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

FOCO
DEDETIZADORA
Desinsetização
Desratização
Controle de cupins
Limpeza e desinfecção de caixas e reservatórios d'água
Condição especial para condomínios, consulte-nos!
3373-1962
Focodedetizadora.com.br
facebook.com/FocoDedetizadora

SEU CONDOMÍNIO
A vistoria predial é uma ferramenta importante para assessorar síndicos e administradores de condomínio antes e depois de uma reforma predial.
PÁGINA 6

OBSERVATÓRIO
Como na política o Impeachment do síndico também é possível. Opção deve ser adotada em casos de comprovada irregularidade e depende da relevância dos atos.
PÁGINA 16

MANUTENÇÃO
Manutenção periódica de portões e interfones garante a segurança de moradores de condomínios. Serviço deve ser executado por empresas especializadas.
PÁGINA 5

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

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

Individualização de água nos condomínios vira Lei

Antigo desejo de moradores de condomínio, individualização de água será obrigatória daqui a cinco anos.

PÁGINAS 3 E 4

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

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

UMA PUBLICAÇÃO

arte 21

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

TELEFONE:
(31) 3337.6030
www.jornaldosindico.com.br
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

EDITOR
Márcio Paranhos

COMERCIAL
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
JotaAdesign

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Rodrigo Karpat
Adriana Barbos
Kênio de Souza Pereira
Bernardo César Coura
Andreia Mattos

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

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

TELEFONES ÚTEIS

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.
Valor do exemplar avulso: R$ 1,50

Editorial

Uma questão de justiça!

Uma discussão bastante antiga no meio condominial finalmente ganhou forma e texto na legislação brasileira: a individualização de água nos condomínios. No dia 12 de julho deste ano, o atual presidente da República em exercício, sancionou a Lei 13.312, a qual foi publicada em edição extra do Diário Oficial da União (DOU).

E qual é mesmo a relevância disso para quem vive ou administra um condomínio? Ela altera a Lei 11.445, de 2007, que estabelecia as diretrizes nacionais para o saneamento básico. Com a novidade, a medição individualizada do consumo marcado pelos contadores de água passa a ser obrigatória. Cada condômino deverá receber uma fatura própria, cobrando o consumo de água praticado na sua unidade domiciliar.

O consumo de água em áreas comuns como piscina, salão de festas, churrasqueira, dentre outros espaços, permanece compartilhado, sendo cobrado na taxa condominial mensalmente paga.

A mudança prevista na Lei 13.312 sancionada pelo presidente Temer, no entanto, só passa a valer a partir de cinco anos a serem contados da data de sua publicação. A normativa é válida para projetos de condomínios novos, não sendo obrigatória aos que já existiam anteriormente à sanção da lei. Veja detalhes sobre essa novidade na nossa matéria Especial.

Aproveitando o ensejo da instalação de hidrômetros, nossa edição de Agosto do Jornal do Síndico traz explicações sobre o que vem a ser o laudo técnico de vistoria predial, ferramenta que o síndico deve conhecer. O laudo deve ser entendido como uma inspeção para avaliar diversos aspectos da edificação, como segurança, estado de conservação, vida útil, estruturas de concreto armado, instalações elétricas e hidrossanitárias, entre outras finalidades que justificam sua importância. Confira maiores detalhes sobre esse instrumento na nossa sessão "Seu Condomínio".

Desejamos a todos os nossos leitores um excelente mês de agosto.

Boa leitura!

Cada condômino deverá receber uma fatura própria

INDICADORES 2015

	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL
IGP-M (FGV)	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	1,69	-
INPC (IBGE)	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	0,47	-
IPC (FIPE)	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	0,65	-
CUB/MG	0,12	0,06	0,15	0,20	0,13	0,38	0,49	6,28	0,13	0,06	0,05	-
TR	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621
POUPANÇA	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053
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 Sindeac.

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

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:
facebook/jornal-dosindico

Cotidiano por Cecília Lima

Hidrômetros individuais: Agora é lei!

Presidente da República em exercício sancionou legislação para que condôminos tenham medição de consumo de água individualizada

No último dia 12 de julho o atual presidente da República em exercício, sancionou a Lei 13.312, publicada em edição extra do Diário Oficial da União (DOU). A mesma vem a alterar a Lei 11.445, de 2007, que estabelecia as diretrizes nacionais para o saneamento básico. A novidade é que a medição individualizada dos contadores de água passará a ser obrigatória.

O texto da nova lei explicita a nova regra: "As novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária". A nova legislação, contudo, apenas entra em vigor cinco anos após a publicação e não atinge condomínios construídos antes dela. Ou seja, há tempo suficiente para que as devidas adaptações sejam realizadas.

COBRANÇA JUSTA - Embora ainda divida opiniões no meio condominial, a normativa é vista como uma perspectiva positiva, uma vez que promoverá uma cobrança mais justa. Além de incentivar economia no consumo, o objetivo da individualização dos hidrômetros é que os condôminos paguem um valor mais justo na taxa de água, correspondente ao que realmente é consumido em cada apartamento, dividindo apenas o consumo de áreas comuns.

Medidores individuais passarão a fazer parte do cotidiano dos condomínios

Na prática, o cotidiano do condômino não muda muito. Ele passará a receber uma fatura exclusiva referente ao que gastou de água no mês, assim como já acontece com seus demais serviços como energia, telefone, internet. A conta, enviada pela companhia de abastecimento de sua localidade, discriminará em litros o consumo mensal.

Para bancária Cátia Morais, 32 anos, moradora de um residencial em Porto Alegre (RS), a nova legislação é vista como uma boa nova. "Eu vivo em um apartamento sozinha com um animal de estimação apenas. Não é justo que eu pague o mesmo valor que paga um apartamento no qual vive uma família com pai, mãe, filhos e outros familiares. No nosso condomínio já havia a reivindicação por parte de alguns moradores a favor da individualização dos hidrômetros e, agora com a lei, isso ganhará força e espero consigamos esse feito", declara Cátia.

** Jornalista*

> O objetivo da individualização dos hidrômetros é que os condôminos paguem um valor mais justo na taxa de água

COLUNA DO SINDICON

Individualização do consumo de água pode gerar economia de até 30%

Hoje vamos analisar a Lei Federal que determinou a individualização do consumo de água. Em virtude da crise hídrica, a nova legislação é bem-vinda no momento muito importante para o mundo.

Somos a favor da nova lei pelo fato de você pagar o que realmente consumiu. Além do uso consciente da água, já ficou provado que a economia pode passar dos 30% quando o consumo é individualizado. É uma forma de reduzir as despesas dos condomínios.

A nova lei entra em vigor dentro de cinco anos, mas é bom lembrar que ela não vale para os prédios já construídos. Mas qualquer edificação coletiva pode fazer a individualização, há empresas particulares no mercado que realizam este trabalho.

É bom lembrar que a Copasa não faz a leitura dos hidrômetros, esse trabalho geralmente é realizado pela mesma empresa que instalou a individualização. Por conta gerada é cobrado um valor. Tudo isso deve estar previsto em um contrato.

Com a divulgação da nova lei, estou sendo procurado pelos síndicos que querem saber se é possível cortar a água de quem não paga as taxas do condomínio em dia. Isso só pode ser feito quando tiver previsto na convenção.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
Presidente

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

Seu elevador ainda é do tempo do vídeocassete?

Então chegou a hora de modernizar o seu equipamento!
E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante?
Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias!

