



**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 243 - SETEMBRO/2016 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares • www.jornaldosindico.com.br



**F O C O**  
D E D E T I Z A D O R A

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/FocoDetetizadora

**LEGISLAÇÃO**  
Novo Código de Processo Civil aliado ao Código Civil de 2002 é uma ferramenta fundamental no combate à inadimplência nos condomínios.

**PÁGINA 4**

**MANUTENÇÃO**  
Antes de receber as chaves do tão sonhado imóvel, proprietário deve realizar uma vistoria no imóvel. O mesmo vale para o síndico, em relação às áreas comuns.

**PÁGINA 5**



**SEU CONDOMÍNIO**  
STJ decide que condomínio não pode restringir acesso de condômino inadimplente ao Clube do condomínio. Decisão deve servir de parâmetro para outros casos.

**PÁGINA 6**



Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

**Consulte nosso Classificados**

Administração de condomínios	Pág. 10
Advogados	pág. 10
Alarmes	pág. 10
<b>Assessórios para Condomínios</b>	pág. 10
<b>Blindagens</b>	<b>pág. 10</b>
Bombas	pág. 10
CFTV	Pág. 11
<b>Combate a incêndio/projetos</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. 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
Medicina do trabalho	Pág. 14
Passeios	Pág. 14
Piscinas	Pág. 14
Polimento de pisos	Pág. 14
Portaria virtual	Pág. 14
Portas Blindex	Pág. 14
Portões Eletrônicos	Pág. 15
<b>Seguros</b>	<b>Pág. 15</b>
<b>Serralheria</b>	<b>Pág. 15</b>
Síndico Profissional	Pág. 15
Telhados	Pág. 15
Uniformes	Pág. 15

# Síndico Profissional

Ainda sem regulamentação, profissão é uma tendência em todo. Porém, o sua contratação deve ser avaliada com muito critério entre os condôminos.

**PÁGINA 7**



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO  
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br

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



**(31) 3375.3966**

**Jornal do Síndico**

**GRANDE BELO HORIZONTE**

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

**UMA PUBLICAÇÃO**



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

**TELEFONE:**  
**(31) 3337.6030**

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

**EDITOR**

Márcio Paranhos

**COMERCIAL**

Cátia Maria

**ADMINISTRATIVO**

Rose Marques

**ARTE**

JotaAdesign

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

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

**COLABORADORES**

Rodrigo Karpat  
Kênio de Souza Pereira  
Rômulo Gouveia  
Kleber José Berlando Martins  
Daniela de Almeida Tonholli

**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**

# Respeito acima de tudo!

A boa convivência é algo que se constrói a partir de um elemento primordial: o respeito. Depois dele vêm a educação, a simpatia, a camaradagem, a solidariedade e outras boas maneiras que torna mais agradável a divisão de um espaço em comum.

Podemos dizer que o respeito vem em primeiro lugar, pois é ele que abre caminho para todo o resto. Saber os limites do outro e colocar-se em seu lugar, quando necessário, é fundamental para a vida em coletividade.

É exatamente a ruptura desta premissa do respeito que causa os grandes conflitos em um condomínio. Muita gente esquece que seu apartamento, escritório ou casa (dependendo do tipo de condomínio) está localizado em um patrimônio coletivo e que, portanto, deve obedecer às normas que regem a convivência no mesmo.

Para não errar na conduta ou cometer excessos, algumas perguntas-chave são muito úteis na hora da reflexão: Estou incomodando ou prejudicando alguém? Eu gostaria que fizessem isso comigo? Como eu reagiria se alguém burlasse as regras do condomínio enquanto eu me esforço para cumpri-las?

Notamos que diversos conflitos nos condomínios são causados pela falta de respeito ao outro e pelo desconhecimento das normas que regem a coletividade. É importante que todos os condôminos disponham de uma cópia da Convenção e do Regimento Interno do seu condomínio. Essa cópia deve ser entregue a cada novo condômino que chegar. Assim, a alegação de desconhecimento das regras se torna totalmente inválida. Prezar pelo respeito ao próximo continua sendo a principal regra da boa convivência.

Em nossa matéria da sessão “Cotidiano” deste mês abordamos essas questões, especificamente tratando de malefícios ou constrangimentos causados por visitantes. Os condôminos são diretamente responsáveis por quem colocam dentro do condomínio.

Reclamações envolvendo visitantes não são novidades para a maioria dos síndicos. O “forasteiro” que estacionou na vaga de um morador ou o visitante que danificou algum equipamento de uso comum do prédio são exemplos de situações comuns.

De acordo com o advogado Carlos Samuel de Oliveira Freitas, consultado por nossa reportagem, o ônus de qualquer dano causado por um visitante é de responsabilidade legal imediata do proprietário do imóvel, ainda que o local esteja sendo temporariamente ocupado por um inquilino. Em caso de locação, o inquilino – por força da Lei do Inquilinato (lei 8.245) – tem por obrigação respeitar e acatar as normas internas do condomínio.

Obviamente, com bom senso e maleabilidade é possível repassar a advertência ou multa (se for o caso) ao ocupante do imóvel, ou até mesmo ao visitante inconveniente. Para evitar problemas dessa natureza, é importante informar ao locatário, morador, hóspede ou qualquer pessoa que frequente seu imóvel, das regras e obrigações constantes da convenção e do regulamento interno do condomínio.

Neste ponto, o síndico deve agir. É obrigação dele levar ao conhecimento dos ocupantes de todas as unidades – seja ele proprietário ou não – todas as normas que regem o condomínio, sobretudo as que dizem respeito sobre entrada, tráfego e saída de visitantes.



**Saber os limites do outro e colocar-se em seu lugar, quando necessário, é fundamental para a vida em coletividade**

**INDICADORES**

**2 0 1 5**

	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
IGP-M (FGV)	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	1,69	0,18	-
INPC (IBGE)	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	0,47	0,64	-
IPC (FIPE)	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	0,65	0,35	-
CUB/MG	0,06	0,15	0,20	0,13	0,38	0,49	6,28	0,13	0,06	0,05	0,07	-
TR	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621	0,2545
POUPANÇA	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053	0,6629
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 Sindac.

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: facebook/jornaldosindico

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



**3337-6030**

**Cotidiano** por Cecília Lima

# Os condôminos são responsáveis por seus visitantes

O edifício Copan é um dos condomínios mais conhecidos da capital paulista não apenas por ter sido projetado pelo renomado arquiteto Oscar Niemeyer, mas também por suas dimensões. São mais de dois mil moradores. Com tanta gente, não é de se surpreender que haja um grande fluxo de visitantes entrando e saindo do prédio

São 1.160 apartamentos distribuídos em seis blocos. Toda essa movimentação pode trazer alguns transtornos. Uma moradora do Copan recebeu uma multa de R\$ 678,00 do condomínio e o motivo foi o fato de um casal ser flagrado fazendo sexo nas escadas que dão acesso ao terraço. Os desinibidos em questão eram visitantes da condômina. A moradora alegou que o casal entrou no edifício com autorização, porém não desceram no andar da amiga, mas no último do prédio. Mesmo assim, a multa foi aplicada.

**PROBLEMAS** - O condômino, seja ele proprietário ou inquilino, tem por obrigação respeitar as normas, a convenção e o regulamento interno do condomínio. O mesmo vale para as pessoas que com ele residem, ou se hospedam. Todos têm igual obrigação e, se assim não acontecer, o proprietário do imóvel deve ser responsabilizado pelos atos ou omissões de seu hóspede ou qualquer morador a qualquer título na sua residência. É o que explica o advogado atuante na área de Direito Imobiliário, Carlos Samuel de Oliveira Freitas, “a pessoa sendo proprietária e constando o seu nome no registro de imóveis é a responsável por quem coloca dentro do condomínio. Para evitar problemas dessa natureza, é importante informar o locatário, morador, hóspede ou qualquer pessoa que frequente seu imóvel, das regras e obrigações constantes da convenção e do regulamento interno do condomínio. As atitudes em desacordo com as normas serão sempre de responsabilidade do condômino e, se for o caso, as penalidades repassadas a quem as causou. Ou seja, no caso de atitudes indevidas do morador, quem lida com as dívidas causadas é ele”. Em caso de locação, o inquilino – por força da Lei do Inquilinato



**O condômino poderá vir a ser cobrado judicialmente pelos estragos provocados por si ou seus visitantes**

(lei 8.245) – tem por obrigação respeitar e acatar as normas internas do condomínio, como prevê o artigo 23 desta lei no seu inciso X: “Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos”. Por ser norma legal, não se admite alegar desconhecimento, independentemente de estar ou não especificado no contrato, o responsável pelos danos é o proprietário, afinal, o imóvel está em seu nome. Porém o pagamento poderá e deverá ser repassado ao inquilino, por ele ser o causador.

