, o síndico é obrigado a fazê-lo ou poderá ser responsabilizado por negligência. Além de disponibilizar os equipamentos, é necessário exigir o uso deles e fiscalizar se estão sendo utilizados”, orienta Canotto.



**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 |

# Piscinas aquecidas merecem tratamento diferenciado

O frio do inverno durante o mês de julho não é empecilho para um agradável mergulho para quem conta com uma piscina aquecida ao seu alcance. O equipamento deixou de ser um luxo de minorias há muito tempo e encontra cada vez mais aceitação nos condomínios residenciais Brasil afora, incluindo os localizados em cidades quentes

A temperatura é convidativa para longos e relaxantes banhos. A piscina com água morna é uma tendência dos novos empreendimentos imobiliários. Os mais antigos também vêm se adaptando à novidade mesmo em lugares abertos.

Fonte - Existem quatro formas básicas: lenha/carvão, gás, luz solar e eletricidade. O sistema lenha/carvão é relativamente barato. Sua maior desvantagem é a necessidade de manter um estoque de material combustível, o qual ocupa espaço e pode atrapalhar esteticamente, além de ser um ótimo local para algumas pragas se esconderem. O gás é um combustível razoavelmente barato que está encarecendo. Ainda assim, é uma boa escolha. A energia solar é de excelente qualidade. A luz é um combustível basicamente sem custos, além da manutenção e da instalação.

Como quase tudo dentro de um condomínio, a piscina aquecida requer zelo e manutenções periódicas. O síndico deve estar atento a isso, para que a vida útil do mecanismo seja a mais prolongada possível. Também é preciso ter consciência de que a instalação requer mais gastos com energia e produtos específicos. Por exemplo, a quantidade de cloro au-



SHUTTERSTOCK

**Frio do inverno não é desculpa para mergulho numa piscina aquecida**

menta nas piscinas aquecidas. A água quente aumenta a tendência de proliferação de microorganismos e, por consequência, o aparecimento de algas, fungos, vírus e bactérias. A umidade e o calor são os ambientes ideais para esses oportunistas.

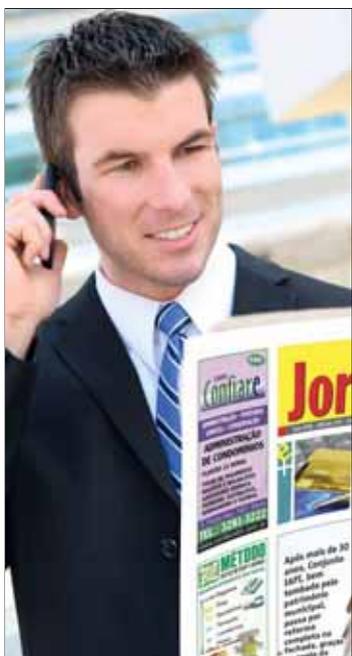
Se faltar cloro, a piscina ficará esverdeada devido ao surgimento de algas. Os banhistas ficam sujeitos ao aparecimento de alergias e outras irritações cutâneas, além de otite, conjuntivite, febre tifoide, olho de peixe e outras complicações.

No Brasil, o cloro ainda é o sanitizante mais popular, mas existem outras opções: gerador de sal, ozônio e ultravioleta. No entanto, esses produtos são mais caros e o cloro termina sendo a opção mais em conta.

**OMS** - A Organização Mundial de Saúde (OMS) recomenda o uso de 1 a 3 partes por milhão (PPM) de cloro na água da piscina. Ou seja, a cada 999.999 litros de água, é preciso usar 1 litro de cloro. Depois da cloração, a piscina já está pronta para o uso, mas precisará de manutenção de acordo com a frequência dos banhistas.

A piscina, de uma forma geral, deve sofrer manutenções periódicas. E não é apenas a piscina em si que deve ser arrumada, mas a área em volta também. Decks, peças de madeira e estruturas de alvenaria que entram em contato com água devem ser tratados com verniz naval (aconselha-se uma aplicação a cada quatro anos) para evitar a deterioração.

\* Jornalista



**Tem sempre alguém a procura de seu produto...**

**3337-6030**

**PORTARIA VIRTUAL**  
A SEGURANÇA REAL PARA SUA FAMÍLIA!

[www.staffbrasil.com](http://www.staffbrasil.com)

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.



**STAFF BRASIL**  
TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

**“** A piscina aquecida requer zelo e manutenções periódicas

## Problemas com infiltrações?



**PRATICIDADE E RAPIDEZ**



**SEM QUEBRADERA, SEM SUJEIRA**



**INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE**

**Garantia de até 15 anos**

**Agende uma visita**

**VEDAJATO**

**31. 3333-3390**  
[www.vedajato.com.br](http://www.vedajato.com.br)

### 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**

**Seu condomínio** por Cecília Lima |

# Corrupção: um mal que também afeta os condomínios

A corrupção e a má fé não são males apenas praticados em instituições públicas ou empresas, os condomínios não estão isentos disso

Uma matéria veiculada no programa Fantástico da Rede Globo de televisão, no domingo, dia 19 de junho, repercutiu o assunto em todo o Brasil. Muitos síndicos ficaram receosos de saírem de casa após a veiculação da matéria.

Em Porto Alegre, um ex-síndico responde processo por apropriação indébita por ter feito compras pessoais, inclusive em um sex shop, com dinheiro do condomínio. O caso, que no mês passado ganhou repercussão nacional, serve de alerta para a adoção de uma maior vigilância dos moradores perante as finanças do condomínio.

**COMISSÕES** - Além de realizar compras pessoais diretamente com o dinheiro do caixa do condomínio, investigações apontam para uma outra forma de corrupção: há síndicos ne-

gociando “comissões” junto a fornecedores e prestadores de serviços de manutenção predial como jardinagem, reparos elétricos e hidráulicos, limpeza etc. Todas as contas vêm com um percentual superfaturado que cai diretamente no bolso do síndico que contratou o serviço.

Tal postura de apropriar-se indevidamente de dinheiro do condomínio, além de antiética, é criminosa, cuja pena prevê até quatro anos de prisão. Nesse contexto, há de se reforçar mecanismos de fiscalização que evitem concentrar todos os poderes do condomínio nas mãos do síndico. Esse, por sua vez, deve colaborar para promover a maior transparência durante a sua gestão. Deve-se lembrar também que o síndico de hoje pode ser o condômino de amanhã, que vai querer que seu dinheiro seja tratado com responsabilidade e honestidade.



SHUTTERSTOCK

receita deve ficar em uma conta bancária própria. Os bancos disponibilizam essa opção, que é a correta”, declara.

**CONSELHO** - Sobre a prestação de contas, o jurista ratifica a necessidade de um Conselho Fiscal atuante. “O Conselho é previsto pela lei que rege os condomínios, mas nem todos chegam a instituí-lo, pois subestimam sua importância, o que por vezes termina abrindo espaço para a atuação de pessoas desonestas. Quanto mais gente estiver de olho nas contas, mais difícil será praticar algo ilícito”, argumenta.