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

DESDE 1995

CONTROL
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação Por Kênio de Souza Pereira

Lei que obriga a mediação individualizada de água trará diversos benefícios

Com o objetivo de desestimular o desperdício de água fazendo justiça àqueles que economizam, foi publicada no dia 12/07, a Lei nº 13.312/2016 que determina que "as novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária"

Essa obrigatoriedade entrará em vigor a partir de julho de 2021. Ante os vários benefícios da mediação individualizada de água, constata-se, há quatro anos que muitas construtoras têm vendido os novos prédios com hidrometria por valorizar os apartamentos e facilitar a sua comercialização.

Nada mais justo que o morador de um apartamento pague exatamente pelo que ele consome. Uma pessoa que mora só no apartamento, que não faz as suas refeições em casa e se banha sem nenhum desperdício, vê-se prejudicada por arcar com o custo do apartamento vizinho ocupado por cinco pessoas que ficam horas debaixo do chuveiro e grande parte do dia em casa.

Atualmente, a maioria de condomínios dispõe somente de medição coletiva, sendo que o valor cobrado na quota de condomínio nem sempre corresponde ao que os moradores de cada apartamento realmente consumiram, situação que desestimula a economia.

Não é obrigatória a instalação da hidrometria nos edifícios já construídos, pois em vários casos, a obra é tecnicamente inviável. Além disso, há edifício que a adaptação é tão complicada e cara que não justifica financeiramente a colocação da medição individual.

COMO FUNCIONARÁ - Atualmente, o condomínio que já possui hidrometria, recebe a conta de água geral e contrata uma empresa privada que faz a leitura de cada um dos hidrômetros dos apartamentos e, diante da apuração do consumo individualizado, cobra o valor juntamente com o boleto da quota de condomínio.

Entretanto, diante da nova lei poderá a Copasa vir a instalar no condomínio um hidrômetro principal coletivo, bem como hidrômetros individuais correspondentes à quantidade de unidades usuárias (apartamentos, lojas, salas) existentes. Os aparelhos serão de propriedade da Copasa, que será a responsável pela manutenção e substituição. Caso seja viabilizada essa sistemática a Copasa emitirá uma conta para cada unidade do condomínio e outra para o hidrômetro das áreas comuns do edifício.

BENEFÍCIOS - Além da questão da sustentabilidade desse produto escasso – basta ver que quase ocorreu racionamento em 2014 diante da ausência de chuvas – o uso da medição individual de água, tem como consequência vários benefícios, a saber:

1) Facilita a identificação de vazamentos - A apuração do consumo de água de cada apartamento, sala ou loja facilita a identificação de possíveis vazamentos, na medida em que o aumento do consumo de apenas uma unidade alertará o morador nesse sentido. Num edifício sem hidrometria, um vazamento é dificilmente percebido;

2) Agrega valor ao imóvel - O morador, ao saber que será onerado se desperdiçar água, acaba sendo motivado a economizá-la, pois verá o benefício de sua atitude ao receber sua conta individualizada com o valor reduzido;

3) Combate mais eficiente à inadimplência - A medição individual possibilita à administração do edifício cortar o fornecimento de água do apartamento que não paga a quota de condomínio, desde que esse procedimento esteja previamente estabelecido na convenção. Dessa maneira, o condomínio evita gastar valores expressivos com honorários de advogados e processos judiciais de cobrança, que perduram por anos;

> **Não é obrigatória a instalação da hidrometria nos edifícios já construídos**

4) Incentiva a economia de água - A hidrometria vem sendo consagrada por especialistas como um dos trunfos para a redução do consumo de água de 20 a 30%. Ela elimina o mito de que o apartamento de cobertura e o apartamento térreo gastam mais água que os apartamentos tipo, pois comprova que o consumo não é discrepante entre essas unidades diferentes, pois o número de ocupantes é semelhante e são os hábitos das pessoas é que influenciam no gasto de água;

5) Estimulará a manutenção das descargas e torneiras - Diante da falta de tempo e da dificuldade de encontrar bombeiros, constata-se um grande desperdício de água gerado pela falta de manutenção dos reparos das descargas dos sanitários e de buchas das torneiras. Esse desleixo, bem como a despreocupação em gastar água desnecessariamente, será desestimulado. O morador irá se policiar, já que o desperdício de água será arcado exclusivamente por ele;

6) Elimina a principal desculpa para a manutenção do rateio com base na fração ideal das despesas de manutenção e conservação das áreas comuns - Um dos temas mais polêmicos nos edifícios que possuem cobertura ou apartamento térreos com área privativa é o uso da fração ideal para dividir o rateio de despesas do condomínio, que resulta no fato dessas unidades maiores pagarem entre 50 a 120% a mais de quota de condomínio que os apartamentos tipo.

O principal argumento para o condomínio cobrar da cobertura a quota de forma abusiva é o de que ela supostamente gasta mais água do que os apartamentos tipo, embora, perícias judiciais confirmem a semelhança do consumo entre todas as unidades do edifício. Pesquisas da Copasa e da Deca (maior fabricante de hidro sanitários do Brasil) comprovaram que, numa moradia, 45% da água é consumida com banho e 40% com descargas dos sanitários, ou seja, o que consome água são as pessoas, e não o tamanho do apartamento. Ao possuir a medição individualizada, esse argumento deixará de existir.

O artigo 1.335 do Código Civil e o artigo 19 da Lei nº 4.591/64, proíbem que qualquer morador, independente do tamanho de seu apartamento, venha a ter o direito de utilizar a mais que o vizinho as áreas comuns, de lazer, elevadores, equipamentos, bem como os empregados, levando à conclusão de que se todos têm o mesmo direito devem pagar também o mesmo valor de quota condominial, podendo o valor da água se cobrando à parte conforme o real consumo.

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

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 Andréa Mattos

Portões e interfones: manutenção garante segurança

Entre o condomínio e a via publica, há os portões e um interfone, que permite o acesso de visitante e veículos ás unidades. Mas, infelizmente, muitos deles não contam com a manutenção necessária, capaz de garantir a segurança dos moradores

A portaria é peça-chave na busca da segurança do condomínio e de seus moradores. Além do elemento humano, a portaria envolve equipamentos – especialmente portões e interfones que precisam estar em perfeito funcionamento para garantir a segurança de todos.

Os portões são a principal barreira física do condomínio contra prováveis invasores, mas são também os equipamentos que mais problemas costumam dar. É um erro entregar a manutenção do portão ao zelador, por exemplo. É preciso lubrificar o motor adequadamente. Não basta colocar graxa. Ao invés de melhorar, em excesso, a graxa prejudica o funcionamento do portão, acumulando poluição que entra em atrito com peças.

MANUTENÇÃO - Uma manutenção preventiva deve verificar os vários itens de um portão: os itens elétricos e eletrônicos, o isolamento da fiação, as condições da máquina e a serralheria (se está em ordem, sem falhas de solda ou empenada, por exemplo). É preciso checar ainda o desgaste excessivo das roldanas e das peças móveis do portão. No caso de modelos basculantes, é importante conferir o estado do cabo de aço. Ainda para basculantes, é ideal instalar uma fotocélula, um dispositivo eletrônico que não deixa o portão fechar quando há um obstáculo no seu raio de ação. Investir na manutenção preventiva é mais econômico do que se imagina. A visita esporádica de um técnico só corrige o problema quando já é tarde demais para prevê-lo.