De acordo com o advogado, os incidentes de danos ou constrangimentos causados por visitantes são pouco comuns e eventuais. “Quando ocorre, o condômino é e sempre será compelido a reparar, uma vez que o dano é originado por pessoa trazida ao condomínio por

seu intermédio, não cabendo aos demais condôminos arcarem com o pagamento dos reparos provocados por terceiros estranhos. Em alguns casos, o próprio convidado arca com as despesas. É tudo uma questão de bom senso e diálogo”, comenta o especialista. Freitas acrescenta que caso a situação não seja decidida de maneira “amigável”, o condômino poderá vir a ser cobrado judicialmente pelos estragos provocados por si ou seus visitantes.

Para Carlos Samuel, a conduta ideal seria que o visitante não transitasse pelo condomínio sem estar acompanhado do condômino anfitrião. “Essa postura se torna importante, inclusive, para segurança dos demais moradores do prédio, que podem se sentir incomodados com a presença de ‘estranhos’ transitando pelo condomínio”, conclui.

COLUNA DO SINDICON



## Segurança dos elevadores requer mais fiscalização nas empresas

A segurança dos elevadores será o tema da nossa conversa deste mês. A Lei Municipal 7.647 prevê que em cada elevador deverá constatar, em lugar de destaque, placa indicativa, com dimensões de dez centímetros por cinco centímetros, contendo nome e endereço e telefone atualizado dos responsáveis pela instalação e conservação. A placa é uma forma de todos os condôminos terem acesso às informações sobre a segurança dos elevadores. A visibilidade é uma garantia de que tudo está funcionando bem.

Acontece que algumas empresas querem repassar o custo de instalação destas placas para os condomínios, o que não é correto. Cada placa custa em média R\$ 30. A lei prevê ainda a instalação de uma placa alertando os usuários para verificarem, antes de entrar nos elevadores, se ele está naquele andar.

Mas não é só isso! Acho importante uma fiscalização mais intensa pela Prefeitura de Belo Horizonte nas empresas que fazem manutenção destes equipamentos. Venho observando o grande número de notificações e multas envolvendo elevadores.

### DIA DO SÍNDICO

Quero informar também, que será no dia 26 de novembro a comemoração do Dia do Síndico. Em breve vamos dar detalhes dos assuntos que serão tratados. Como o número de vagas é limitado, para participar será preciso fazer a inscrição.

E por fim, quero lembrar que para ter acesso às orientações e benefícios do SINDICON, você tem que estar em dia com as contribuições. Na próxima coluna vamos dar mais detalhes do evento!

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 videocassete?



**Então chegou a hora de modernizar o seu equipamento!**

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

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

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

**CONTROL**  
ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

DESDE  
1995



# O novo CPC e suas alterações pertinentes aos condomínios

As novas alterações somente serão positivas se os Condomínios atualizarem suas convenções, adaptando-as ao atual Código Civil, podendo aplicar juros praticados no mercado e multas especiais previstas por atraso reiterado, conforme decisões do STJ

Um detalhe importante pode continuar prejudicando os condomínios, apesar de ser muito positiva a atual mudança do novo CPC – Código de Processo Civil. A alteração tornará mais efetiva e célere, a cobrança de taxas condominiais enquadradas como título executivo extrajudicial e execução direta, sem a antiga e cansativa ação judicial de cobrança que podia durar até 15 (quinze) anos. O detalhe que tornará mais relevante e positiva esta alteração legal é, se a esta mudança, estiver agregada pelos condomínios, as alterações trazidas em 2002 pelo Código Civil, sobre a adequação dos juros cobrados pela inadimplência que era de (1% ao mês), aos juros de mercado (9,9% ao mês) autorizados pela legislação e a jurisprudência do STJ. Nesse caso poderá sim o condomínio eliminar este grave problema com a execução pura e simples, sem o demorado processo de conhecimento que foi extinto.

**DECISÃO** - O STJ já se manifestou e confirmou a possibilidade da convenção do condomínio aplicar os juros praticados pelo mercado no percentual médio que é de 9,9% ao mês. Na forma anterior de cobrança,

não havia celeridade da cobrança. Até mesmo para firmar a jurisprudência julgada pelo STJ, foi necessário uma dezena de anos para o judiciário consumir o julgamento. E foi exatamente esta morosidade, que foi extinta daqui para frente.

As alterações atualmente vigentes não tiveram ampla divulgação, com isso os condomínios não adequaram suas convenções ao CC/2002, tarefa esta, que deve ser entregue a um especialista jurídico. Nem todo advogado está preparado, pois necessita de especialização específica na área. As multas especiais por atraso reiterado serão aplicadas ao condômino que atrase na proporção da inadimplência, conforme constar previamente na Convenção do Condomínio. A forma e a modalidade quem define é a Convenção previamente. O limite de multa para o inadimplente considerado reiterado está expresso no texto legal e será de até 5 (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 5 taxas, conforme previsto no art.1.337 do Código Civil.

Cheque especial - Não pagar em dia e ser penalizado com um juro de 1% ao mês, não coíbe a inadimplência, ao contrário estimula. Eliminar a inadimplência foi a intenção do legislador do atual CC. Na forma de cobrança baseado na lei antiga, o condomínio banca o capital do inadimplente em face ao mercado, onde os juros reais são outros, bem maiores. Para se conhecer estes juros "reais", basta atrasar o pagamento do cartão de crédito ou pagar juros do cheque especial para saber a diferença.

As tentativas de solução para este problema, imaginadas pelos operadores do direito, a exemplo da inscrição do nome do devedor em órgãos de proteção ao crédito ou o próprio protesto da cota do condomínio inadimplida, sendo certo que, nenhuma dessas soluções obteve a segurança jurídica necessária para a sua utilização, particularmente o respaldo da jurisprudência majoritária dos tribunais superiores.

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.

**TEMPO** - 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

quer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: ... IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;"

**BENEFÍCIO** - Portanto, se os condomínios não se adequarem ao atual Código Civil, atualizando suas convenções aos níveis de mercado, pouca valia terá este grande benefício, pois o juro praticado pelos condomínios, de 1% (um por cento) ao mês, definido na lei 4.591/64, há mais de meio século, em nada mudará esse benefício significativo aos condomínios.

Melhor resultado terão os condomínios que já tenham se adequado ao Código Civil e possam aplicar juros praticados pelo mercado, que já foi confirmado e pacificado pelo STJ em sua jurisprudência, como narrado anteriormente, com as taxas de juros que giram em torno de 9,9% ao mês. Este item da lei foi alterado em 2002 pelo Código Civil, como também a aplicação de multas pelo atraso reiterado que pode chegar a 500%, isto mesmo. Bem maior do que a multa antiga que era de 20%.

É importante dizer e repetir que o STJ aprova este percentual em sua jurisprudência. Nas decisões do STJ, as multas aplicadas por atraso reiterado, para terem validade legal, é obrigatório constar previamente na convenção do condomínio. Veja a jurisprudência do STJ: "Recurso Especial 1.247.020 — Condômino inadimplente contumaz pode sofrer outra penalidade, além de multa por atraso no pagamento da cota condominial."

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 5 a 15 anos.

Com esta mudança, a tendência dos condomínios, conjugando o atual Código Civil e o novo CPC é zerar a inadimplência, pois a garantia real da dívida de taxa de condomínio é o próprio apartamento.

\*Advogado. Autor dos livros "Como neutralizar a inadimplência em condomínios" e "As alterações do novo Código de Processo Civil" - www.gouveadv.com.br



**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.gouveadv.com.br | contato@gouveadv.com.br  
**(31) 3226 9074 | 99237 0167**



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

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.

A garantia neste caso 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, que, por ser o único apartamento da família, não se beneficia de não poder ser penhorado, conforme define a Lei 8.009/90, que diz em seu Art. 3º: "A impenhorabilidade é oponível em qual-

**NOVO CPC** - Com a recém-sancionada Lei nº 13.105/2015, o Novo Código de Processo Civil, que traz 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 feito 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.

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".

**Manutenção** Por Por Kleber José Berlando Martins

# Os vícios construtivos na entrega de Condomínios

**Pessoas que conseguem realizar o sonho de ter a casa própria, adquirindo um imóvel novo em um Condomínio precisam ser bem cautelosas ao recebê-lo da Construtora**

Alegria, o momento, o sacrifício feito para comprá-lo podem encobrir fatos que no futuro tornar-se-ão uma dor de cabeça para estes novos moradores. São serviços mal executados, assessorias elétricas e/ou hidráulicas diferentes dos especificados no memorial descritivo e acabamentos deficientes que existem nestas novas construções, denominados vícios construtivos.