Ele acrescenta que, embora seja função do conselho fiscalizar, é direito de qualquer condômino ter acesso aos balancetes de fluxos de entrada e saída de recursos do condomínio a qualquer hora, ao que o síndico tem obrigação de prontamente responder. Para isso, é fundamental manter essa papelada organizada, separada por meses, com todos os comprovantes de receitas e despesas.

\*Jornalista



Quanto mais gente estiver de olho nas contas, mais difícil será praticar algo ilícito

Para o advogado Vinícius Menezes, práticas informais devem ser abolidas. “Em alguns condomínios de pequeno porte, é comum que as finanças do condomínio se confundam com as do próprio síndico,

como por exemplo o uso de cartão de crédito ou cheques pessoais ou ainda o depósito de taxas condominiais na conta dele. O pagamento de despesas deve ser feito com cartão do próprio condomínio e a sua

por Cecília Lima |

## O desafio de atrair quórum para assembleias condominiais

Uma queixa bastante recorrente entre síndicos de todo o Brasil é a baixa frequência durante as assembleias condominiais. Segundo a Lello, tradicional administradora paulistana, cerca de 70% dos moradores de São Paulo - maior cidade do país - não comparecem às assembleias marcadas para debater e deliberar sobre assuntos de seus condomínios

Pouca gente se dispõe a reservar alguns minutos do seu tempo para ir discutir assuntos pertinentes ao interesse coletivo como eleição do síndico, melhorias a serem implantadas na estrutura, aprovação da previsão orçamentária e das contas do exercício anterior. Isso rapidamente gera insatisfações, pois, embora não tenha participado das deliberações, o faltoso está igualmente sujeito a obedecê-las independentemente de ter comparecido ou não à reunião.

**LEGITIMAÇÃO** - Essa é, portanto, a reclamação padrão por parte de muitos condôminos: “Eu

não sabia, eu não fui consultado acerca disso, logo, não vou seguir essa regra”. O argumento é facilmente rebatido, uma vez que as decisões tomadas em assembleia legalmente constituída são, sim, legítimas e válidas para absolutamente todos, desde que, obviamente, tenham sido atendidos critérios como convocação prévia e quórum mínimo para a realização de tal encontro.

Contudo, bater de frente com o condômino e informá-lo de que é obrigado a se submeter a regimentos sobre os quais ele não opinou não é uma forma muito diplomática de gerenciar os assuntos do

condomínio. O melhor síndico é aquele conciliador, não o inimigo dos condôminos. Então, melhor que assumir tal postura de “carasco”, mais interessante é atrair as pessoas a participarem das assembleias e convencê-las de que aquele

momento é importante e pode ser agradável. “Os síndicos devem trabalhar para mobilizar os moradores, visando ampliar o número de participantes nas assembleias, uma vez que as decisões tomadas nesses encontros afetam a todos os condôminos”, afirma Angelica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios. Ela sugere 6 dicas para essa finalidade. Confira:

1) Procure mesclar temas importantes com outros que atraiam interesse dos condôminos. Assim, a presença será maior;

2) Coloque na pauta apenas assuntos realmente relevantes. Desta forma, as assembleias ficam mais curtas e menos cansativas;

3) Promova a integração dos condôminos com eventos extra assembleia. É mais fácil ter adesão dos moradores em um condomínio com clima mais amistoso;

4) Para condomínios muito grandes, vale fazer um pequeno evento após a assembleia, como um coquetel, um lanche ou mesmo um eventual sorteio de prêmios;

5) Estimule a gestão participativa no condomínio. Uma boa dica é criar comissões específicas para que os condôminos participem, como comissão de decoração, de obras e de síndicos-mirins, entre outros;

6) Acerte no horário. Cada síndico deve conhecer bem os seus moradores e procurar agendar a assembleia num horário positivo para a maioria deles.

\*Jornalista



Os síndicos devem trabalhar para mobilizar os moradores

**Administração** por Adriana Barbos

# Prepare seu condomínio para as novas mudanças com o *e-social*

Entenda como o e-Social, sistema unificado de dados trabalhistas, vai afetar sua rotina como síndico e sua relação com a administradora de condomínios

O programa e-Social, em processo de implementação pelo Governo Federal, só entrará em vigor a partir de janeiro de 2017. Portanto, o ano de 2016 será fundamental para que todas as informações, dúvidas, cálculos, exercícios e exemplos sejam conhecidos, discutidos e compreendidos.

Administradoras de condomínios e síndicos devem estar conscientes da necessidade de aproveitarem esse período de treinamento e adaptação para avaliarem as possibilidades, os recursos e os impactos do novo sistema de transmissão de dados.

Embora o maior impacto do e-Social seja sentido pela administradora, a colaboração do síndico é muito importante para que a empresa consiga cumprir os prazos estabelecidos em lei. O e-Social vai forçar uma relação ainda mais próxima. Mas, o importante mesmo é não deixar a migração para a última hora e se reestruturarem agora para incorporar as novidades.

**TRANSPARÊNCIA** - O projeto é ambicioso e depois que estiver totalmente funcionando vai facilitar a troca de informações entre empregadores e governo. O programa trará transparência, agilidade e eficiência na transmissão de dados, que passam a ser integrados e atualizados. O processo de comunicação tem de ser otimizado, pois as mudanças são positivas, profundas e requerem muita responsabilidade. Quanto mais ágil as informações chegarem aos órgãos competentes, mais rapidamente serão resolvidas e mais atualizados estarão os cadastros. Trata-se de uma nova cultura, uma nova realidade e uma nova rotina para administradoras e síndicos.

Para dar início ao período de adaptação e busca por informações, produzimos uma matéria explicativa com as principais perguntas e respostas que envolvem o tema. São questões básicas, mas imprescindíveis para as ações cotidianas e de fiscalização no prazo legal. Trata-se mesmo de uma revolução.