INTERFONES - Depois dos portões automáticos, os interfones também merecem a máxima atenção do síndico. As chuvas podem causar problemas na central de portaria, pois a umidade é um dos grandes inimigos dos sistemas de interfones. Nos apartamentos, o interfone fica na cozinha, então se recomenda não lavar os azulejos próximos ao aparelho e nem limpá-los com produtos químicos. O morador deve seguir a orientação do fabricante sobre qual produto usar para limpeza. O acúmulo de poeira também é prejudicial à interfonia do prédio. É ideal proceder uma limpeza periódica do circuito. Essa periodicidade varia conforme cada ambiente. Há locais suscetíveis, com muita poeira. O acúmulo de pó aliado à umidade gera mau funcionamento e, por vezes, até a queima do equipamento, pois há oxidação entre as trilhas do circuito impresso dos componentes eletrônicos.

Sistemas mais antigos costumam dar mais manutenção. Porém, quando bem cuidados, podem funcionar por muitos anos. A evolução nos últimos tempos foi gritante. Mas, junto com os avanços tecnológicos veio o aumento de preços. Atualmente, um condomínio pode gastar de R$ 50 a R$ 5 mil por ponto, dependendo muito da verba disponível e de que sistema quer dispor. Para substituir uma central analógica por uma digital não é preciso trocar toda fiação. O sistema digital opera com um telefone na portaria, o que facilita muito a operação pelo porteiro.

**Jornalista e colaboradora do Jornal do síndico*

Portões e interfones devem permanecer em perfeito funcionamento

> Os portões são a principal barreira física do condomínio contra prováveis invasores

Problemas com infiltrações?
PRATICIDADE E RAPIDEZ
SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE
Garantia de até 15 anos
Agende uma visita
VEDAJATO
31. 3333-3390
www.vedajato.com.br

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

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.
Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.
Encarte fácil
É fácil, barato e chega na mão de quem decide: O Síndico!
Jornal do Síndico

Seu condomínio por Cecília Lima

Laudo técnico ajuda na identificação de falhas

Pensar e executar a reforma de um prédio quase sempre é motivo de preocupação para síndicos e administradores. Qualquer serviço mal executado ou com falhas de planejamento certamente resultará em reclamações frequentes dos condôminos

Para evitar essa dor de cabeça, o laudo técnico de vistoria predial é uma ferramenta fundamental que contribuirá para que as necessidades sejam devidamente identificadas e medidas preventivas sejam tomadas a fim de evitar problemas no futuro.

O laudo técnico de vistoria deve ser entendido como uma inspeção para avaliar diversos aspectos da edificação, como segurança, estado de conservação, vida útil, estruturas de concreto armado, instalações elétricas e hidros sanitárias, entre outros. Ao longo do tempo, os prédios tendem a apresentar falhas que, em alguns casos, podem exigir alto custo de reparação e apresentar riscos para os moradores.

RESPONSABILIZAÇÃO - Se identificado com antecedência, por meio do laudo técnico, tais problemas podem ser evitados. E minimizar os danos torna-se imprescindível, uma vez que administradores e síndicos podem ser responsabilizados civil e até criminalmente por eventuais falhas, seja por negligência ou omissão.

As obras que forem apontadas no laudo técnico como necessárias para a manutenção da edificação deverão ser prévia e obrigatoriamente licenciadas à Prefeitura Municipal, e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado.

As vistorias envolvem uma equipe multidisciplinar, sendo necessário, no mínimo, a avaliação de profissionais da engenharia civil e da engenharia elétrica, ambos com formação plena. Todos os detalhes devem ser observados, pois qualquer problema aparentemente simples pode evoluir e causar maiores transtornos aos moradores.

Com base no laudo, o proprietário ou administrador tem condições de solicitar orçamentos específicos às empresas especializadas para a execução das medidas propostas, bem como comparar valores, pois os serviços serão previamente estabelecidos no documento técnico.

Vistoria vai identificar as necessidades do condomínio

> O laudo técnico de vistoria deve ser entendido como uma inspeção para avaliar diversos aspectos da edificação

A perícia deve ser neutra e apontar para a viabilidade dos orçamentos apresentados. Com o laudo em mãos, o síndico tem uma análise técnica da situação da edificação, podendo refutar reclamações e cobranças dos condôminos. É importante ainda ficar atento às legislações estaduais que podem indicar orientações e deveres referentes à realização do laudo técnico de vistoria.

**Jornalista*

Comportamento por Adrianne Campos Salles

Dia de reunião

E lá se foi ela, sentindo-se animada, confiante e cheia de expectativas quanto aos novos projetos

Como uma otimista inveterada, achava que teria quorum expressivo na reunião de condomínio. Chegou pontualmente às 19 horas, como combinado na Convocação. Como sempre, o coração acelerado e borboletas na barriga. Não sabia o porquê. Talvez a responsabilidade lhe pesasse, como no artista antes do show. E pensando bem, não deixava de ser, pois coisas surreais podiam acontecer nessas assembleias condominiais.

Tinha muita expectativa, pois votariam a proposta de aumento de condomínio, imprescindível para retornar as manutenções do prédio antigo e decadente. Tinha a certeza que muitas pessoas iriam, pois o assunto mexia com o bolso dos moradores. Então, com certeza, aquelas inúmeras cadeiras deixadas á disposição seriam preenchidas.

Até as 19:35 horas, só um morador. Seu rosto começou a mudar de expressão. Já não tinha confiança no olhar. Uma pequena ruguinha apareceu em sua testa. "E se não vier mais ninguém?" pensou aflita. "Vamos esperar mais um pouco?" perguntou ao morador solitário que esperava. Ele respondeu que sim, provavelmente em apoio à causa, pois já estava com uma expressão de desconforto. O tempo foi passando, e dois "gatos pingados" chegaram. "Bem, a reunião já pode começar. Temos quorum para compor a mesa.". O presidente e o secretario foram escolhidos, quase à força, mas foram. A reunião começou e os números apresentados. Aos poucos, outros "gatos pingados" chegando, pegando o tal "bonde andando", atrasando e confundindo a reunião, mas no final deu tudo certo. A votação aconteceu, decidindo-se pelo aumento de 1% acima da inflação.

> Tinha muita expectativa, pois votariam a proposta de aumento de condomínio

Já eram quase dez da noite, e chega um desavisado, com expressão furiosa, e solta a "pérola": "Já acabou? Mas que absurdo! Vocês votam um assunto tão importante em dia de Clássico?! O que vocês têm na cabeça?". E ela, síndica inexperiente em seu primeiro mandato, inexperiente também em assuntos futebolísticos, além de ser um pouquinho surda, pergunta alto: "quem é esse Plácido, meu Deus?".

Escritora e síndica

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

Administração por Bernardo César Coura

Novo Código de Processo Civil: multas e juros no condomínio

Com a vigência do Novo Código de Processo Civil, em março de 2015, grandes mudanças para o Direito Imobiliário, em especial para o Direito Condominial, foram observadas

E quais foram as principais mudanças para os condomínios? A primeira mudança é que a alteração tornará mais efetiva e célere a cobrança de taxas condominiais, com o enquadramento do boleto como título executivo extrajudicial e consequente execução direta, sem a antiga e cansativa ação judicial de cobrança que podia durar até 15 (quinze) anos.

Porém o detalhe que tornaria ainda mais relevante e positiva esta alteração do novo CPC é se, a esta mudança, estiver agregada, as alterações trazidas em 2002 pelo atual Código Civil, que também são importantes para o condomínio como a adequação dos juros cobrados pela inadimplência (1% ao mês), aos juros de mercado (9,9% ao mês).

Em um julgamento em primeira instância já havia sido determinado, o direito do condomínio cobrar juros superiores a 1% ao mês.