Ao receber o imóvel, o morador deve procurar saber:

1) se o construtora realizou uma vistoria final na unidade antes de repassá-lo aos proprietários ;

2) se a construtora construiu de acordo com os projetos apresentados e ao memorial descritivo de construção;

3) se foram obedecidas as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o Código de Edificações do Município, as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros pertinentes à construção de uma edificação.

**SORTE** - Essa atitude do morador consiste na primeira certeza de que a edificação foi erguida dentro de todos os procedimentos significativos, o que geralmente não acontece.

Esses moradores podem ser leigos e aceitam receber as chaves da sua unidade, sem saber se alguns dos itens supracitados acima foram obedecidos. O entusiasmo do momento de possuir um imóvel encobre todas as informações a serem recebidas. Os condôminos poderão ter problemas ou não com o passar dos anos, sempre contando com a sorte a seu lado.

Para evitar essa situação, aconselha-se contratar um Perito, especialista e habilitado, com registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), para acompanhar a entrega deste imó-

vel. Ele irá, junto com o proprietário da unidade e com o representante da construtora, estar atento a todos os detalhes da construção, observando e registrando a existência ou não de vícios ou defeitos. O proprietário, assinando o termo de recebimento, perde a garantia que o CDC (Código de Defesa do Consumidor) lhe dá. Exemplos: trincas, paredes mal pintadas, cerâmicas quebradas.

**VÍCIOS** - Pelo CDC (Código de Defesa do Consumidor), os vícios podem ser ocultos ou aparentes.

Este engenheiro, responsável pela vistoria, terá a expertise de ver se existe algum vício ou defeito na construção. Estes vícios podem ser desde um vazamento constante em determinada torneira, uma fechadura de marca diferente da que consta no memorial descritivo, presença de trincas e fissuras, dentre outros. São os chamados vícios aparentes, também citados acima.

Já o vício oculto é o que não se percebe de imediato e é de difícil constatação. São os casos de aparecimentos de problemas nas mantas de impermeabilização, a baixa qualidade do concreto utilizado na obra, descolamento de placas cerâmicas das fachadas. etc.

É bom destacar o prazo para re-



**A vistoria inicial e as manutenções periódicas a serem feitas sempre contribuirão para que o condomínio não apresente problemas**

clamação dos vícios aparentes e também dos ocultos segundo o CDC (Código de Defesa do Consumidor), que nos artigos 26º e 27º cita:

“Art. 26 - O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I - 30 (trinta) dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produto não duráveis

II - 90 (noventa) dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produto duráveis.

Parágrafo 1. - Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

Parágrafo 2. - Obstat a decadência: I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca.

II - Vetado.

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

Parágrafo 3. - Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

Art. 27 - Prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.”

A diferença ente vício e defeito é que o primeiro independe do segundo. Já o defeito é um vício de construção mais grave, podendo até atingir a segurança do proprietário do imóvel.

**MANUAL** - Na entrega de um imóvel novo, a construtora responsável pela construção da obra passa a cada condômino o “Manual do Proprietário”, documento que apresenta as manutenções a serem realizadas nas unidades, detalhando serviços e periodicidades dos mesmos.

Ao síndico cabe também receber o “Manual das Áreas Comuns”, listando os procedimentos de manutenção e periodicidade dos mesmos, que sempre terá uma vida útil mais prolongada. Em relação à vistoria das áreas comuns, o síndico eleito também poderá contratar um engenheiro capacitado que acompanhará o representante da construtora na inspeção destas áreas da edificação.

Não se deve confundir prazo de garantia com a responsabilidade pela solidez e segurança da obra. Esta tem garantia de cinco anos, desde que a comunicação seja feita em 180 dias do aparecimento do vício, conforme o artigo 618 do Código Civil.

A vistoria inicial e as manutenções periódicas a serem feitas sempre contribuirão para que o condomínio não apresente problemas em sua habitabilidade e desempenho dos sistemas e equipamentos existentes.

O intuito do síndico e de todos os moradores da edificação é que o imóvel se constitua num lugar prazeroso de se morar com segurança, qualidade e bem estar.

\*Engenheiro Civil CREA 50 225 D/MG - Perito Judicial - sócio proprietário da KJ Avaliações e Perícias de Engenharia



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

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

**Vantagens:**

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

Solicite uma visita de um dos nossos consultores:

**(31) 3327-5500**  
**3327-4400**

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



**Problemas com infiltrações?**

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

**Agende uma visita**



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

**Garantia de até 15 anos**

Oferecendo aos condomínios uma equipe multidisciplinar altamente qualificada



**www.alonengenharia.com.br**

**INSPEÇÃO PREDIAL**  
Vistoria que avalia as condições gerais da edificação, auxiliando na orientação da manutenção predial.

**RECEBIMENTO DE OBRA**  
De fundamental importância. Tanto para prédios novos quanto para reformas prediais. Verifica as condições técnicas da edificação segundo as normas vigentes.

**(31) 3654-1974 / 99775-9237**

**Seu condomínio** por Kênio de Souza Pereira

# STJ julga ser ilegal impedir o inadimplente de usar as áreas de lazer

Desde 2003, o Código Civil permite aos condôminos inserir na convenção diversos dispositivos que podem desestimular a impontualidade no pagamento da quota de rateio, problema que causa desequilíbrio no caixa, prejuízos e desgastes nas relações entre vizinhos. Entretanto, muitos condomínios inventam mecanismos ilegais para forçar o pagamento em dia, o que pode gerar transtornos

No último dia nove de agosto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgou o REsp 1.564.030/MG, tendo entendido ser ilegal a atitude do condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella que impediu o acesso ao clube existente no prédio pelo condômino inadimplente. A devedora entrou com ação em 2011, para que o condomínio parasse “com os procedimentos humilhantes e degradantes” na cobrança das quotas condominiais. O relator, Ministro Aurélio Belizze, entendeu que a intenção do condomínio era inaceitável, pois teve “o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem”, o que fere o Princípio da Dignidade Humana.

**ACERTO** - O STJ agiu com acerto, pois o valor da condenação do devedor de quota condominial abrange os custos de todos os serviços prestados, bem como os de manutenção e conservação das áreas de lazer, o que inclui piscina, sauna, academia, salão de jogos e quadras. Se a pessoa paga a quota atrasada arcará com o acréscimo de multa, juros e correção monetária, sendo que não é excluído do valor cobrado a não utilização decorrente da proibição de uso de qualquer área do prédio.

Portanto, não tem sentido impedir que qualquer morador utilize os serviços e equipamentos de lazer, que já estão incluídos nas despesas que deverão ser pagas futuramente, mesmo que seja com atraso. No acórdão o STJ deixou claro que o condomínio pode aplicar multa de até 500% do



valor da quota condominial no caso de inadimplência contumaz, tendo ainda afirmado que: “A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade”. ... Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância”

Por outro lado, o julgamento não abrangeu a questão que envolve a postura de o condomínio condicionar a locação do salão de festas/espço gourmet – nos prédios que adotam a regra de cobrar pelo uso – à pontualidade do pagamento das quotas de condomínio. Mas, se o salão de festas

ou o espaço gourmet não são locados, certamente, consiste em ilegalidade impedir o uso desses ao morador inadimplente.

**REDAÇÃO DA CONVENÇÃO** - Estranhamente, passados 13 anos da entrada em vigor das alterações do Código Civil, constata-se que as convenções continuam sendo cópias fiéis de modelos antigos e ultrapassados, que deixam de prever regras que punam adequadamente o inadimplente que insiste em utilizar os empregados, os serviços, a água, a energia, os elevadores e os demais equipamentos de lazer do condomínio.

As convenções elaboradas por advogados especializados na matéria imobiliária acabam gerando economia

**As convenções elaboradas por advogados especializados na matéria imobiliária acabam gerando economia para o condomínio**

mia para o condomínio ao coibir a inadimplência **estipulando juros de até 10% ao mês, limite esse já confirmado pelo STJ**. A taxa de juros de 1% ao mês só permanece quando a convenção não estabelece percentual mais elevado. Além disso, conforme alertamos desde 2003, o artigo 1.337 do Código Civil **permite aos condôminos estipular norma que responsabiliza o devedor a arcar com o reembolso da despesa do condomínio com a contratação de advogado para promover a cobrança, além da multa de até 500% do valor da quota condominial, que pode ser aplicada pelo síndico de forma graduada nos termos da convenção contra aquele que reiteradamente descumpra os seus deveres**. Dessa maneira, a multa moratória de 2%, que deve ser aplicada contra quem atrasa esporadicamente o pagamento da quota de condomínio, pode ser acrescida de penalidade bem superior – como, por exemplo, 100% da quota de condominial – contra quem permanece meses ou anos sem pagar a sua contribuição mensal no rateio. Essa tese, que defendemos desde 2003, foi confirmada em 2015 pelo Superior Tribunal de Justiça que condenou o inadimplente contumaz a pagar a dívida com a **multa extra somada aos 2% da multa moratória, além dos juros mensais, corrigidos pela inflação**.