**O que é o e-Social?** Que tal reunir em um só local o envio de dados do seu condomínio? Essa integração é a ideia do e-Social - Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais Previdenciárias e Trabalhistas. O e-Social é um canal digital onde os síndicos e/ou empregadores devem inserir online as informações

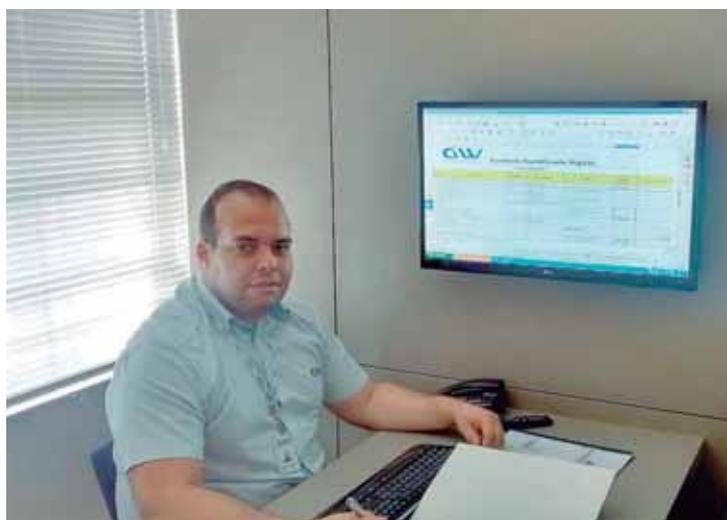
trabalhistas e registros de seus empregados. O objetivo é unificar e padronizar o envio para que elas passem a constar na escrituração digital de alguns serviços, com ou sem vínculo empregatício. O sistema vai reunir tudo em uma única plataforma (hoje prestadas em separado), para a Secretaria da Receita Federal, Ministério do Trabalho e Emprego, INSS, Caixa Econômica Federal e FGTS.

**Como enviar as informações ao e-Social?** O meio legal de enviar as informações é por intermédio do Certificado Digital, uma exigência do Governo Federal, já utilizado na transmissão de obrigações dos Condomínios desde de 2012.

**Como vai funcionar o e-Social?** Em tempo real. O programa será *online* e *on-time*, ou seja, os eventos terão que ser enviados imediatamente pelo síndico à administradora e os prazos devem ser comunicados em tempo real, assim que ocorrerem. Se a comunicação não for realizada em tempo, o sistema impede os passos seguintes do processo. São comandos que devem partir do síndico para a administradora e que precisam ser dados no prazo, caso contrário será gerada multa. É crucial que o síndico avise os eventos com antecedência. De nada adiantará o sistema da empresa estar preparado para o e-Social se a informação correta não estiver disponível para o envio dentro do prazo.

Para se adaptar a essa nova forma de transmitir informações, as administradoras de condomínios devem aprimorar seus sistemas de Informática, suas rotinas e processos administrativos. Serão utilizados os *layouts* definidos pelo e-Social, integrados com a plataforma do governo federal. Feita a integração, não será necessário preencher telas na Internet. Os documentos físicos em papel estão com os dias contados. As informações estarão automaticamente na base do e-Social e disponíveis para os diversos órgãos que trabalham com dados relativos a vínculos empregatícios.

**Quais são as informações que farão parte do e-Social?** Folha de pagamento; Admissão, alteração do contrato de trabalho; Horas extras; Comunicação de acidente de trabalho; Monitoramento da Saúde do Trabalhador; Afastamento temporá-



Leonardo Silva alerta para que os síndicos sigam as regras

rio (férias, maternidade); Desligamento; Trabalhador sem vínculo de emprego (isenção síndico); Declaração de Imposto de renda retido da fonte; Informações de Seguridade Social.

**Quais são os prazos para o envio das informações?** Admissão: Um dia antes do início do funcionário; Desligamento: Primeiro dia útil da data do desligamento, se aviso trabalhado ou término de contrato. Para os demais casos, 10 dias do desligamento (aviso indenizado ou pedido de demissão); Eventos variados: Férias, acidente de trabalho superior a dois dias, maternidade e aposentadoria por invalidez – informação até o dia 7 de cada mês; Acidente de trabalho: acima de 15 dias informar até 16º dia da ocorrência; Monitoramento da Saúde do Trabalhador: exame admissional, demissional, mudança de função, retorno ao trabalho – informação até o dia sete do mês subsequente à ocorrência.

**Quais são os principais pontos de atenção para não ter pro-**

**blemas futuros?** Jornada de trabalho acima do permitido; Excesso de horas extras; Ausência de escala de folga; Funcionário sem registro; Prazo para admissão, demissão; Convenção Coletiva, observar e seguir; Cumprimento dos exames periódicos, admissão, demissão, retorno ao trabalho; Cumprimento da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), até 50 funcionários é necessário ter pessoa treinada e acima de 50 funcionários há a obrigação de constituir a CIPA; Cumprimento do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), ter o relatório com análise do local onde o funcionário trabalha.

**Todos os condomínios deverão aderir ao e-Social?** A perspectiva é que sim. Deve ser um movimento similar ao da implantação do certificado digital. É preciso ter a assinatura eletrônica, mesmo para os condomínios que não dispõem de funcionários próprios. Quem não aderir não vai conseguir enviar os dados ao governo, o que deve acarretar em multa.

**O que ganham os trabalhadores com o e-Social?** A garantia de que os síndicos irão cumprir suas obrigações e estarão em dia com os direitos trabalhistas. A transparência irá ajudar na fiscalização. Quando o sistema estiver consolidado todas as informações ficarão registradas e qualquer organismo fiscalizador poderá saber de detalhes da vida do trabalhador. Vai ser muito mais fácil identificar e punir os sonegadores e os que não estão seguindo o que manda a lei.

**Mas qual o verdadeiro impacto das novas mudanças?** Praticamente nenhum se o síndico tem contrato com uma administradora de condomínios. As mudanças serão facilmente assimiladas, uma vez que a prestadora de serviços é quem enviará as informações pelo novo sistema e fiscalizará se os recolhimentos estão sendo feitos de forma correta e no prazo estabelecido por lei. “As regras existem e devem ser seguidas, e o e-Social trará transparência. Vai ser mais fácil acompanhar se os recolhimentos devidos estão sendo feitos corretamente”, ressalta Leonardo Américo Silva, Consultor de Pessoal da GW Administração de Condomínios, que ainda acrescenta “O e-Social não irá alterar a legislação vigente no país. Os dados devem ser transmitidos de acordo com os prazos previstos na legislação, lembrando que a fiscalização passa a ser automática por meio das informações declaradas”.

Mas é importante deixar claro que as administradoras de condomínios já estão se preparando desde já, acompanhando as novidades no site do e-Social e treinando seus funcionários das áreas de TI, RH e Jurídico.

“Nós temos seguido à risca esse objetivo e planejamos para 2016 uma agenda intensa de treinamento interno entre nossos colaboradores e para os síndicos dos condomínios contratados. Vamos nos preparar durante todo esse ano e estaremos prontos para quando entrar 2017 e o programa rodar por completo”, conclui Leonardo.

\*Jornalista e colaboradora do JS



A colaboração do síndico é muito importante para que a empresa consiga cumprir os prazos estabelecidos em lei



**Serviços Terceirizados**  
(031) 3144-3033

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

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

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

**Área Comum** por Cecília Lima |

# Check list para o mês de férias

Julho é mês de férias escolares e dentro do condomínio isso tem um significado: crianças e adolescentes com tempo livre para ocupar os ambientes coletivos com maior frequência

O momento pede maior atenção aos espaços que podem vir a ser utilizados. Manutenção e limpeza devem ser focos de atenção nesse mês, bem como o reforço às regras para uso de cada local.