DECISÃO - Em um caso específico, houve uma decisão final do TJ/DF que determinou o seguinte: *"Aplicam-se os juros e as multas previstos na convenção condominial até a data da entrada em vigo do novo CC (12/01/2003). A partir daí as taxas condominiais ficam sujeitas aos juros de 1% e à multa de 2% ao mês, de acordo com o artigo 1.336 desse diploma legal"*. No caso em tela, insatisfeito com o entendimento, o condomínio interpôs no STJ um recurso especial, alegando violação ao mesmo artigo 1.336 do CC/02. O condomínio argumenta que não pode haver limitação dos juros moratórios de 1% ao mês, a partir da vigência do CC/02, nos casos em que a convenção de condomínio expressamente prevê percentual maior : *"Os juros convencionados são os juros que pertencem à regra, e os juros de 1% à exceção, sendo estes aplicados apenas na falta daqueles"*.

Para a ministra Nancy Andrighi, relatora do processo, a tese apresentada pelo condomínio é legítima. Segundo informações contidas nos autos, a convenção acordada pela assembleia do Jardim Botânico VI estabeleceu a incidência de juros moratórios de 0,3% ao dia, após o trigésimo dia de vencimento, e multa de 2%, em caso de inadimplemento das taxas condominiais. "A despeito disso, o acórdão recorrido concluiu que, na vigência do CC/02, devem ser aplicados os juros previstos no artigo 1.336. Todavia, infere-se da leitura do referido artigo que devem ser aplicados os juros moratórios expressamente convencionados, ainda que superiores a 1% ao mês; e apenas quando não há essa previsão, deve-se limitar os juros de mora a 1% ao mês", afirmou a relatora.

No passado já havia esse entendimento, de que a cobrança de juros moratórios ao índice de 1% ao mês, apenas incentivava a inadimplência.

Desse modo, a ministra entendeu que, mesmo após a entrada em vigor do CC/02, é legal fixar, na convenção de condomínio, juros moratórios acima de 1% ao mês, para os casos de inadimplemento das taxas condominiais. A posição da relatora foi acompanhada pelos demais ministros da 3ª turma.

NOVO CÓDIGO - Com achegada do NCPC/2015, o entendimento já pacificado pelo STJ, é que o percentual médio é de 9,9% am (nove virgula nove por cento ao mês) correspondente aos juros de mercado. Se, porventura, os condomínios continuarem aplicando o juro da antiga Lei 4.591/64 que é de 1% am (um por cento ao mês), este avanço pode se tornar inócuo. É fundamental que o condomínio já aplique aos inadimplentes os juros praticados pelo mercado.

O STJ já manifestou e confirmou a possibilidade da convenção do condomínio de aplicar os juros praticados pelo mercado. O percentual médio é de 9,9% am (nove virgula nove por cento ao mês), fundamentado pela jurisprudência:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFLITO DE LEIS NO TEMPO. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE.

1. Em face do conflito de leis no tempo e, conforme prevê o art. 2º, § 1º, da LICC, os encargos de inadimplência referentes às despesas condominiais devem ser reguladas pela Lei 4.591/64 até 10 de janeiro de 2003 e, a partir dessa data, pelo Código Civil/02.

2. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

3. Recurso especial provido" (REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra NANCYANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/9/2010, DJe 22/9/2010). Incide na espécie a Súmula nº 83/STJ, segundo a qual "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida ", aplicável a ambas as alíneas autorizadoras.

Novo Código de Processo Civil apresenta ferramentas para agilizar a cobrança dos inadimplentes

Assim, a decisão do STJ é, quando inexistir previsão expressa na convenção, poderão ser exigidos do condômino inadimplente juros de 1% (um por cento) ao mês. Existindo, entretanto, tal previsão na convenção de condomínio, serão devidos os juros ali previstos, (Apelação cível n. 1.0024.10.142790-4/001, Relator Des. Mota e Silva).

CONVENÇÃO - Assim, o que vai determinar se os juros moratórios serão 1% ou até 9,9%, é a previsão desta possibilidade na convenção ou não. Cumpre lembrar, que o limite de multa para o inadimplente considerado reiterado, está expresso no texto legal e será de até cinco taxas de condomínio. Tudo conforme o grau de atraso previsto e que será crescente. Como exemplo, atraso de três meses consecutivos ou alternados, pode definir a Convenção que se aplique o valor correspondente a uma taxa de condomínio como multa. Já para o atraso de seis meses consecutivos ou alternados, poderá a Convenção definir que se aplique o valor correspondente a duas taxas de condomínio como multa. O limite máximo que a convenção pode estabelecer de multa por atraso reiterado será de cinco taxas, conforme previsto no art. 1.337 do Código Civil.

Voltemos ao Novo Código de Processo Civil, e algumas novidades trazidas por este novo compêndio processualista, que traz a possibilidade de prazo reduzido para pagamento de dívida condominial, e ainda penhora e leilão imediato do imóvel.

Sendo assim, o Novo Código de Processo Civil, que trouxe uma mudança importante no procedimento referente à cobrança das contribuições condominiais, pois junto com a execução irá o pedido de penhora do imóvel objeto da inadimplência, ou seja, se a dívida não for paga no prazo de três dias, é feita a penhora imediata do imóvel, que já foi requerida com a propositura da execução da dívida. Se não for paga, o imóvel irá a leilão imediatamente (Veja no final do texto um resumo geral do trâmite).

TÍTULO EXECUTIVO - O inciso X, do artigo 784 do texto sancionado do Novo CPC, eleva à condição de título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas".

Isto significa, para os síndicos, administradores de condomínios e profissionais do direito que atuam na seara imobiliária, uma diminuição fantástica do tempo (não estamos falando de meses, mas de anos) que levará uma cobrança de taxa condominial na via judicial, na medida em que o crédito desta natureza já poderá ser submetido, de logo, à execução. Foi suprimida a fase de conhecimento que era a verificação preliminar da dívida de condomínio como se tivesse alguma dúvida de sua existência. Somente agora a lei já lhe atribui os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade, inerentes aos títulos executivos.

> **Junto com a execução irá o pedido de penhora do imóvel objeto da inadimplência**

Na prática processual, ao invés de requerer a citação do condômino inadimplente para se defender sobre os fatos narrados na petição inicial e, somente após esta fase que poderia ser procrastinada pelo devedor, se chegaria à sentença definitiva. Nesta fase poderiam ser interpostos recursos diversos pelo condômino inadimplente que poderia levar o processo a todas as instâncias cabíveis, somente para ganhar tempo. Tudo com o juro de 1%.

O novo regramento processual civil, com a execução direta com penhora, entrou em vigor em março de 2016, a petição protocolada em juízo pelo condomínio credor requererá a citação do condômino inadimplente para, diretamente, quitar a dívida em três dias, sob pena da adoção das medidas constritivas próprias da execução, a exemplo da penhora de tantos bens quanto bastarem para a satisfação da dívida em execução.

Neste caso, a garantia é o próprio imóvel inadimplente que a legislação não outorga os benefícios de blindagem por ser o único imóvel da família. Juntamente com os impostos, esta imunidade, é excluída da dívida de condomínio, como também ocorre com o IPTU.

CARTÃO DE CRÉDITO - Com o Código Civil vigente agregado ao novo CPC, não pagar a taxa de condomínio, passa a ter o mesmo peso e importância do que não pagar a fatura do cartão de crédito ou do cheque especial. Os juros da taxa de condomínio serão os juros praticados pelo mercado e as multas por atraso reiterado no limite até cinco taxas de condomínio, e com a possibilidade de execução imediata, sem a tradicional ação de cobrança que em média dura de cinco a 15 anos.

Com todas estas mudanças, é possível acreditar em um maior rigor nas cobranças condominiais e severa redução na inadimplência. Com a mudança trazida pelo NCPC/2016, mais precisamente com a possibilidade de penhora do imóvel em curto prazo, forçará o condômino a evitar o não pagamento do condomínio, pois os juros altos e multa que poderão ser cobrados, e ainda o risco de seu imóvel responder diretamente pela dívida será muito grande.