**HONORÁRIOS** - Nos últimos anos, tem ganhado força no STJ o entendimento de que o devedor ou contratante que descumpra seu

dever legal, que inclui o de pagar a quota de condomínio, forçando o credor a requerer seu crédito junto ao Poder Judiciário, pode ser condenado a pagar os honorários contratuais do advogado que foi contratado para propor a cobrança judicial. Dessa forma, o condomínio pode inserir na convenção que o devedor pagará além da dívida corrigida, dos juros, multa e os ônus da sucumbência (honorários e custas processuais), com a despesa que o condomínio teve em razão da contratação do advogado.

Essa condenação não deve ser confundida com honorários de sucumbência, pois esses pertencem ao advogado que vence a ação. O devedor pagará, além dos sucumbenciais, os honorários que o condomínio teve que desembolsar para que pudesse receber a dívida, sendo essa condenação a título de perdas e danos. Dessa forma, o STJ entendeu que o credor não pode ficar no prejuízo com os honorários contratuais que só existiram em decorrência do descumprimento da obrigação do devedor, devendo ser respeitado o princípio de reparação integral com base nos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil.

Vários são os mecanismos que podem inibir a conduta inaceitável daquele que força o condomínio a despender elevadas despesas judiciais para promover uma ação de cobrança. Deve o condomínio a contratar de um profissional para rerratificar a convenção, o que implica expressiva economia. Ante o constrangimento de cobrar do vizinho, muitos síndicos acabam deixando de propor o processo judicial de cobrança no tempo devido, consolidando prejuízo decorrente da prescrição.

\*Advogado e Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br - Tel. (31) 3225-5599

**Comportamento** por Adrienne Campos Salles

## BRUXA

O dia estava lindo. Ela também! Tinha se esmerado no modelito, pois a agenda do dia estava cheia e os compromissos importantes

Apertou o botão do elevador, algumas vezes. Estava acelerada, por causa do dia curto e dos compromissos intermináveis. E o elevador nunca colaborava. Demorava demais, demais. Dessa vez não foi diferente. Quando finalmente chegou, estava cheio de pessoas. Duas crianças, acompanhadas de

seus pais, chamaram sua atenção. “Que lindas, vocês estão indo para a aula de balé?” perguntou ela, puxando conversa. “sim. Eu e minha irmã” disse a criança menor. “puxa, a roupa de você está tão linda! Sabe o que eu sei fazer? Pliê e relevê” brincou. As duas pequenas ficaram surpresas com

aquele mulher tagarela, que sabia passos de balé. “você também dança?” perguntou a criança mais velha. “já dancei. Hoje não danço mais. Não dá tempo.”. “por que você trabalha muito?” “isso” respondeu com um sorriso. “qual o seu nome?” “Eu me chamo Melissa e minha

irmãzinha Bianca. E você?” “Eu sou a Verônica.” “a síndica?!” perguntou muito surpresa. “sim. Por quê?” perguntou sorrindo. A criança mais velha ficou sem graça e baixou os olhos. A menorzinha respondeu: “por que a mamãe falou que você é uma bruxa. E eu não acho.” respondeu inocentemente. Um silêncio ensurdecedor pairou no elevador, sendo quebrado apenas pela risada agradável de Verônica, que disse: “tá vendo como é importante a gente conhecer as pessoas antes

de achar algo? Às vezes a mamãe não teve ainda essa oportunidade.” E não teve mesmo. Verônica nunca tinha visto aquela senhora e fora chamada de bruxa! Mas, já estava acostumada. Por mais que fizesse bem seu trabalho, o papel de síndico já vem com alguns adjetivos que nem a gente mesmo conhece. Verônica olhou para todos com um olhar compreensivo e alegre e se despediu de cada um, desejando uma feliz semana. Adiantava questionar?!

\* Escritora e síndica

**Administração** por Rodrigo Karpát

# Síndico profissional é tendência de mercado

Com a taxa de desemprego acima de 11% o que resulta em mais de 11 milhões de desempregados, toda a economia do país vem sendo afetada. Porém, o nicho de condomínios que gera diretamente mais de 250 mil empregos e movimenta mais de R\$ 13,2 bilhões por ano, o que equivale ao orçamento anual de capitais como Curitiba e Porto Alegre, tem sido uma grande oportunidade de trabalho. O que justifica a excessiva procura para o cargo de síndico profissional

Os condomínios que até uma década atrás contavam com síndicos que tinham o perfil de aposentados ou pessoas que não trabalhavam, e por isso tinham tempo para exercerem o cargo, mudou. Hoje o perfil do síndico é de um empresário, advogado, engenheiro, que concilia a sua atividade principal com a de síndico do edifício em que mora, na maioria das vezes remunerado, mas não de forma profissional, ou o síndico profissional, que é a grande novidade que surgiu a partir do advento do Novo Código Civil, que previu a possibilidade de contratação de síndico não proprietário (art. 1.347 do CC).

**CONTRATAÇÃO** - O síndico profissional é uma denominação do mercado condominial para aquele que exerce a atividade de forma re-

munerada mediante contratação, seja no prédio que reside ou em outros, porém o fato dele receber remuneração não o torna profissional.

Apesar da existência de um projeto lei para regulamentar a profissão a mesma ainda não está regulamentada e por ora pode ser exercida por qualquer pessoa. O que pode representar um grande perigo e deixar muitos condomínios em risco. Por exemplo, a falta de manutenção preventiva dos equipamentos pode representar um desgaste e desvalorização do empreendimento na ordem de 5% ao ano.

**PASSIVO** - Não existe uma fórmula para se tornar síndico profissional, mas existem alguns erros que não podem ser cometidos por esses, como por exemplo, a falta de assessoria administrativa e jurídica correta, a não observância da legislação fiscal, o não acompanhamento da mão de obra



Somente uma a assembleia tem poderes de interromper o mandato vigente do síndico

(funcionários). Este último chega a representar mais de 50% das despesas do prédio e a negligência na operação, tais como; a não verificação correta da escala, não pagamento de acúmulo de função, biênio, horas extras, poderá representar um passivo perigoso ao condomínio.

Os condomínios têm inúmeras responsabilidades legais tais como, PCMSO, PPRA, CIPA, AVS, curso de primeiros socorros, brigada de incêndio, AVCB, exame de potabilidade de água, Medição Ôhmica, limpeza de fachada, limpeza de caixa d'água, retenção e pagamentos em nota de prestação de serviços, e-social, emissões de guias de recolhimento previdenciários e outras centenas de obrigações.

**RESPONSABILIDADES** - Além, das acima relatadas o síndico deve gerir o empreendimento, realizar a assembleia ordinária anual, a previsão orçamentária, cumprir e fazer cumprir o Regimento Interno e Convenção (Art. 1.348 do CC). E quando existir uma obra dentro do condomínio exigir a documentação legal, com base na ABNT 16.280/2014. A não exigência, e caso ocorra algum acidente ou danos a terceiros por omissão do síndico esse poderá ser responsabilizado civil e criminalmente.

E para que ele possa exercer todas as suas funções de forma segura deve contar com o respaldo do conselho, de um bom preposto no condomínio, de uma boa administradora de con-

domínio e de um corpo jurídico. Deve ainda trabalhar com uma auditoria permanente. E fazer permanente reciclagem no mercado em cursos como os oferecidos pelo mercado.

A remuneração do síndico profissional deve ser fixada em assembleia no ato da eleição. Oportunamente o mesmo deve esclarecer qual o formato de trabalho proposto, o valor de remuneração que poderá ocorrer através de Pessoa Jurídica ou Física. O que é indiferente, desde que no caso de PJ seja emitida Nota Fiscal e no caso de PF, seja emitido RPA com devido recolhimento de 20% de Inss por parte do tomador de serviço, e 11% do prestador.

A eleição do síndico profissional costuma ser discutida previamente no conselho fiscal, mas nada impede que no ato da eleição de síndico o mesmo seja apresentado e eleito, o que irá impedir será a vontade da maioria em assembleia. É fundamental que a contratação ocorra em assembleia, e que ao conselho seja delegada a função de elaboração de um contrato de prestação de serviços, que não poderá limitar os poderes do síndico previstos em lei, ou vincularem a situações que contrariem a convenção.

O conselho poderá rescindir o contrato se esse poder lhe for conferido em assembleia. Porém tais poderes não são suficientes para colocar fim ao mandato do síndico. Somente uma a assembleia tem poderes de interromper o mandato vigente do síndico, ou caso este renuncie.