**PLAYGROUND** - Este é um dos equipamentos preferidos da criança: o parquinho. Ele deve ser instalado em um local amplo e arejado, que garanta pelo menos 1,80m de circulação ao redor. Jamais deve ser colocado o *playground* sobre o asfalto ou concreto, nem mesmo com grama sintética. A grama, com muita gente circulando, rapidamente se torna seca. O ideal é utilizar areia em uma profundidade mínima de 30 cm. Deve ser usada sempre areia fofa, para absorver o impacto de quedas. É importante proibir o consumo de alimentos em

cima desta areia, pois os restos podem atrair animais transmissores de doenças. Para mantê-la limpa, existe no mercado um produto específico para a esterilização da areia.

**PISCINA** - Embora julho seja um mês de inverno, em muitas regiões brasileiras há dias em que é possível curtir sol e calor, o que é prontamente aproveitado por quem está de férias. A limpeza e desinfecção da água devem continuar sendo feitas com regularidade também nesta estação do ano, não apenas no verão. Maior atenção deve ser dada ao controle da bomba de sucção, a qual pode provocar acidentes se estiver desregulada, como, por exemplo, sugar cabelos dos banhistas.

**SALÃO DE JOGOS** - O objetivo deste espaço é criar um ambiente



Nas quadras o movimento deve ser maior que o normal



O limite de altura dos ruídos também deve ser observado

aconchegante, propício para reunir os amigos em momentos de descontração. A área de convivência pode servir inclusive para integrar e proporcionar maior aproximação entre vizinhos. Após a montagem do salão de jogos, é fundamental criar o regulamento para uso do espaço. Essas regras devem ser votadas em Assembleia, registradas em

ata e anexadas ao regimento interno do edifício e devem versar principalmente sobre a conservação dos equipamentos e ressarcimento no caso de possíveis prejuízos. Depois de aprovadas, as normas devem ser obedecidas e fiscalizadas. Em caso de infração, o condômino pode ser advertido, multado ou até mesmo banido do uso do salão por um prazo.

**SALÃO DE FESTAS** - A procura pelo salão de festas tende a aumentar no período de férias, então há mais um motivo para se reforçar as regras para usufruto do mesmo. O salão de festas só poderá ser ocupado mediante agendamento prévio e o zelador ou outro funcionário deve ficar responsável por verificar as condições do espaço antes e após o uso, com a finalidade de constatar se houve algum dano material. Ao reservar o salão de festas, o condômino deve assinar um termo de responsabilidade pelo espaço e tudo nele contido, assumindo o compromisso de ressarcir possíveis prejuízos. O limite de altura dos ruídos também deve ser observado.

**Você Pergunta** encaminhe suas dúvidas para [belohorizonte@jornaldosindico.com.br](mailto:belohorizonte@jornaldosindico.com.br)

## VAZAMENTO – RESPONSABILIDADE

Sirvo-me do apoio de seu jornal e solicito-lhe encaminhar a minha solicitação a um dos advogados que contribuem com este jornal. Em meados de março fui procurado por duas moradoras que relataram o indício de infiltração/vazamento em suas unidades. Uma moradora contratou, por sua conta, um bombeiro que quebrou um pedaço da parede da área de serviço, onde ficou evidente a infiltração/vazamento. Neste sentido, de forma a evitar a quebra de paredes dos apartamentos, chamei empresa especializada em caça vazamentos, para que através de equipamentos específicos pudesse localizar o ponto de origem, bem como evitar a quebra de paredes em vários locais. Por conta (recursos financeiros do condomínio) a empresa realizou o serviço, envolvendo para fins de teste, duas unidades, excluindo a necessidade de teste na unidade atingida. Segundo os profissionais, foi constatada a origem da infiltração, numa unidade, sendo a mesma ocupada por um inquilino. De forma prudente, na presença do inquilino, do zelador e dos profissionais, contatei uma das proprietárias, por telefone e relatei o fato, sendo que: havia a suspeita da infiltração, na parede do apto, que poderia ser a tubulação primária do condomínio e ou derivada do apto. Por telefone, foi autorizada a quebra da parede no local indicado. Em outro dia, a empresa retornou ao condomínio para executar o reparo, visto que o buraco na parede foi aberto

parcialmente e ao executar o serviço, imaginando-se ser de responsabilidade do condomínio, ao realizar o serviço, descobriu-se que o ponto de origem do vazamento/infiltração, era pertinente ao apartamento (tubulação derivada). Todo o procedimento, foi filmado e fotografado. Como o prestador de serviço, já estava executando o serviço, imaginando ser a tubulação do condomínio, sob o nosso custo, e depois constatado que a origem seria do apto, visto que a parede estava quebrada e visível o ponto de origem, autorizamos a execução do serviço. Assim, a ideia inicial do síndico se pautou em: Pagamento serviço de inspeção – caça vazamento – custo do condomínio (R\$ 2.000,00); Reparo na tubulação do apto – custo inicial R\$ 800,00 renegociado para R\$500,00 e por fim para R\$ 200,00;

O valor de R\$500,00 seria para o serviço completo, isto é quebra da parede, resolução do problema e fechamento da parede. Diante a recusa da proprietária, quanto ao custo, o prestador de serviço aceitou o pagamento de R\$ 200,00 (apenas abertura da parede e solução do problema). Mesmo assim, a proprietária recusa a reembolsar, sob o pretexto, que o serviço foi executado sem a sua autorização, bem como a mesma teria equipe de profissional, para resolver o problema. Conforme relatado, por telefone a proprietária autorizou a quebra

da parede para confirmação do vazamento e por sua vez, o síndico autorizou o reparo, imaginando que poderia ser de responsabilidade do condomínio, o que não foi. Assim, neste sentido, considerando o seu saber jurídico e conhecimento das diversas causas condominiais, poderíamos agir de que forma: cobrar inicialmente tão somente o valor do serviço do reparo R\$ 200,00; diante da recusa do pagamento de R\$ 200,00 tentarmos cobrar por todo o serviço, sendo Caça Vazamento (R\$ 2.000,00) mais o serviço de solução (R\$ 200,00);

Até que ponto o síndico pode por ofício, e através de uma autorização por telefone da proprietária, na presença de terceiros, a partir da quebra da parede e dar solução ao problema (OCULTO), que afetou outras duas unidades?