Assim, será necessária uma adaptação dos condomínios, no aspecto de sua gestão financeira e de cobrança, para que assim, possa ser colhido os benefícios à médio prazo de um maior rigor no compromisso financeiro assumido por todos os condôminos.

**Advogado Especialista em Direito Imobiliário pela FGV e Condominial - Palestrante e Autor do JusBrasil e do Linkedin, colunista do Jornal do Síndico - bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com - Tel:(031)2531-2113*

Área Comum

por Adriana Barbos

O que você precisa saber sobre rotas de fuga e segurança contra incêndio

Imagina um princípio de incêndio em seu condomínio. Você saberia como proceder, por onde correr e se abrigar para garantir segurança?

Em tempos de tecnologia de ponta, quase todos os grandes condomínios residenciais e comercias possuem câmeras, alarmes, mecanismos e sinalização eficiente para situações de perigo em que os moradores precisam ser evacuados rapidamente, além de equipamentos automáticos de combate a princípios de incêndios, como detectores de fumaça e "*sprinkers*" que jorram água automaticamente no caso de alta temperatura no ambiente.

Mas, ainda assim, é preciso que os condôminos conheçam a estrutura do edifício onde moram ou trabalham para se protegerem quando necessário. Apesar de muito mais incomum que assaltos, os cuidados para evitar e combater incêndios, por exemplo, devem estar em dia.

ROTA DE FUGA - Um dos equipamentos úteis, e que serve como rota de fuga, são as portas corta fogo, que mantêm longe a fumaça e o fogo por no mínimo 90 minutos e que devem estar sempre fechadas, porém destrancadas, para a livre circulação de pessoas em situações de emergência. Essas portas isolam as escadas de incêndio dos andares, possibilitando a descida do pessoal com segurança.

Rotas de fuga são os corredores e escadas de incêndio, que devem ficar constantemente desobstruídos, facilitando o acesso ao logradouro. As orientações de segurança indicam que a pessoa deve sempre descer os andares pelas escadas, nunca utilizando os elevadores.

Há quem considere rota de fuga o acesso ao terraço do edifício, mas isso só é válido se existir um heliponto no terraço, com acesso devidamente sinalizado. Caso contrário e a edificação não puder contar com acesso a uma cobertura com área livre, escapar pelo terraço não é um procedimento fácil. Normalmente tem que se passar por um alçapão, que não pode ser caracterizado como rota de fuga. Alçapões não são de fácil acesso e devem ficar trancados, para evitar acidentes com crianças, adolescentes, etc. Deve-se considerar também a dificuldade de resgates por helicóptero, pois o calor e a fumaça podem prejudicar a sustentabilidade da aeronave.

No momento de um incêndio, o pânico das pessoas costuma levá-las a tomar decisões errôneas. A brigada de incêndio é treinada para manter a calma, utilizar corretamente os equipamentos contra incêndios e orientar as pessoas, avalia Gilberto Vespúcio, um dos sócios da GW Administração de Condomínios.

BOMBEIROS - Se o assunto é segurança em condomínios o Corpo de Bombeiros é quem deve ditar e fiscalizar regras e normas, tudo em consonância com a legislação. Vale lembrar que é a brigada de incêndio a responsável por decidir as rotas de fuga, como por exemplo as escadas de emergência. O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB - é o documento que prova que o condomínio está em dia com diversas obrigações de segurança e é uma tranquilidade para síndicos e moradores. Caso haja denúncia sobre o mau estado do condomínio, a visita pode ser antecipada, e o AVCB ser cassado, se os itens de segurança do local não estiverem de acordo com a lei, como por exemplo falta de iluminação de emergência, de ventilação adequada, de extintores e de obstrução das rotas de saída.

> **No momento de um incêndio, o pânico das pessoas costuma levá-las a tomar decisões errôneas**

RESPONSABILIDADE X INVESTIMENTO - É de extrema importância que o síndico tenha consciência da importância de se ter o AVCB em dia e que a principal questão não é financeira. Se o condomínio sofrer um sinistro, além de colocar em risco todos os moradores, pode ter dificuldades para o recebimento do dinheiro do seguro por não estar com a documentação em dia. Outro ponto é que o síndico pode responder civil e criminalmente, caso aconteça uma morte ou algo mais trágico. Os casos mais comuns de inadequação com a Norma não são economicamente inviáveis. Muitas vezes, o problema é ter de realizar todas as melhorias de uma só vez, em curto espaço de tempo, impactando negativamente nas finanças do condomínio.

SHUTTERSTOCK

Num incêndio os condôminos devem manter a calma e seguir as rotas de fuga

FISCALIZAÇÃO - "Na grande maioria dos casos, o Corpo de Bombeiros não consegue fiscalizar ativamente os condomínios de todo o país. Quando eles aparecem para uma vistoria surpresa é porque receberam uma denúncia", explica Melina Gontijo, advogada da GW Administração de Condomínios. A multa vai depender de como estão os equipamentos de segurança. "Geralmente o condomínio recebe um prazo para corrigir as eventuais não conformidades dos seus itens de segurança ou apresenta um projeto onde constem as correções a serem feitas, apontadas em documento onde se compromete com o cumprimento das medidas", ressalta a advogada.

**Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

VocêPergunta

encaminhe suas dúvidas para belohorizonte@jornaldosindico.com.br

ASSALTO – RESPONSABILIDADE

Recebo o Jornal do Síndico no meu condomínio e gostaria de parabenizá-los pelo excelente trabalho. Um condômino foi assaltado a uma quadra do prédio e levaram bolsa contendo todos os documentos, inclusive o que comprova o endereço, chaves, controles de alarme e portão de garagem. Imediatamente o mesmo me comunicou o fato. Optei pela troca de segredo das fechaduras, recodifiquei os alarmes etc... A principio o condomínio arcou com as despesas, porém alguns condôminos questionaram se a vitima é que deveria assumir as despesas. Como síndica gostaria muito de uma orientação neste sentido. Desde já agradeço.

Ana – por e-mail

R - Apesar da substituição das chaves, controles de alarme e portão de garagem ter sido fundamentada pelo assalto, a decisão de troca deu-se por parte do Condomínio que, dentro da razoabilidade, prezou pela segurança de todos. Razão pela qual, por não haver culpa ou dolo do morador assaltado, não há responsabilidade do mesmo em arcar com esse gasto de substituição, já que o Condomínio, na pessoal do síndico, que tomou tal decisão.

Cordialmente,

Renan Gouvêa
renan@gouveaadv.com.br

CONDOMÍNIO – BLOCOS

Quero contratar uma empresa de administração de condomínios para o meu bloco, contudo o CNPJ é o mesmo para os demais blocos do condomínio. Como proceder? Cada bloco é em rua diferente e não possuem áreas comuns?

R1 - É importante verificar se a Convenção do Condomínio permite a administração isolada de cada bloco, caso positivo, não há qualquer problema na contratação da administradora.