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

**WLT - SINDICO PROFISSIONAL**  
ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

CONSULTORIA ADMINISTRATIVA  
CONTABILIDADE E BALANCETE

**3564-6204 / 99698-6030**  
WLTSINDICO@GMAIL.COM

**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

**(31) 3097-2820 ou 9.9891-2875**  
condominios@post.com

- Síndico Profissional
- Auxílio ao síndico
- Cobrança de dívidas
- Realizações de assembleias
- Notificações
- Plano Diretor ou Ação (Revisão de despesas e normas)
- Associação de Moradores
- Soluções para loteamentos e propriedades irregulares

**ASSESSORIA CONDOMINIAL**

## Conheça os Métodos Adequados na Resolução dos Conflitos, oferecidos 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 a área tecnológica.

### Esta 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.

**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. A 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.

**Mediação** é o meio alternativo de au-



### INFORME PUBLICITÁRIO

to composição 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 específicas, com o fim de ajudar as partes a buscar uma solução para o conflito.

**Arbitragem** é um meio compositivo de solução de controvérsias. Ela pode ser usada em relações contratuais que envolvam direitos patrimoniais disponíveis. Ao escolher a solução por arbitragem, as partes submetem a questão ao árbitro capaz, independente, imparcial e especialista no assunto. O árbitro, por sua vez, depois de analisar, apresenta o resultado, mediante sentença arbitral. As sentenças arbitrais são títulos executivos judiciais, equiparadas para fins de direito às sentenças judiciais. Ou seja, se não cumpridas, podem ser executadas.

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 adequados 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

**Área Comum** por Daniela de Almeida Tonholli

# Uso de crachás em prédios não pode caracterizar preconceito ou discriminação

O uso obrigatório de crachás por empregadas domésticas – e apenas por elas – para terem acesso a prédio residencial tem causado polêmica. As opiniões se divergem sem que ninguém esteja absolutamente errado. Se de um lado o que está na convenção e foi decidido em assembleia é “lei” no condomínio, de outro a convenção somente terá esse poder se estiver em consonância com as leis existentes no nosso sistema jurídico

**E**stão em questão a igualdade, a isonomia, a segurança privada, a propriedade. O síndico, em sua função administrativa, é competente para praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, bem como diligenciar para a conservação e guarda das partes comuns. Se, em algum momento, foi decidido em assembleia que, por segurança, era necessário exigir o uso de crachás pelas empregadas domésticas, por todos os poderes conferidos pela lei à convenção e à assembleia fica presumida a legalidade. Contudo, fazendo uma análise dessa norma de natureza privada diante das leis, torna-se flagrante o equívoco.

**DIREITOS** - As normas jurídicas admitem tratar de forma desigual as pessoas quando têm por objetivo proteger os mais fracos, por-

que assim, todos ficam iguais em direitos. Quando se exige o uso de crachá apenas para os empregados das unidades do edifício, surge o preconceito, pois, fica implícito que recai somente sobre eles a suspeita de oferecerem risco à segurança. E nem se cogita que a desconfiança seja sobre cada uma das empregadas domésticas. Aqui, já parte-se do pressuposto que temem que terceiros mal intencionados se passem por domésticas para terem acesso ao condomínio, porque se admitirmos que a suspeita é contra essas pessoas que ali já trabalham, a situação se agrava. Observemos que qualquer pessoa mal-intencionada pode se fazer passar não apenas por doméstica, mas, por visita, vendedor ou prestador de serviço também.

Na realidade, os porteiros estão familiarizados com as empregadas que frequentam diariamente o edifício, o que não ocorre com os indivíduos que não moram e nem trabalham no edifício.

**CRACHÁ** - Nos edifícios comerciais o uso de crachá ocorre de forma correta. Todos usam crachá. A regra é: o proprietário ou inquilino e seus funcionários, têm crachá permanente. Quem não o tem, deve se identificar na portaria e, somente depois, receber um crachá de visitante. Isso é tratamento igualitário.

No residencial, a alternância de moradores é menor que no comercial, o que faz com que os porteiros identifiquem mais facilmente moradores e empregados, o que dispensa o crachá permanente. O mais comum é utilizar a autorização para terceiros desconhecidos, ou seja, chegando na portaria o porteiro liga para o apartamento e pede a autorização. Esse critério é mais eficiente que o uso de crachá em prédios residenciais, porque se um terceiro malicioso obtiver acesso a um crachá e produzir um igual, acessará o prédio sem que sequer seja conhecido de algum morador.



**Estabelecer o uso de crachá apenas para empregadas domésticas, além de não oferecer nenhuma segurança a mais, cria uma situação discriminatória**

**CRIME** - Estabelecer o uso de crachá apenas para empregadas domésticas, além de não oferecer nenhuma segurança a mais, cria uma situação discriminatória que merece a análise do crime de racismo. O artigo 11 da Lei 7.716/89, diz que “**impedir o acesso às entradas sociais em edifícios públicos ou residenciais e elevadores ou escada de acesso aos mesmos: pena - reclusão de 1 a 3 anos.**”

Assim, se a pessoa se submete ao uso do crachá, ela não foi impedida, não há crime. Mas se ela se nega a usar, for impedida de entrar e ficar demonstrado que a categoria “empregadas domésticas”, na ver-

dade não oferece qualquer risco e estão sendo tratadas assim porque representam um conjunto de pessoas que, em sua maioria, têm características relacionadas à raça ou cor, então já pode ser cogitado o crime de racismo. Ainda, se a pessoa que foi obrigada a usar o crachá por ser empregada doméstica tiver a entrada permitida, mas se sentir ofendida em sua dignidade por essa discriminação, que se faz não por palavras, mas por uma atitude, que faz referência à sua origem, raça ou cor, então pode-se cogitar o crime de injúria racial, com pena de reclusão de 1 a 3 anos e multa. Um ou outro crime, a gravidade é a mesma.

O abuso de estabelecer de forma inconstitucional o uso dos crachás, bem como outras situações irregulares, ocorre com frequência pelo fato de muitos condôminos elaborarem a convenção e o regimento sem entenderem as leis que são aplicáveis à propriedade imobiliária. Uma convenção individualizada, feita por advogado, por ter capacidade de fazer a previsão das consequências jurídicas de cada regra estabelecida, garante normas seguras de serem aplicadas sem submeter ao questionamento e impugnação os atos de administração praticados pelo síndico.

*\*Advogada e professora de Direito Penal na Famig - Daniela.tonholli@gmail.com*

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

## ÁGUA INDIVIDUALIZADA – COBRANÇA

Sou síndico de um condomínio que possui água individualizada, mas a leitura feita pela Copasa é uma só para toda a edificação. Assim, quando a conta chega, dividimos o valor cobrado pela metragem cúbica faturada e obtemos o valor do metro cúbico que é multiplicado pelo consumo lido no hidrômetro de cada unidade. Sei que essa não é a forma mais precisa de se fazer a cobrança, mas já tentamos de diversas formas, utilizar a tabela de tarifas por faixas de consumo e sempre que elas são inseridas nos cálculos de recuperação (valor que cada condômino terá que reembolsar para o condomínio), o valor a ser pago por cada unidade fica maior que aquele obtido no processo convencional citado acima. Existe alguma planilha disponível para condomínios em que basta se inserir a leitura realizada e o cálculo por faixas de consumo é obtido, conforme Resolução 82 de 12/04/2016 da ARSAE-MG. O prédio possui 14 unidades e franquia mínima de 84 metros cúbicos.

**R** - É uma questão administrativa, mas posso afirmar que jamais irá bater, exceto se fizeram a cobrança das medições (que representa o individualizado) e ratear a parte restante (que serve às áreas comuns e esgoto) pelo critério de rateio definido na convenção. Além disto, há uma diferença entre o lido nos aptos (realmente consumido) e o faturado pela Copasa, já que há estoque nos reservatórios (que ainda não foi lido para as unidades, mas já faturado pela Copasa). Em linhas gerais, a melhor condição é fazer a cobrança do esgoto de cada unidade e da água pela leitura individualizada. O valor restante estará, automaticamente, contemplado pela taxa ordinária de condomínio, já que é o consumo das áreas comuns.

**Dr. Márcio Monteiro - [marcio@marciomonteiro.com.br](mailto:marcio@marciomonteiro.com.br)**

## PRESTAÇÃO DE CONTAS – TRANSFERÊNCIA DE SALDO

Como proceder para receber o saldo de fundo de reserva e de condomínio mensal de gestão an-

terior? Em março deste ano, assumi o condomínio. A gestão anterior (somente uma pessoa) solicitou, durante a assembleia de transferência, que apresentaria as contas e repassaria os saldos em três dias, porém até o momento não realizou esta transferência. Depois de várias tentativas de contato, inclusive pessoalmente, não obtive sucesso, inclusive a mesma apesar de ser proprietária de apartamento no local, mudou-se. Realizei então uma nova assembleia e coloquei a todos a ciência do fato. Resolvemos realizar primeiramente uma cobrança extrajudicial dando um prazo de três dias úteis após o recebimento da mesma. O prazo venceu na semana passada. A única notícia que recebemos foi através de sua inquilina, no qual nos comunicou que somente com a conta do condomínio aberta ela iria realizar esta prestação, porém o cnpj está

inativo desde o ano de 2008, e agora a contadora está regularizando esta situação mas sem previsão de prazo já que a inatividade do cnpj e a falta de transmissão da RAIS negativo dos anos anteriores, provoca uma demora sem previsão de conclusão. Como devemos proceder a partir de agora?