Marcos – por e-mail

**R** - Prezado Marcos, primeiramente, o ideal diante de um problema como este, é marcar uma assembleia extraordinária com a necessidade de maiores explicações sobre o problema, é o que prevê o Art. 1.348 do Código Civil, que estipula ser de competência do síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos. Nestes termos, a obrigação do síndico, mesmo em situação de urgência, deverá marcar a reunião e informar a situação aos condôminos. O

administrador nunca deverá utilizar o telefone como forma de aprovação de algum serviço que depende de autorização do condômino. Esta autorização deverá ser discutida em reunião, a intervenção precisa ser votada e autorizada pela assembleia, e anotado no livro de atas e registrado em cartório. Como não foram observados tais procedimentos, sugiro o agendamento de reunião formal, e após os condôminos serem informados do ocorrido, efetuar a cobrança do valor total do serviço rateado por todos, no boleto condominial e não apenas pelo condômino, pois uma infiltração é um problema de todos e não apenas deste condômino. Todas as decisões deverão ser tomadas em assembleia, e em se tratando de questão urgente, mesmo que o administrador tenha que tomar a decisão sozinho e chamar a responsabilidade para si da decisão, deverá informar aos condôminos em assembleia e publicar a decisão em local visível na portaria, e ainda, anotar no livro de atas e registrar em cartório com a assinatura de todos os condôminos.

**Dr. Bernardo Coura**  
[bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com](mailto:bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com)

## FUNCIONÁRIO – OUTRA FUNÇÃO

Meu nome é Rosaura e sou síndica do meu edifício. Temos um assunto que vem gerando desconforto assim, conto com a ajuda de vocês para entendimento mais amplo. Temos um porteiro que se ofereceu para em seus dias de folga ou após seu horário de trabalho,

lavar os carros de alguns moradores. Assumi a sindicância em novembro e não autorizei o serviço. Mas o fiz a contragosto. Penso que o morador deve ter a liberdade para contratar quem quiser para lavagem de seu veículo e por outro lado, melhor que seja nosso funcionário. Uma pessoa de nossa total confiança. Estamos vivendo tempos difíceis onde qualquer acréscimo de renda é muito bom! Temos como viabilizar esta questão? Existe algum recibo ou contrato que possa ser feito e o Condomínio ficar isento de responder por horas extras ou desvio de função? Muito obrigada, no aguardo.

**R** - Realmente sua preocupação se faz plenamente aceitável e no caso apresentado, a cautela se faz como medida que se impõe. Isto pois, o empregador deve se precaver de futuras ações trabalhistas. In casu não aconselhamos qualquer aditamento ou retificação ao contrato de trabalho do porteiro para com o condomínio, mas sim, medidas que visem demonstrar de maneira que aquela atividade se faz totalmente alheia ao emprego do trabalhador. Assim, viável seria que a lavagem dos carros fosse procedida fora das dependências do prédio, sem utilização de materiais do mesmo, podendo ainda o trabalhador atender outros clientes alheios ao condomínio de modo a deixarmos sua autonomia absolutamente explícita.

[saviomares@hotmail.com](mailto:saviomares@hotmail.com)

**Dicas****Lixo eletrônico**

Erro bastante comum cometido por milhões de brasileiros, jamais deve-se descartar um equipamento eletrônico quebrado ou sem uso no lixo comum: celular, tablet, computador, baterias, pilhas, eletrodomésticos etc (Resíduos de Equipamentos Elétricos e Eletrônicos - REEE). Eles devem ter uma destinação específica. Isso por

conterem elementos químicos que, em contato com o solo ou cursos de água, podem contaminá-los. É uma ação cidadã o condomínio fazer o recolhimento adequado desse material, podendo disponibilizar tonéis coletores nas áreas comuns. Já há no mercado empresas especializadas em fazer o descarte desses produ-

tos. Elas atendem condomínios com agendamento prévio, depois de ser respondido um questionário indicando quais materiais serão descartados. Depois disso, há a triagem e reciclagem ou reaproveitamento dos equipamentos, além do descarte correto, evitando que estes aparelhos sejam enviados aos aterros sanitários.

**Multas**

A multa é um artifício legal e legítimo para zelar pela ordem e boa conservação do condomínio, bem como incentivar os pagamentos de taxas em dia. Contudo, há de observar sempre a razoabilidade da aplicação dessas sanções e elas não podem nunca ser banalizadas ou aplicadas de forma leviana e injusta.

Primeiramente, é necessário frisar que a multa condominial deve estar



prevista na Convenção e/ou Regimento Interno do Condomínio, assim, faz-se necessário que antes de aplicar a sanção, esta esteja prevista especificadamente. A aplicação não depende exclusivamente do humor do síndico, ela obedece a regras prévias, com as quais o condômino aceita quando decide ir viver no condomínio.

**Revestimento cimentício**

Em uma versão repaginada, os revestimentos cimentícios deixaram de ser sinônimo de pisos de fábrica ou casas sem acabamentos para ganhar ares sofisticados e, atualmente, fazem parte da decoração de muitos espaços internos e principalmente externos e não apenas no chão, mas também em paredes. As principais vantagens do mate-

rial é que ele é antiderrapante, tem grande durabilidade e não se degrada com facilidade, sendo também de manutenção simples.

Não é necessária nenhuma mão de obra ou produto específico para realizar a limpeza do revestimento cimentício, o uso de um pano úmido sobre o revestimento e aplicação de cera incolor são medidas

suficientes para manter a boa aparência. Outra característica do material que tem atraído cada vez mais adeptos é o conforto térmico que ele proporciona, uma vez que os cimentícios não costumam absorver muito calor ou frio, o que auxilia a preservar uma temperatura constante no ambiente.

**Jurisprudências****TJ-SP - APELAÇÃO APL 00033838420098260223 SP 0003383-84.2009.8.26.0223 (TJ-SP)**

Data de publicação: 11/12/2014

Ementa: Responsabilidade civil - Danos materiais e morais - Contrato de prestação de serviços de administração de ativos e interesses de condomínio edilício - Balancetes mensais divergentes dos saldos efetivamente existentes em contas bancárias - Falta de pagamento de despesas ordinárias - Ausência de responsabilidade do banco - Movimentação financeira dentre os poderes conferidos à administradora e de conhecimento de todos os condôminos - Ausência de responsabilidade também do síndico Possibilidade de delegação das funções administrativas, sob sua responsabilidade e mediante aprovação da assembleia - Escolha derivada de deliberação da própria assembleia - Atos ilícitos praticados pela administradora - Falta de prova de omissão ou negligência do síndico no desempenho de suas funções - Manutenção da improcedência da demanda em face do banco e do síndico - Recurso desprovido.\*

**STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AGRG NO RESP 1132677 MG 2009/0062646-1 (STJ)**

Data de publicação: 07/02/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. OMISSÃO INEXISTENTE. RECOLHIMENTO DOISS. DECRETO-LEI 406 /68. SOCIEDADES UNIPROFISSIONAIS (MÉDICOS). ACÓRDÃO FUNDADO EM INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL EPROBATÓRIO. SÚMULAS 05 E 07/STJ. 1. O Tribunal de origem acolheu a tese autoral de não revogação do DL 406/68 pela LC 116 /03, todavia, negou a segurança pretendida por haver caráter empresarial na sociedade. 2. Inexiste omissão no aresto, tendo em vista que o julgador apreciou a matéria em sua inteireza. 3. A sociedade civil, ainda que composta por médicos, faz jus ao benefício previsto no art. 9º, § 3º, do DL 406 /68, apenas se prestar serviço especializado, com responsabilidade pessoal e sem caráter empresarial. Precedentes. 4. A revisão do acórdão recorrido implicaria sindicância matéria fático-probatória e cláusulas contratuais, o que é defeso na via especial. Inteligência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 5. Agravo regimental não provido.

**STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AGRG NO RESP 1132677 MG 2009/0062646-1 (STJ)**

Data de publicação: 15/02/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. OMISSÃO INEXISTENTE. RECOLHIMENTO DOISS. DECRETO-LEI 406 /68. SOCIEDADES UNIPROFISSIONAIS (MÉDICOS). ACÓRDÃO FUNDADO EM INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL EPROBATÓRIO. SÚMULAS 05 E 07/STJ. 1. O Tribunal de origem acolheu a tese autoral de não revogação do DL 406/68 pela LC 116 /03, todavia, negou a segurança pretendida por haver caráter empresarial na sociedade. 2. Inexiste omissão no aresto, tendo em vista que o julgador apreciou a matéria em sua inteireza. 3. A sociedade civil, ainda que composta por médicos, faz jus ao benefício previsto no art. 9º, § 3º, do DL 406 /68, apenas se prestar serviço especializado, com responsabilidade pessoal e sem caráter empresarial. Precedentes. 4. A revisão do acórdão recorrido implicaria sindicância matéria fático-probatória e cláusulas contratuais, o que é defeso na via especial. Inteligência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 5. Agravo regimental não provido.

**TJ-RS - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 70068448224 RS (TJ-RS)**

**DATA DE PUBLICAÇÃO: 11/03/2016**

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consoante disciplina o art. 526, do Código de Processo Civil, o agravante deve juntar, no prazo de três dias, cópia da petição do agravo de instrumento e do comprovante de sua interposição, assim como a relação dos documentos que instruíram o recurso. No caso, conforme a certidão trazida aos autos, não foi observada tal regra. Precedente da Corte. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70068448224, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 08/03/2016).

**STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 558908 RJ 2014/0194223-5 (STJ)**

Data de publicação: 11/05/2015

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALUGUEL. REEXAME DE PROVA. 1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ). 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

**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  
jornaldosindico@gmail.com  
facebook/jornaldosindico

# Classificados

## 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

**2515-8721**  
**2515-8722**

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



Administração de condomínio

- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



Administração de Condomínio

- Síndico Profissional e Serviço Online
- Participação em Assembleias
- Planejamento Orçamentário
- Contabilidade e Prestação Contas
- Folha Pgt, Assessorias e Muito Mais

**(31) 2555-2617**

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



Administração de condomínios

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

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

## Administração de condomínio



**Contabilidade para Condomínios**  
Dpt. Pessoal - Dpt. Contábil - Dpt. Fiscal

**Peça já o seu orçamento!**

Rua Tenente Brito Melo, 1401 sala 406  
Santo Agostinho  
contato@contabilidadelana.com.br  
www.contabilidadelana.com.br

**(31) 2536-2210**



- 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



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

Desde 1993

www.multservis.com.br  
Rua Major Lopes, 718 - São Pedro / BH **(31) 3284-5800**



ADMINISTRATIVO  
COBRANÇA  
FINANCEIRO  
JURÍDICO  
DEP. PESSOAL  
SERVIÇOS WEB  
APLICATIVO

**(31) 3327-1917**  
www.administradoralc.com.br



Administração e Prestação de Serviços

- Administração • Portaria • Zeladoria •
- Conservação e Limpeza • Assessoria Jurídica

COMODIDADE E SEGURANÇA PARA SEU CONDOMÍNIO

atendimento@globalcondominios.com.br/www.globalcondominios.com.br

**(31) 2512-9997**

## 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

Av. Prudente de Moraes, 135 - Cidade Jardim

**99329-0277 / 2531-2113**

## 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**



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 | 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

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

## Alarmes



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

**3462-6867**  
**3411-2797**  
www.hinterfones.com.br

## Blindagem



**Blindagens de Guaritas, comerciais e residências**

Av. Tereza Cristina, 7806- Vista Alegre

**97555-3968 tim**  
**31 99868-4699 vivo**  
**99211-8255 tim**

## 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

Assitências Técnica em condomínio com urgência

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

**PLANTÃO 24 HORAS**  
**31 99983-1021**

# Classifícado

## Bombas

**BB BOMBAS BETEL**  
 VENDAS, CONSERTOS DE BOMBAS HIDRÁULICAS, MOTORES, COMPRESSORES, MÁQUINAS DE PRESSÃO LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA  
 PLANTÃO 24 HORAS  
 ASSISTÊNCIA EM CONDOMÍNIOS **3272-2414 / 98797-4669**

**AB ATUAL BOMBAS**  
 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

## Bombeiro Eletricista

**BOMBEIRO ELETRICISTA** **Plantão 24 horas**  
 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**

## Circuito Fechado de TV

**CFTV ALIVY**  
 CÂMERAS ALARMES SEGURANÇA INTERFONIA AUTOMAÇÃO  
**(31) 3241-1588**  
 info@alivy.com  
 Sem taxa de manutenção - Cobrimos orçamentos

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**  
 CÂMERAS • INFORMÁTICA • PABX  
**ACCESS**  
 SISTEMA DE SEGURANÇA CÂMERAS DE SEGURANÇA ALARMES INSTALAÇÃO DE TOLDOS CERCA ELÉTRICA CONCERTINA INTERFONES REDE COMPUTADORES REDE TELEFONIA PORTÕES ELETRÔNICOS  
 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

**CONEXA**  
 Soluções em TI e Segurança  
 • Câmeras de Segurança com acesso remoto via internet  
 • Central de Alarme e sensores  
 • Gatracas 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

## Circuito Fechado de TV

**Yes CFTV**  
 Especialista em Condomínios Residenciais e Empresariais  
 23 Anos  
 • CFTV- Câmeras de Segurança • Interfones/Video Porteiro  
 • Cerca Elétrica • Portões Eletrônicos  
 • Anunciador de Porta Aberta • Alarmes  
**CENTRAL DE NEGÓCIOS (31) 3377-2913**  
 www.yescftv.com.br

## Cobrança

**COBRANÇA**  
 Especializada em Cobrança de Condomínios  
 www.lccobranca.com.br  
**(31) 3327-72-00**

## Combate a incêndio

**A.R.V.** SISTEMAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO  
 Serviços de instalações novas e manutenções nos sistemas:  
 - Rede de hidrantes - Alarme de incêndio  
 - Iluminação de emergência - Fornecimento de laudos técnicos para AVCB  
 - Extintores e placas  
 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**