Caso a Convenção seja omissa ou determina apenas a administração geral do Condomínio, sugerimos que seja realizada uma alteração na Convenção para constar a possibilidade da administração isolada de cada bloco. Cordialmente,

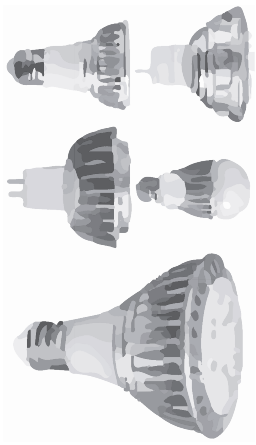
Renan Gouvêa
renan@gouveaadv.com.br

R2 - Abreviadamente, segundo cartilha elaborada pelo Sindiconet, o passo-a-passo para regularização e registro de condomínios é: 1) Expedição do Habite-se pela construtora/ incorporadora. Este é um documento fornecido à construtora/incorporadora, em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído. Enquanto o início da obra é autorizado pelo Alvará de Construção, o Habite-se atesta sua conclusão de acordo com a licença inicialmente dada. Sua liberação é feita após uma vistoria no imóvel para constatar se o que foi construído retrata o projeto aprovado inicialmente; 2) Inscrição das escrituras definitivas das unidades no Cartório de Registro de Imóveis; 3) Elaboração da Convenção que deverá conter a assinatura dos proprietários de, no mínimo, 2/3 das frações ideais do condomínio; 4) Convocação da primeira Assembleia para eleição do Síndico e do Conselho Consultivo; 5) Solicitar o desmembramento do IPTU para que o respectivo imposto possa ser cobrado individualmente de cada unidade, de acordo com a fração ideal correspondente. Isto porque, quando a construtora ergue um prédio ou um "condomínio horizontal", o IPTU é único, pago pela totalidade do terreno. Ainda assim, ressalte-se que será mantido um IPTU comum, referente às áreas comuns do condomínio, como garagens, jardim e outros. O desmembramento geralmente deve ser solicitado à Secretaria de Finanças do seu município; 6) Registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com a sua Convenção; 7) Inscrição do condomínio no CNPJ, qual seja, no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica. O condomínio precisa desse registro porque, apesar de não pagar imposto de renda por ser caracterizado pela lei como uma associação sem fins lucrativos, vai reter imposto de renda dos funcionários na fonte. Realizando a inscrição no CNPJ, o condomínio automaticamente estará se registrando no INSS como empregador. As Informações sobre documentos necessários, como e onde realizar a inscrição podem ser obtidas no site da própria Secretaria da Receita Federal do Brasil.

bernardo.advogadoimobiliario@gmail.com

Dicas

Lâmpadas LED



Na tentativa de enxugar as despesas, a procura por lâmpadas LED tem aumentado também em condomínios. Esses produtos registraram uma significativa redução de preço nos últimos anos: em janeiro de 2014, por exemplo, uma lâmpada LED A60 custava R$ 49,90, enquanto que hoje o produto pode ser encontrado a partir de R$ 12,90, o que representa um decréscimo de quase quatro vezes no valor inicial.

A economia no bolso do consumidor é expressa em números impressionantes: as lâmpadas LED economizam em até 85% de energia, quando comparada a uma lâmpada incandescente comum. O produto também se destaca pela durabilidade, com vida útil que pode variar de 15 a 25 mil horas. Um dos motivos para este baixo consumo da LED se dá pelo fato de ela conseguir converter grande parte da energia elétrica em luz.

Pintura de parede

Você sabe quais as vantagens e desvantagens dos tipos de acabamento que as tintas podem ter? É importante ter esse conhecimento prévio antes de escolher como fazer a pintura de tetos e paredes. O mercado oferece produtos dentre os quais é possível optar entre o acabamento fosco, brilhante ou acetinado. O primeiro disfarça imperfeições, já o brilhante impregna menos sujeira, enquanto o acetinado brilha menos, esconde falhas, mas tem preço menos acessível.

A pintura só deve ser feita após um preparo preliminar na superfície desejada. Focos de umidade devem ser eliminados e para isso existem produtos antimofo. Depois de controlada a umidade, deve-se lixar a parede para retirar o que estiver descascando. Imperfeições como rachaduras, orifícios feitos por parafuso ou prego e outras irregularidades podem ser minimizadas com uso de massa corrida.

Convocação de assembleia

A assembleia é a reunião na qual se debatem vários assuntos relacionados ao condomínio e, justamente por tratar-se de um patrimônio coletivo, é interessante que as assembleias contem com o máximo de audiência para que as ações nela deliberadas tenham legitimidade. É o síndico que tem a obrigação e o direito de convocação, sendo que, na sua omissão, a convocação pode ser feita por condôminos que representem ¼ (no mínimo) do condomínio, devendo constar no edital de convocação e a assinatura dos mesmos.

A Convenção do condomínio geralmente prevê o tipo de convocação a qual poderá ser carta protocolada, Aviso de Recebimento (AR) e edital a ser publicado na imprensa local. A colocação de edital nos elevadores e na porta de entrada do edifício auxilia ou aumenta o número de pessoas nas assembleias.

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 Ponto consistou 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 coleção de 5 estrelas (Guia de Franchising / Pequenas Empresas & Grandes Negócios)

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!

Jornal do Síndico

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

Jurisprudências

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1299081 SP 2011/0300529-4 (STJ)
Data de publicação: 27/09/2012

Ementa: PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. ARREMATAÇÃO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO.VENDA JUDICIAL COM A RESSALVA DE NÃO IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE DOSPAGAMENTOS DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO.DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE REPUTAR TRANSFERIDOS OS DÉBITOS. 1. A jurisprudência da 2ª Seção apresenta precedentes no sentido da responsabilidade do adquirente pelos débitos de condomínio que oneram o imóvel adquirido. Esse entendimento tem sido estendido às arrematações em juízo. 2. Na hipótese de omissão do edital quanto à existência de débitos, há precedentes na 3ª Turma que, tanto admitem, como não admitem a transferência ao adquirente dos débitos condominiais. 3. Se o condomínio, ciente de que a aquisição do imóvel em juízo fora promovida com a ressalva expressa da não transferência do débito condominial, não se insurge tempestivamente, deixando decair seu direito à anulação do negócio jurídico, não pode, depois, reclamar do adquirente o pagamento de seu suposto crédito. 4. Não se pode onerar a parte que confiou na declaração do Poder Judiciário de não transferência dos débitos, apresentando-lhe, anos depois da compra, uma conta de despesas condominiais em valor equivalente ao que pagou pelo bem, notadamente quando já teria recluido seu direito de invalidar o negócio jurídico, que teve a não transferência dos débitos como uma das causas determinantes. 5. A jurisprudência que entende pela transferência aos arrematantes de débitos condominiais pode, muitas vezes, inviabilizar a garantia. Na hipótese em que tais débitos se acumulem a ponto de equivaler ao valor do imóvel, nenhum licitante terá interesse em arrematar o bem, criando-se uma espiral infinita de crescimento do débito. Melhor solução seria a de admitir a venda desonerada do imóvel e a utilização do produto para abatimento do débito, entregando-se o imóvel a um novo proprietário que não perpetuará a inadimplência. 6. Recurso especial conhecido e provido.

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1177591 RJ 2010/0017133-9 (STJ)
Data de publicação: 25/05/2015

Ementa: DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGIME JURÍDICO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO. REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL POR DECISÃO JUDICIAL. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. NECESSIDADE DE QUORUM QUALIFICADO. 1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). Precedentes. 2. Às convenções de condomínio anteriores à vigência do Código Civil de 2002 são aplicadas imediatamente as normas deste diploma legal, haja vista que não são elas simples contratos, mas atos-regras geradores de direito estatutário. Precedentes. 3. Os autores adquiriram as unidades comerciais nas condições descritas na respectiva convenção, ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização, portanto, a mera negativa do Condomínio em implementar a demarcação das vagas - ao contrário do que assentado no acórdão recorrido - não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação do status quo, com amparo legal no art. 1.348 do Código Civil. 4. A ausência da prática de ato ilícito por parte do Condomínio denota o inequívoco descabimento da indenização pleiteada. 5. Recurso especial provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AGRG NO RESP 1212870 DF 2010/0166690-0 (STJ)
Data de publicação: 17/06/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO DECLARADA NULA. VIGÊNCIA ATÉ A RESPECTIVA DECLARAÇÃO. 1. A declaração de nulidade da assembleia impugnada repristina a anterior até que outra possa sucedê-la. 2. A compensação ou não das taxas de condomínio devidas no curso no processo de nulidade da assembleia que as instituiu deve ser objeto de novas tratativas em outra assembleia, na qual se decidirá, nos termos do provimento judicial, sobre eventual complementação ou restituição de valores e compensações devidas. 3. Agravo regimental provido em parte.