**R** - Quando o condomínio não possui conta em banco, os valores da taxa condominial e fundo de reserva ficam de posse do síndico. Com a mudança da sindicância, todos esses valores devem ser repassados ao novo síndico na data de posse do mesmo. O síndico(a) anterior não tem o direito de exigir que o condomínio abra uma conta para que o saldo seja repassado. A posse deste saldo, pode ser considerada uma apropriação indébita. Como já foi feita uma tentativa de cobrança extrajudicial sem sucesso, sugiro

que notifique o síndico (a) anterior e caso não obtenha sucesso recorra a um procedimento judicial. Com relação ao CNPJ inativo, para o restabelecimento da inscrição da pessoa jurídica, deve-se informar na FCPJ – Ficha Cadastral da Pessoa Jurídica, o evento 414 para restabelecimento de inscrição da entidade matriz e preencher o QSA – Quadro de Sócios e Administradores, alterando o responsável pelo CNPJ perante a Receita Federal. Trabalho este que deve ser executado por um escritório de contabilidade. Quanto à RAIS, deve-se transmitir os anos em atraso. A priori, a ausência de transmissão não é impeditiva para restabelecimento do CNPJ. Caso a pendência não seja baixada no cadastro do condomínio na Receita Federal, apresentar os comprovantes de entrega pessoalmente. Após a conclusão deste processo, terá o CNPJ ativo e apto para abertura da conta corrente pessoa jurídica.

**Helen Lima M. Lana**  
[helen@contabilidadelana.com.br](mailto:helen@contabilidadelana.com.br)



## Dicas

### Gesso

O gesso é um dos materiais mais versáteis na arquitetura, podendo servir para diversas atribuições, desde fazer coberturas lisas e texturizadas ou redistribuir o espaço de um ambiente, podendo ser feitas alterações no teto e em divisórias. Outra vantagem é a excelente resistência ao fogo e um isolamento termo acústico satisfatório nos ambientes.

A aplicação de gesso em reformas pode render, além da estética, economia. Enquanto



um reboco normal é feito em duas etapas e utiliza areia, cimento e cal, no reboco de gesso se utiliza apenas um insumo: o próprio gesso. Um saco de gesso chega a ser encontrado no mercado por um valor três vezes menor que um de cimento. É comum ocorrerem trincas ou fissuras em forros de gesso mal executados, devido a dilatação ou retração térmica. Mão de obra especializada é fundamental.

ros de gesso mal executados, devido a dilatação ou retração térmica. Mão de obra especializada é fundamental.

## Extintores

Equipamentos obrigatórios em todo condomínio, os extintores precisam estar em perfeitas condições para operarem adequadamente quando acionados. Uma manutenção equivocada pode inutilizá-lo e assim trazer graves riscos à segurança do prédio. A primeira e mais importante precaução a ser tomada é ser vigilante quanto ao prazo de validade do mesmo.

O lacre de inviolabilidade deve estar intacto e o ponteiro do indicador de pressão deve permanecer na faixa verde, caso contrário indicará despressurização. O extintor não deve apresentar sinais de ferrugem, arranhões ou estar amassado. O equipamento sempre deve ser mantido na vertical e jamais na horizontal ou de cabeça para baixo.



A manutenção regular de sua quadra aumentará a vida útil das instalações e permitirá utilizá-las sempre nas melhores condições. Há no mercado diversas empresas que fornecem acessórios próprios para essa estrutura como: pisos especiais, alambrados, tabela para prática do basquete, traves para futebol, mastros e rede de vôlei ou tênis, dentre outras atividades.

### Quadra poliesportiva

No planejamento de custos, é importante lembrar a necessidade de manutenção, a qual deve constar no calendário anual de revitalizações do condomínio. Os itens a serem visitados – e possivelmente reparados – numa inspeção são a resistência da tela que isola a quadra, condições de estruturas metálicas como traves (elas não podem apresentar pontas cortantes ou ferrugem), a visibi-

## Jurisprudências

### TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 70050310119 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 27/05/2013

Ementa: AGRAVO RETIDO E APELAÇÕES CÍVEIS. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. Ausência de efetivo cumprimento da diligência que determinou a regularização da representação processual da parte ré. Não conhecimento da apelação. Cabe ao juiz, o destinatário da prova conforme o artigo 130, do Código de Processo Civil, decidir a respeito da conveniência ou não da sua produção, possibilitando formar o seu convencimento para o correto desate da controvérsia. Embora o disposto no art. 319, do Código de Processo Civil, a presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte autora é relativa, não ensejando o imediato juízo de procedência do pedido, porquanto o julgador deve ponderar todos os elementos carreados aos autos. Jurisprudência deste órgão fracionário. Os juros moratórios incidem desde o evento danoso, nos termos da Súmula 54, do STJ, devendo ser modificada a sentença no ponto. NÃO CONHECERAM DA APELAÇÃO DO RÉU, NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DO AUTOR. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70050310119, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 08/05/2013)

### TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 70032882052 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 08/07/2011

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. ÔNUS DA PROVA. Sentença de improcedência do pedido inicial mantida, face à insuficiência de provas para formação de juízo de certeza sobre os fatos que dariam causa à responsabilização civil reclamada. Apelo desprovido. (Apelação Cível Nº 70032882052, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eugênio Facchini Neto, Julgado em 28/06/2011)

### TJ-RJ - APELAÇÃO APL 01166022320108190001 RJ

0116602-23.2010.8.19.0001 (TJ-RJ)

Data de publicação: 09/03/2015

Ementa: DECISÃO MONOCRÁTICA. APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONSIGNATÓRIA. CONE-

XÃO E CONTINÊNCIA. MULTA POR CONDUTA ANTISSOCIAL. COMPORTAMENTO INADEQUADO DO CONDÔMINO DEMONSTRADO. POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA PENALIDADE PELO SÍNDICO. 1. Cuida-se de duas demandas indenizatórias e uma consignatória, todas propostas em face do Condomínio do Ed. Canto Real e que têm como pano de fundo a discussão acerca da legalidade da cobrança de multa em razão da aplicação de penalidade decorrente da conduta antissocial do 1º Apelante. 2. Tratando-se de relação jurídica extracontratual de direito privado, nascida a partir de alegado ato ilícito imputado ao Réu, exsurge o instituto da responsabilidade civil subjetiva, segundo os arts. 186 c/c art. 927 do CC/02. Para a configuração do dever de indenizar necessária a presença da conduta culposa, do dano e do nex causal. 3. Vasto conjunto probatório que aponta para a prática de conduta inadequada do 1º Apelante, que, recorrentemente, insultava funcionários e mantinha relação não amistosa com os demais moradores. A convenção condominial é lei entre os condôminos, sendo certo a existência de previsão de sanção a ser aplicada pelo síndico no caso de conduta inadequada de qualquer condômino. Reiteradas anotações em livro de ocorrência que culminou na notificação do 1º Apelante e na aplicação da multa pelo síndico. Possibilidade, segundo os arts. 1.336, § 2º, do CC/02 e 22, § 2º da Lei nº 4.591/64. Precedentes do TJERJ. 4. Procedimento previsto no regulamento e que respeitou o contraditório, mantendo-se inerte o condômino que não demonstrou ter recorrido da sanção. 5. Inocorrência de qualquer expediente que pudesse configurar abuso do direito de cobrança por parte do condomínio, nos termos do art. 187 do CC/02. Inexistência de qualquer dos elementos exigidos para a responsabilização civil do Réu. Exercício regular do direito de cobrar. 6. Ação de consignação que deve ser julgada parcialmente procedente, tendo em vista que o valor...

Encontrado em: : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CANTO REAL. Reu: OS MESMOS APELAÇÃO APL 01166022320108190001 RJ 0116602

FONTE: www.jusbrasil.com.br

## Boa Limpeza



Por **Angelo Simão**

A partir deste mês abordaremos, nesta coluna, temas relacionados à **conservação e limpeza em condomínios residenciais, comerciais e mistos**.

Nosso conhecimento no assunto é fruto de 23 anos de experiência distribuindo produtos, dos mais diversos fabricantes, para atender aos mais diferentes clientes. Fruto também de seis anos de prestação de serviços de limpeza de pisos, aplicando as soluções encontradas no mercado.