## 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 Recepionista | Mão de obra especializada  
**À frente em Facility Service**  
**31 3503-1212**  
 www.jbconservadora.com.br  
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

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

**Conservadora INEIRA 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

## Conservação e limpeza

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

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

**SLF** Terceirização & Serviços  
 - Administração e Conservação  
 - Diaristas  
 - Limpeza pós obra  
 - Portaria  
**(31) 3043-3952 / 98026-3571**  
 slf.service@hotmail.com | www.slf.service.com.br

**R.Jota Conservadora**  
 4109-1557  
 7340-6119  
 7358-5453  
 contato@rjotaconservadora.com.br  
**PORTARIA E ZELADORIA JARDINAGEM CONSERVAÇÃO E LIMPEZA**  
 Serviços gratuitos como bônus para contratos fechados  
 Supervisão atuante - Qualidade e transparência

ACESE O SITE E ENTRE EM CONTATO COM A UNIDADE MAIS PRÓXIMA.  
**MARIA BRASILEIRA**  
 limpeza e cuidados  
 ACESE O SITE E ENTRE EM CONTATO COM A UNIDADE MAIS PRÓXIMA.  
 www.mariabrasileira.com.br  
 Diarista / Passadeira / Jardineiro / Terceirização Limpador de Piscina.

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  
**(31) 3245-2510 | 98892-7710**  
 eldiniz.pericias@yahoo.com.br  
 Vitorias em Obras Executadas

## Construção e reforma

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

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

**MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 30 anos de Engenharia a seu serviço  
 • Limpeza de fachadas • Impermeabilização e pintura de fachadas • Cerâmicas em fachadas • Telhados e reformas em geral  
**3296-1791**

# Classsindico

## 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**

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**

Engenharia de avaliação e pericia

**(31) 3241.1047**

rimoura@rimoura.com.br  
www.ribeiroemoura.com.br

**ribeiro e moura**  
engenharia

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

**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

Silvanosimoos2011@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**

CREA MG 46724

## Construção e reforma

**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**

**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**

Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**

contato@pactoconstrutora.com.br  
www.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

**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

**3WR SERVIÇOS**

Prestação de Serviços em geral

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

**3016-19-99 / 3321-1999**

## Construção e reforma

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



**31 3335-2902**  
www.asserpbh.com.br

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

**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**

**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**

**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

# Classíndico

## Construção e reforma



• 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 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 construtoraforteunida@bol.com.br 31 99982-6775 josestarling@gmail.com



**UP** Projetos Reformas Construção

Engenharia e Arquitetura

(31) 98819-4451  
www.upengenhariaearquitectura.com.br

**Consulte-nos!**  
Laco – 3422-4411  
**Reforma Predial**



**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



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

31 3393-7234 99915-9081-99618-2752

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

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

## Controle de acesso



**CONTROLE DE ACESSO**

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**

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.colm.br 3411.4151



**Urbana** DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br  
(31) 3375.3966

## Desentupidora



**Roterlimp** Desentupidora

- Desentupimento inteligente
- Limpeza de coluna/tubulação
- Fossa e caixa de gordura
- 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



**DESENTUPIDORA HORACERTA**  
**DEDETIZADORA**

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

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

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) 2 5 2 7 - 1 9 8 2  
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 Junquinhos, 97 - Nova Suíça  
extiminas@extiminas.com.br  
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062



**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

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

# Classíndico

## Gás

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



**0800 031 3032**  
**3374-3313**

**SUPERGASBRAS**

## Gás instalação

**CHAMA GÁS**

Canalização para gás GLP e natural  
Manutenção preventiva e corretiva  
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento  
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART. CREA/MG 062799

**98519-2392 / 98806-8086**

**GASMEC**  
QUEM CONHECE CONFIAMOS!

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

(31) **3318-9527 / 3879-9527**

## Impermeabilização

**IMPERMEABILIZAÇÃO**  
Está com problemas com infiltrações, umidades ou mofo?  
**A EliminaGua é a solução**

[www.eliminaagua.com.br](http://www.eliminaagua.com.br) (31) **3383-5522**

**Injecon**  
Sistema Especial de Injeção em Concreto

TeL.: (31) 4101-0414  
Contato@injecon.com.br

Fazemos reformas em geral e pintura epóxi em pisos.

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

29 anos de tradição e bons serviços  
Imprimar2163@outlook.com  
[www.imprimar.com](http://www.imprimar.com)

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

**GN IMPERMEABILIZAÇÃO LTDA.**

SERVIÇO DE IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
CAIXAS D'ÁGUA, PISCINAS, LAGES, ETC.  
SERVIÇO DE REFORMA E PINTURA

**MAIS DE 20 ANOS DE MERCADO**

**3467-3059 / 98819-9886 / 98723-2592**  
gnimpermeabilizacao@hotmail.com | [www.gnimpermeabilizacao.com.br](http://www.gnimpermeabilizacao.com.br)

## Impermeabilização de caixas d'água

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

**M.C. SERVIÇOS**

• Limpeza • Dedetização  
• Pintura de grades e ferragens

**4141-1702 / 3494-4117**

**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 • Confeção e colocação de tampas de aço e de alumínio sob encomenda.

**(31) 3285-4488 / 98872-9798**  
[www.hidroeletricasion.com.br](http://www.hidroeletricasion.com.br)

## Individualização de água

**Solução Inteligente!**

Resolva de uma só vez dois problemas:  
A substituição das prumadas velhas e a individualização da água.  
**Vantagens:** economiza até 40% - Cada um paga o seu próprio consumo reduz a inadimplência - fim dos vazamentos - Valorização do imóvel

**3142-2030/3321-6331/99996-1955**

**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](http://www.predialagua.com.br)

## Inspeção Predial

**INSPEÇÕES PEDIAIS 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.kjavaliaoepericias.com.br](http://www.kjavaliaoepericias.com.br) / [kleberperito@terra.com.br](mailto:kleberperito@terra.com.br)

## Interfone

**ADAIR ANTENAS**

ANTENA COLETIVA  
CIRCUITO FECHADO DE TV  
INTERFONIA CONDOMINIAL  
INTELBRAS - HDL DIGITAL  
CERCA ELÉTRICA  
ALARMES

(31) **3072-4400 / 99105-4219**  
[adairricardo@hotmail.com](mailto:adairricardo@hotmail.com)

**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

**3462-6867**  
**3411-2797**

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

[www.hlinterfones.com.br](http://www.hlinterfones.com.br)

## Limpeza de caixa d'água e gordura

**REI DAS CAIXAS D'ÁGUA**

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

## Limpeza de caixa d'água e gordura

**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](http://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](mailto: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

## 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**

## Polimento de pisos

**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**

**MULTIPIOSOBH**

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

**99706-6752 vivo** | Robson  
[www.multipisosbh.com.br](http://www.multipisosbh.com.br)

**RENOVAÇÃO DE PISOS**

Polimento, raspagem e limpeza de pisos  
(Mármore, ardósia e pedras em geral)  
Aplicação de pisos de marmorite e granitina em paredes

**3373-7888 / 99167-2937 - Jorge**

# Classíndico

## 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

**CHAVEIRO GONTIJO**

CONCERTOS E INSTALAÇÕES DE PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, ALARMES E CONTROLE P/ PORTÕES.