FONTE: www.jusbrasil.com.br

Classíndico

Administração de condomínio

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

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

Confie seu **condomínio** a quem está há **25 anos** no mercado
GW administração de condomínios
Plantão 24 horas
Assessoria adminstrativa
Assessoria jurídica
Prestação de contas
Elaboração da folha
Síndico profissional
Fone (31) 3228-6100
www.gwonline.com.br

ADMSINDICON
Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais
Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário
ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA
Av. Augusto de Lima, 655
Sala 1210 - Centro - BH
diretoria@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.com.br
TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios
Administradora Triunfo
14 anos no mercado
COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO
PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL
www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 sala 203 Carlos Prates
2515-8721
2515-8722

COMINA
- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

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

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

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

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

Administração de condomínio

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

iCondominios
- 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

Mult Servis
- 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

GLOBAL CONDOMÍNIOS
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

Kênio Pereira
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

SCF Salim, Farias, Carvalho & Coura
• Advocacia Especializada em Direito Imobiliário e Trabalhista • Atualização de convenção de condomínios • Assessoria em gestão de Condomínios • Cobranças judiciais e extrajudiciais • Indenizações por atraso na entrega de obra • Assessoria em questões trabalhistas condominiais • Participação em assembléias
Av. Prudente de Morais, 135 - Cidade Jardim
99329-0277/2531-2113

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Cobranças Administrativas e Judiciais; Adequação de Convenção e Regimento Interno; Participação em Assembleia; Elaboração de Ações e Defesas Judiciais;
Av. Álvares Cabral, 381 - 23º Andar | Bairro Lourdes
www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br
3226-9074

Advogados

MARCIO MONTEIRO
ASSESSORIA CONDOMINIAL
Assessoria jurídica especializada e personalizada para seu Condominio.
Realização de assembleias; defesas trabalhistas; execução judicial das Taxas de Condominio, 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

SAVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA
Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com
- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembléias

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

Blindagem

Blindagens de Guaritas, comerciais e residências

97555-3968 tim
31 99868-4699 vivo
99211-8255 tim
Av. Tereza Cristina, 7806- Vista Alegre

Bombas

Paraíso das Bombas 40 anos
Bombas, motores e contrato de manutenção preventiva, vendas e assistência técnica local
3270.9633
Av. Contorno, 11.434 - Centro
www.paraisodasbombas.com.br

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

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

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

Classíndico

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

Cerca Elétrica

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

Circuito Fechado de TV

CFTV ALIVY
CÂMERAS
ALARMES
SEGURANÇA
INTERFONIA
AUTOMAÇÃO
(31) 3241-1588
info@alivy.com
Full HD 1080
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
•Catracas para Controle de Acesso em portarias
Manutenção em sistemas já instalados
3274-5188

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
• CFTV- Câmeras de Segurança • Interfones/Vídeo Porteiro
• Cerca Elétrica • Portões Eletrônicos
• Anunciador de Porta Aberta • Alarmes
CENTRAL DE NEGÓCIOS www.yescftv.com.br (31) 3377-2913

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

INTERPRIS
Portão - Interfone - Circuito Fechado
-CFTV / Intefones pabx / Cercas elétrica
- Fechadura eletroímã / portões / alarmes
Fazemos contrato de manutenção
3492-2465 / 2526-2462 / 2511-2469
interpris@hotmail.com

Combate a incêndio/projetos

A.R.V
SISTEMAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO
Serviços de instalações novas e manutenções nos sistemas:
- Rede de hidrantes
- Iluminação de emergência
- Extintores e placas
- Alarme de incêndio
- Fornecimento de laudos técnicos para AVCB
Empresa cadastrada junto ao CBMMG
Av. João Paulo I, 60 - Alípio de Melo
CEP: 30840-030 - BH/MG
Contato: arvinstalacoes01@yahoo.com.br
(31) 3646-8096 99653-6436

Conservação e limpeza

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

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

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
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

Conservação e limpeza

Conservadora MINEIRA 22
Excelência em prestação de serviços
www.conservadoramineira.com.br
Limpeza e Conservação | Jardinagem | Portaria Social
Vigia Patrimonial | Zeladoria | Mão de obra especializada
Desde 1994
Unidade Belo Horizonte: +55 (31) 3362-2780
Unidade Contagem +55 (31) 3333-4007
comercial@conservadoramineira.com.br

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

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

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

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

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

Consultoria técnica em engenharia

LAUDO DIRECIONADO PARA REFORMAS
A importância do diagnóstico prévio para orientação das obras:
Definir prioridade na execução – seleção de mão de obra/orçamentos
Fiscalização/Acompanhamento técnico (Norma 16.280/14) – Perícia
Água: Individualização – Aproveit. de chuvas – Reuso – Reservatório
azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos – Eng. Civil/Perito credenciado CREA/IBAPE
3142-2030/3321-6331/99996-1955

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil
Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas
(31) 3245-2510 | 08802 7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

Construção e reforma

JC Serviços Ltda
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS
PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RAPIDO E SEGURO
HIDROJATEAMENTO.
HALL E GARAGEM
FINANCIAMOS SUA OBRA
JCSERVICOS@HOTMAIL.COM

Classíndico

Construção e reforma

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

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

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 perícia
(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br
www.ribeiroemoura.com.br
ribeiro e moura engenharia
Rua Domingos Vieira, 587 Sl 1013 - Santo Efigênio

LACO ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

VANGUARDA ENGENHARIA
ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR
• Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas
• Impermeabilização • Serviços em geral
vanguardaengenharia@yahoo.com.br
(31) 3372.9300

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA
Pinturas e Reformas em geral • Telhados
Elétrica e Hidráulica • Impermeabilização
Limpeza de caixa d'água e gordura
Silvanosimoes2011@hotmail.com
4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327

REFORMA PREDIAL
(31) 3403-1173
www.wallner.eng.br
WALLNER ENGENHARIA
ESPECIALISTAS EM PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

Construção e reforma

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

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

PACTO CONSTRUTORA 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 – Aliplo 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

Construção e reforma

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

EXIJA ESTE SELO!
Ele garante a qualidade da reforma do seu prédio.
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE REFORMA PREDIAL
ASSERP
EMPRESA ASSOCIADA
CERTIFICADA
31 3335-2902
www.asserpbh.com.br

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

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

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

DP TRABALHOS EM ALTURA
• Estruturas - Manutenção e instalação
• Limpezas e manutenção de fachadas
• Limpezas de vidro interno e externo
• Reparação e pintura de edifícios
• Reparação de juntas de dilatação
• Acesso por cordas
• Trabalhos em alturas em geral
www.dptrabalhosemaltura.com.br / contato@dptrabalhosemaltura.com.br
(31) 98544-1742 / 98743-3236

Classíndico

Construção e reforma

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

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

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

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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO
REFORMAS PREDIAIS
20 anos
3222-6500
R. São Paulo, 1422 - Lourdes - BH www.linharesdecastro.com.br

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

Controle de acesso

CONTROLE DE ACESSO
ClubSystem
Software para controle de fluxo de condôminos, de visitantes e veículos;
Catracas eletrônicas, envio de sms e e-mails de aviso em tempo real, leitores biométricos, captura de foto e documentos, cartões de proximidade.
(31) 3375-5302 clubsystem.com.br

Corrimão

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

Dedetização

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

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

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
ALVARÁ SANITÁRIO: 2011054412
- Limpeza de caixa de gordura e fossa.
- Desentupimento em geral.
- Limpeza de caixa d'água.
- Dedetização.