Com mais de 2.000 mil clientes atendidos, **somos especialistas em processos e produtos para limpeza**.

Entendemos que a vida de um síndico, ou administrador de condomínio é repleta de desafios e que, diante das dificuldades do dia a dia, a compra de produtos de limpeza acaba sendo deixada para segundo plano, ou mesmo sendo delegada para terceiros.

No entanto, é importante ter em mente que os produtos usados na limpeza de um condomínio não representam apenas um custo necessário. Se forem eficientemente dimensionados e corretamente utilizados eles representam bem estar e saúde para os moradores e usuários, e também promovem a preservação das instalações e do patrimônio do condomínio. Um investimento portanto!

Afinal, quem nunca viu um piso ou bancada queimados ou manchados? Ou um elevador de inox arranhado? Esses exemplos são consequências do uso de produtos inadequados para a limpeza das superfícies e são tão comuns quanto aquele vizinho chato que sempre reclama de tudo.

A melhor forma de evitar esses problemas é se inteirar dos processos e produtos de limpeza usados em seu condomínio.

**Não basta ser síndico, tem que participar!**

Nosso trabalho consiste em:

Entender a real necessidade do condomínio;

Sugerir os melhores e mais modernos produtos de limpeza;

Treinar as equipes de limpeza;

Quando necessário, realizar a prestação dos serviços.

Na próxima coluna falaremos mais sobre a manutenção correta de pisos de cerâmica, o que fazer, o que não fazer e como recuperar pisos estragados por produtos ácidos.

Se quiser sugerir um tema do seu interesse, acesse nossa fun page no facebook e escreva sua sugestão.

**Não deixe a definição dos produtos e processos de limpeza a cargo de terceiros que não conhecem suas necessidades! Entre em contato com a Completa e solicite uma visita!**



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

[www.facebook.com/distribuidoracompleta/](https://www.facebook.com/distribuidoracompleta/)

**Telefones:**

**031 2555-7955 / 3344-7955 / 99838-6057**

Você pode acompanhar o **Jornal do Síndico** pelo facebook. Lá você vai encontrar novas informações a todo momento.

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

Av. Augusto de Lima, 655  
Sala 1210 - Centro - BH  
diretoria@sindiconimoveis.com.br  
www.sindiconimoveis.com.br

**ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA**

**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



17 anos de mercado

- 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 Pgtó, 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**



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**

**Funcionários registrados pelo condomínio ou terceirizados?**

PELO CONDOMÍNIO REDUÇÃO EM ATÉ 40% SOBRE A FOLHA DE PAGAMENTO. SAIBA MAIS!!!



ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO:  
SINDICO@CONTABILIDADEEXITO.COM.BR  
**3889-1361**

## Advogados

**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

**(31) 3271-7200 / 99982-0682**  
www.queirozenedec.com.br / e-mail: carlosado@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
- Assessoria de convenção de condomínios
- Assessoria em gestão de Condomínios
- Cobranças judiciais e extrajudiciais
- Intermediações por meio da entrega de atos
- Assessoria em questões trabalhistas condominiais
- Participação em assembleias

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

## Advogados

**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**



**MARCIO MONTEIRO**  
ASSESSORIA CONDOMINIAL

Assessoria jurídica especializada e personalizada para seu Condomínio. Realização de assembleias; defesas trabalhistas; execução judicial das Taxas de Condomínio, inscrição do devedor junto ao SPC; elaboração de regimento e convenção. Atendemos Condomínios comerciais, residenciais e mistos.

**LIGUE: 3264-6209 | 9 8678-0331 | 9 9385-3008**

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



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

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

## Alarmes



**VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**

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

## Assessórios para Condomínios

**CASA MENDANHA**  
A CASA DO SEU CONDOMÍNIO

ESCADAS • CONTENTORES • CARROS P/LIMPEZA  
UTILIDADES PARA O LAR

Av. do Contorno, 2626 (com estacionamento) e 2854  
**31 3789-1351 - 31 3241-1351**  
www.casamendanha.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



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

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

# Classíndico

## Bombas

**UNIVERSO DAS BOMBAS**  
 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

**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

## Circuito Fechado de TV

**CFTV ALIVY**  
 CÂMERAS  
 ALARMES  
 SEGURANÇA  
 INTERFONIA  
 AUTOMAÇÃO

(31) **3241-1588**  
**info@alivy.com**

Sem taxa de manutenção - Colocamos 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

**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**

**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

## 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**

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**  
 SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE 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

**INEIRA 22**  
 Conservadora

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) 3338-4007  
 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**

## Conservação e limpeza

**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  
 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.

3646.9252  
 www.mariabrasileira.com.br

Diarista / Passadeira / Jardineiro / Terceirização Limpador de Piscina.

## Consultoria técnica em engenharia

**LAUDO DIRECIONADO PARA REFORMAS**

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

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

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

**Evandro Lucas Diniz**  
 Engenheiro Civil

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

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

## Construção e reforma

**Serviços Ltda**  
 3473-1352  
 PINTURAS PREDIAIS

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

JCSERVICOSRRH@GMAIL.COM

**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**

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

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

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
 Engenharia de avaliação e perícia

**m**  
**ribeiro e moura**  
 engenharia

(31) **3241.1047**  
 ribmoura@ribeiromoura.com.br  
 www.ribeiromoura.com.br

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

**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**

# Classíndico

## 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

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

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

# LACO

## ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

**3422-4411**

FINANCIAMOS SUA OBRA

**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**

## 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](http://www.verticalchao.com.br)

LOUVADO SEJA DEUS

**VANGUARDA ENGENHARIA**

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

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

[vanguardaengenharia@yahoo.com.br](mailto:vanguardaengenharia@yahoo.com.br)

**(31) 3372.9300**

**PACTO CONSTRUTORA**  
Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
contato@pactoconstrutora.com.br  
[www.pactoconstrutora.com.br](http://www.pactoconstrutora.com.br)

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA**

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

[Silvanosimoes2011@hotmail.com](mailto:Silvanosimoes2011@hotmail.com)

**4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327**

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

**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.dptraalhosemaltura.com.br](http://www.dptraalhosemaltura.com.br) / [contato@dptraalhosemaltura.com.br](mailto:contato@dptraalhosemaltura.com.br)  
(31) 98544-1742 / 98743-3236

**REFORMA PREDIAL**

(31) 3403-1173  
[www.wallner.eng.br](http://www.wallner.eng.br)  
**WALLNER ENGENHARIA**  
ESPECIALISTAS EM PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

**up**  
Engenharia e Arquitetura

Projetos  
Reformas  
Construção

(31) 98819-4451  
[www.upengenhariaearquitectura.com.br](http://www.upengenhariaearquitectura.com.br)

**REFORMAS PREDIAIS**

**HAA ENGENHARIA**  
CREA MG 46724

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](mailto:haa.engenharia@yahoo.com.br)

**3356-9405**

**VOLGEN Clean**

LIMPEZA DE FACHADAS  
PINTURA E  
REFORMA PREDIAL

Colaboradores especializados e devidamente certificados  
Garantia dos serviços prestados.

[www.volgenclean.com.br](http://www.volgenclean.com.br)  
**3332-6361 / 98010-8008**

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

**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](mailto:jdreformasprediais@live.com)  
Engenheira responsável  
Carmen Leite Rabelo, CREA 103637 - Deus é fiel

**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](http://www.atoengenharia.com.br) | [comercial@atoengenharia.com.br](mailto:comercial@atoengenharia.com.br)  
(31) 3785-5545 // 3785-4950

**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](mailto:alternativaconstroireforma@yahoo.com)

**GERENCIAMENTO DE REFORMAS**

**PBR** GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO LTDA. Conhecimento e longa experiência

Diretor: Pedro Rezende  
CREA MG 11744/D

**99983-9808**  
[pedrorez@uol.com.br](mailto:pedrorez@uol.com.br)

# Classíndico

## Construção e reforma

### REFORMAS PREDIAIS

# LAKA

## CONSTRUTORA

REVESTIMENTO DE FACHADAS  
E PINTURAS PREDIAIS

3564-8135/9914-8998  
lakaconstrutora@hotmail.com

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS

**3222-6500** 20 anos

R. São Paulo, 1422 - Lourdes - BH [www.linharesdecastro.com.br](http://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](http://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  
DESATIZAZÃO/DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

**Urbana** DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

[www.urbanabh.com.br](http://www.urbanabh.com.br)  
**(31) 3375.3966**

## Dedetização

**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](http://Focodedetizadora.com.br)  
[facebook.com/FocoDetetizadora](https://facebook.com/FocoDetetizadora)

## Desentupidora

**Roterlimp** Desentupidora

MELHOR CUSTO

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

[www.roterlimp.com.br](http://www.roterlimp.com.br) | [comercial@roterlimp.com.br](mailto:comercial@roterlimp.com.br)  
**3278-3828/98487-5067/98486-9820 24HS**

**DESENTUPIDORA HORACERTA** DEDETIZADORA

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

[www.desentupidorahoracerta.com.br](http://www.desentupidorahoracerta.com.br)  
[cliente@desentupidorahoracerta.com.br](mailto: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

PREÇOS PROMOCIONAIS PARA CONDOMÍNIOS

[www.desentupidoracontorno.com.br](http://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](mailto:contato@economizeagua.net)/[www.economizeagua.net](http://www.economizeagua.net)  
Ligue: (31) 2527-1982  
Agende uma visita sem compromisso!