R. Montes Claros, 930 - Anchieta  
Fone: 3227-6239 - 3225-8290  
www.chaveirogontijo.com.br

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

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas **Plantão 24 horas 98767-3009**

Tel: 3287-3009 **ATEFORP**  
Rua Valparaíso, 293 (esq cl Venezuela) Sion

## Portões eletrônicos

**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**

**MAXSE**  
SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM: Contrato de manutenção A partir de R\$88,00

Portão Eletrônico - Intefone  
Fechadura - sensor de presença  
CFTV - Alarme - Cerca elétrica  
Serviços de serralheria e solda elétrica

**3447-5891/3447-5781 Plantão 24 Hs**  
contato@maxse.com.br 99997-7595 / 99751-7595

**S** Segurança e Rastreamento Veicular

SANTANA

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

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

**Portões Eletrônicos e Interfones**

- Instalação e manutenção em portões eletrônicos, interfones, sensor de presença, anunciador de porta aberta
- Serviços Elétricos • Cerca elétrica • Central de portaria
- \* Revendedor: HDL, THEVEAR, ROSSI, PECCININ e PORTAL

**CENTRAL SYSTEM 3488-8350**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA

## Serralheria

**RV METALÚRGICA e SERRALHERIA**

Fabricamos todo tipo de serralheria comercial  
Nossa especialidade: portas, escadas, corrimão, guarda-corpo, friso antiderrapante, manutenção de portas corta-fogo

ATENDEMOS SOMENTE CONDOMÍNIOS

**98520-5199 oi / 97313-1094**

## 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**  
**C S L 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**

# Novo CPC e os condomínios

Com o advento do Novo Código de Processo Civil algumas mudanças vão agilizar o processo de cobrança das cotas condominiais em atraso, e tentar pôr fim às cobranças intermináveis que assolam o universo condominial e oneraram aos que pagam as suas cotas em dia

**P**orém, algumas informações precisam ser bem analisadas a fim de não causar dúvidas quanto ao novo procedimento de cobrança das cotas em atraso, como por exemplo a informação que tem sido divulgada que em três dias o devedor será executado e perderá o seu imóvel, o que não condiz com o que de fato ocorrerá.

Esse pagamento é devido na ação de execução após o devedor ser citado, o que continua a ser da mesma forma que antes da vigência do novo código. Situação que poderá levar um mês, dois meses, ou se o devedor não for localizado, até mesmo alguns anos em caso extremos.

**RITO** - Somente a partir do momento em que esse devedor for ci-

tado, como o rito não é mais o rito ordinário e sim o da execução, uma vez que a dívida de condomínio se transformou por força do artigo Art. 784, X em título executivo extrajudicial, o devedor terá, aí sim, três dias para pagar a dívida, após citado ou nomear bens à penhora, caso não nomeie os bens à penhora, nem quite a dívida em três dias o bem que originou a dívida será penhorado.

**PENHORA** - O que isso quer dizer? Que, após citado, e passados os três dias, o oficial de justiça voltará à residência do devedor a fim de lavrar a penhora do bem, ou seja, de forma simples, o oficial anotará em termo próprio que o presente bem servirá para garantir

a dívida, e essa informação também constará na matrícula do bem, e o documento devolvido ao processo para a continuidade do tramite da cobrança; Com a intimação da penhora, o devedor terá o prazo de 15 dias, para oferecer não mais a defesa, e sim embargos à execução.

Com os embargos à execução, apesar de serem uma forma de defesa, estes somente serão recebidos e processados pelo Juiz da causa, se abordarem questões técnicas, como excesso de execução, erro na penhora, entre outras questões técnicas e não mais de defesa.

Assim, transcorrido o prazo de embargos, ou seja, os 15 dias após intimação da penhora, o devedor mediante a prévia autorização judicial poderá constar nos cadastros de proteção ao crédito. (art. 782, § 3º).

Importante para que seja título executivo extrajudicial que tenha liquidez, seja certo e exigível, sendo que a liquidez do título estará na previsão orçamentária que deverá constar a cota parte de cada unidade no rateio levando em conta a fração ideal, ou conforme previsto na Convenção.

Caso o título seja mal formado caberá embargos à execução e suspensão da execução.

Para início da execução será necessário para instruir a petição inicial, o título de propriedade, ata de eleição do síndico, planilha da dívida que poderá incluir valor principal, juros, multa e correção monetária, ata contendo a previsão orçamentária com a devida fração e valor destinado a cada unidade e segunda via dos boletos em aberto. Caso não es-

tejam presentes todos pressupostos, poderá ser iniciada ação de cobrança de cotas de condomínio e não diretamente a execução.

**INTIMAÇÃO** - Outra inovação é a previsão no art. 252 do NCPC que autoriza ao oficial de justiça que proceda com a intimação ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. Sem previsão anterior.

Da mesma forma na citação pelo correio, será válida a entrega do mandato a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente. Sem previsão anterior.

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



Passados os três dias, o oficial de justiça voltará à residência do devedor a fim de lavrar a penhora do bem



INFORME PUBLICITÁRIO

## Conheça a CONCILIAÇÃO, 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 de ajudar. Faça uso dos institutos da Conciliação ou da Arbitragem, solucionando assim o seu problema.

A Conciliação é um procedimento amigável de resolução de conflitos, em que o conciliador atua de forma a facilitar a comunicação entre as partes na composição de um acordo, mediante sugestão de soluções para a controvérsia em questão.

CMA/CREA-MG oferece aos seus usuários uma conciliação técnica, na qual o conciliador possui conhecimento sobre o objeto da controvérsia e, se necessário for, também é possível a realização de sessão de conciliação *in loco*. A sessão *in loco* somente ocorre se for considerada

pertinente pela CMA/CREA-MG e para tanto será cobrada uma taxa que deve ser paga antecipadamente pelas partes.

O conciliador auxilia na negociação. Negociar significa não só barganhar com a outra parte, mas antes de tudo, trocar informações, comunicar-se expondo seus pontos de vistas e necessidades, não esquecendo que o ato de ouvir e ceder no que for possível, são fundamentalmente importantes para alcançar o sucesso no procedimento.

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

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 usos dos métodos adequado de resolução de conflitos. Você irá ficar 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](mailto:concilia.cma@crea-mg.org.br)  
Av. Álvares Cabral, 1600, Santo Agostinho, 3º andar,  
Belo Horizonte/MG • CEP 30170-917