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

Foco Dedetizadora 3373-1962 - ver anúncio de capa

Desentupidora

MELHOR CUSTO
Roterlimp Desentupidora
• Desentupimento inteligente • Limpeza de coluna/tubulação
• Fossa e caixa de gordura • Rede de esgoto e pluvial
• Limpeza de caixa d'água • Dedetização e desratização
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
www.roterlimp.com.br comercial@roterlimp.com.br
3278-3828/98487-8067/98486-9320 24HS

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

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

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Economia de água

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

Elevadores

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

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

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

Sua proteção faz toda a diferença. A escolha do extintor também.
extinfran
Confira porque a Extinfran é sua melhor opção quando se trata de extintores:
Extintores de qualidade
Placas de Sinalização
Abrigos
Suportes & acessórios
Mangueiras para hidrantes
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

Gás

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

Gás instalação

CHAMA AGÁS
Canalização para gás GLP e natural
Manutenção preventiva e corretiva
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART.
98519-2392 / 98806-8086
CREA/MG 052759

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

Classíndico

Impermeabilização

IMPERMEABILIZAÇÃO
Está com problemas com infiltrações, umidades ou mofo?
A Eliminágua é a solução
www.eliminagua.com.br (31) 3383-5522

Injecon
Estrutural | Selamento | Impermeabilização
Tel.: (31) 4101-0414
Contato@injecon.com.br
A injecon possui as soluções mais modernas para estancar os problemas com as infiltrações. Temos os melhores profissionais, produtos e equipamentos.
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
imprimar
(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

Impermeabilização de caixas d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA
M.C. SERVIÇOS
MC
• 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 • Confecção e colocação de tampas de aço e de alumínio sob encomenda.
(31) 3285-4488 / 98872-9798
www.hidroeletricasion.com.br

Individualização de água

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

Inspeção Predial

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

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

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA
3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369

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

Passeios

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

Piscinas

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

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

Polimento de pisos

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

RENOVAÇÃO DE PISOS
Polimento, raspagem e limpeza de pisos
(Mármore, ardósia e pedras em geral)
Aplicação de pisos de marmorite e granitina em paredes
3373-7888 / 99167-2937 - Jorge

Portaria virtual

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
• Manutenção em portas Blindex
• Instalação e consertos de molas
• Fechadura Elétrica
vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 3564-2371 / 9612-3777

Portões eletrônicos

GONTIJO SISTEMA DE SEGURANÇA
Consertos e instalações de portões eletrônicos, interfones, alarmes e controle p/ portões
Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 9953-6239

Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas Elétricas e Alarmes.
Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas
Plantão 24 horas 98767-3009
Tel: 3287-3009 CREA: 59.1.R.0
ATEFORP Segurança Eletrônica 24 horas
Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Classíndico

Portões eletrônicos

PORTÃO ELETRÔNICO

* Instalação e Manutenção
* Troca de Roldanas e Serviços de Serralheria
* Cerca Elétrica * Interfones * Fechaduras
* Central de Portaria * Serviços * Elétricos

CENTRAL SYSTEM 3488-8350 / 99998-5710

Seguros

Serralheria

Síndico Profissional

Telhados

Telhados

Uniformes

Observatório Rodrigo Karpat

Impeachment do Síndico

Assim como na política, que tem a sua forma de retirar do poder o governante que não administra da forma correta o país, o condomínio possui uma sistemática específica para destituir o síndico que não administre de forma conveniente o bem comum

O síndico é muitas vezes equiparado com um político. Dentre as similaridades entre um político e um síndico, a que mais chama a atenção é que ambos devem representar a sua comunidade; o político os seus eleitores e o povo, já o síndico; os seus condôminos e os que ali residem.

CORRUPÇÃO - O síndico deve ter claro que representa os interesses dos condôminos, tendo em vista as determinações da Convenção e Regimento Interno, e deliberações das assembleias.

A corrupção no sentido amplo, do verbo "corromper" (do latim e grego) que significa "ato de quebrar aos pedaços", ou seja, decompor e deteriorar algo, também atinge os condomínios. Seja no desrespeito de normas, ou até mesmo no desvio de valores.

O Art. 1.349 do CC, traz de forma clara que o síndico que não prestar contas, não administrar o condomínio de forma conveniente ou praticar irregularidades, poderá ser destituído do cargo.

Para tanto é importante que a convocação traga o embasamento da destituição, bem como em assembleia seja concedido o direito de ampla defesa do síndico. E por fim a ata deve reproduzir os motivos que levam a destituição.

CONVOCAÇÃO - Como o síndico não convocará uma assembleia para ser destituído, um quarto dos condôminos poderão convocar a assembleia com o fim de destituir o síndico.

Em assembleia o síndico poderá ser destituído por maioria simples dos votos dos presentes. Caso a convenção seja anterior ao Código Civil de 2002, e traga quórum superior a maioria simples, o artigo da convenção é nulo, pois contraria lei vigente, no caso o artigo 1.349 do CC.

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

> **Como o síndico não convocará uma assembleia para ser destituído, um quarto dos condôminos poderão convocar**

Vem aí o

12º Dia do Síndico 2016

VENHA COMEMORAR COM A GENTE!

26/11/2016

Hotel Mercury

CAFÉ DA MANHÃ, ALMOÇO, PALESTRAS, APRESENTAÇÃO DE PRODUTOS, SORTEIO DE BRINDES E MUITO MAIS...

INFORMAÇÕES E RESERVAS:

3337-6030

Realização

SINDICON

Jornal do Síndico

INFORME PUBLICITÁRIO

Mediação é um método de resolução de conflitos oferecido pela CMA/CREA-MG

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 à área tecnológica.

Está tendo problemas de engenharia no seu condomínio?

Nós da CMA/CREA-MG podemos ajudar. Faça uso dos institutos de resolução de conflitos oferecido pela CMA/CREA-MG, solucionando de forma mais rápida o seu problema.

A **Mediação** é o meio alternativo de autocomposição de conflitos em que ocorre a participação de um terceiro – desinteressado – no processo de solução de contendas. A Mediação pode ainda ser definida como um processo de negociação assistido por um terceiro – o mediador -, escolhido de comum acordo pelas partes, a quem são atribuídas funções especificas, com o objetivo de ajudar as partes a buscar uma solução para o conflito.

A Mediação é um processo privado, voluntário, confidencial, informal, participativo, não vinculante, não competitivo.

Nela, busca-se, com a participação do mediador, auxiliar as partes em conflito a chegarem a um denominador comum, a um acordo que atenda, na medida do possível, as demandas de ambas as partes. O mediador atua como facilitador da comunicação entre as partes em conflito, assistindo as mesmas para que dialoguem no sentido de resolverem seu problema.

A essência da mediação é a liberdade dada às partes para chegarem juntas a uma solução consensual da disputa. Qualquer acordo deve ser obtido pelas próprias partes envolvidas voluntariamente.

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 vantagem 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
Av. Álvares Cabral, 1600, Santo Agostinho, 3º andar, Belo Horizonte/MG • CEP 30170-917