## Elevadores

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

## Extintores

**EXTIMINAS**

Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Juquilhaes, 97 - Nova Sulza  
[extiminas@extiminas.com.br](mailto:extiminas@extiminas.com.br)  
Tel: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0652

**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](http://comercial@rivaldofogo.com.br) / [www.rivaldofogo.com.br](http://www.rivaldofogo.com.br)

## Extintores

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:



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](mailto:vendas@extinfran.com.br)  
[www.extinfran.com.br](http://www.extinfran.com.br)

## Gás

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

0800 031 3032  
3374-3313 **SUPERGASBRAS**

## Gás instalação

**CHAMAAGÁS**

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

98519-2392 / 98806-8086 CREA/MG 052759

**GASMEC**  
QUEM CONHECE CONFIA!

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

(31) 3318-9527 / 3879-9527

## Impermeabilização

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

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

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

**Injecon**

Empresa Especializada em Injeção em Concreto

Strutural Selamento Impermeabilização

A Injecon possui as soluções mais modernas para estancas os problemas com as infiltrações. Temos os melhores profissionais, produtos e equipamentos.

Tel.: (31) 4101-0414  
[Contato@injecon.com.br](mailto:Contato@injecon.com.br)  
Fazemos reformas em geral e pintura epóxi em pisos.

# Classíndico

## Impermeabilização

**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  
**impri**  
 (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 DESPÉRDICIO 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 • 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

**INSPEÇÕES PREDIAIS E LAUDOS DE RECEBIMENTO DE OBRAS**  
**KJ**  
 Perícias - Vistorias - Pareceres - Avaliações  
 Kleber José Berlando Martins - Engenheiro Civil - CREA 50.225/D  
 Especialista em Avaliações e Perícias, Construção Civil e Segurança do Trabalho. Membro IBAPE-MG / ASPEJUDI-MG  
**3284 2319 • 98438 4520**  
 www.kjavaliaocepicias.com.br / kieberperito@terra.com.br

Oferecendo aos condomínios uma equipe multidisciplinar altamente qualificada  
**ALON**  
 Engenharia & Assessoria  
**RECEBIMENTO DE OBRA**  
 De fundamental importância. Tanto para prédios novos quanto para reformas prediais. Verifica as condições técnicas da edificação segundo as normas vigentes.  
**(31) 3654-1974 / 99775-9237**  
 www.alonengenharia.com.br

## Interfone

**ADAIR ANTENAS**  
 ANTENA COLETIVA  
 CIRCUITO FECHADO DE TV  
 INTERFONIA CONDOMINIAL  
 INTELBRAS - HDL DIGITAL  
 CERCA ELÉTRICA  
 ALARMES  
 (31) 3072-4400 | 99105-4219  
 ndairricardo@hotmail.com

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

## 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 - Casas de gordura e caixas  
 centrífugas de manutenção em piscinas - Tratamento sanitário  
 Dedetizações - Desratizações - Reforma em telhados  
 impermeabilizações de caixas d'água  
**3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369**

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

## Medicina e Segurança do trabalho

**MAXIMUS** medicina ocupacional  
 Maximus é a empresa parceira do seu condomínio.  
**Temos planos a partir de R\$50.00 mensais.**  
 Entre em contato conosco (31) 3657-0966/99361-0966 e solicite uma visita. Visite nosso site: www.maximussrf.com.br

## 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

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

**JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS**  
**POLIMENTO ITALIANO**  
 • Fazemos fundição e polimento em marmoreite  
 • Recuperação de pisos e polimento em mármore  
 • Aplicação de sinteco  
 • Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante  
**3447-73 89**  
**99226-8785**  
**98624-6843**

## Polimento de pisos

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

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

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

## Portaria virtual

**Penetras e indesejados**  
 tô fora!  
**+ economia e segurança**  
 tô dentro!  
**PORTER**  
 PORTARIA REMOTA  
 ACESSO INTELIGENTE  
 31 3504-8030  
 porterdobrasil.com.br

**PORTARIA VIRTUAL**  
**Vantagens:**  
 • Custos inferiores ao sistema tradicional;  
 • Eliminação do ônus associado às demandas trabalhista;  
 • Redução dos riscos de invasão;  
 • Comodidade  
 Solicite uma visita de um dos nossos consultores:  
**(31) 3327-5500 / 3327-4400** STAFF BRASIL

## Portas blindex

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

## Portões eletrônicos

**CHAVEIRO GONTIJO**  
 CONSERTOS E INSTALAÇÕES DE PORTÕES ELÉTRONICOS, INTERFONES, ALARMES E CONTROLE P/ PORTÕES.  
 R. Montes Claros, 930 - Anchieta  
 Fone: 3227-6239 - 3225-8290  
 www.chaveirogontijo.com.br

# Classsíncodico

## Portões eletrônicos

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: 59190**  **ATEFORP**  
 Rua Valparaíso, 293 (seq. cl. Venezuela) Sion Segurança Eletrônica 24 horas

 **Qualitron**  
 VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:  
 • Portões Eletrônicos • CFTV  
 • Cercas Elétricas • Interfones  
 • Alarmes • Sensor de Presença  
 FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO COM **Plantão 24 horas 3447-8238/99590-8171**

**MAXSE**  
 SEGURANÇA ELETRÔNICA  
 VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM: Contrato de manutenção A partir de R\$80,00  
 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

**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

 **PROJETARE**  
 SEGUROS  
 Corretora de seguros especializada em condomínio.  
 www.projetareseguros.com.br / hudson@projetareseguros.com.br  
**3656-0882 / 99818-1414**

## Serralheria

**RV METALÚRGICA e SERRALHERIA**  
 Fabricamos todo tipo de serralheria comercial e residencial  
 Portas, escadas, corrimão, guarda-corpo, friso antiderrapante,  
 manutenção de portas corta-fogo  
 FAZEMOS VISTÓRIAS DE SEGURANÇA  
**98520-5199 oi / 97313-1094**

Corrimãos  
 Guarda corpo  
 Coberturas  
 Alambrados  
 Portões Basculantes  
 Estruturas metálicas  
 Escadas diversas.  
 **SANTA CECILIA**  
 Serralheria  
 TRABALHAMOS COM AÇO INOX  
 3374-0228  
 99768-9720 / 99952-4440  
 www.serralheriasantacecilia.com.br

**SERRALHERIA ROCHA**  
 PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS  
 FECHAMENTO DE ÁREAS  
 CONSERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES  
 FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOS  
 Aceitamos cartões de débito e crédito **3485-2127**  
**99135-5349**  
**98686-7131**  
 serralheriarocha@live.com

## Síndico Profissional

 **iCondominios**  
 • 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

 **WLT - SINDICO PROFISSIONAL**  
 ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL  
 CONSULTORIA ADMINISTRATIVA  
 CONTABILIDADE E BALANCETE  
**3564-6204 / 99698-6030**  
 WLTSINDICO@GMAIL.COM

 **gm**  
**(31) 3097-2820 ou 9.9891-2875**  
**@condominios@post.com**  
 • Síndico Profissional • Cobrança de dívidas  
 • Realizações de assembleias • Notificações  
 • Associação de Moradores  
**ASSESSORIA CONDOMINIAL**

## Telhados

**LIGUE TELHADOS:**  
**3432-7162/99705-5731**  
**FORTE CARAJAS**  
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

 **NEVES CALHAS**  
 Fabricação e Instalação, calhas, rufos, pingadeiras, peças de 6 mts sem emendas, coifas.  
 Construção e reforma de Telhados  
 Orçamentos sem compromisso.  
**3625-1978 / 3624-2895**  
 www.nevescalhas.com.br

**TELHADOS-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**

 **Calhas Platina**  
**REFORMAS DE TELHADOS PREDIAIS**  
 FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE CALHAS  
 RUFOS - PINGADEIRAS - RINÇÕES - COLARINHOS  
 TAMPAS DE CAIXAS D'ÁGUA - COIFAS  
**3332-8253 / 3332-6502 / 99237-0120**  
 calhasplatinas@calhasplatina.com.br / www.calhasplatina.com.br  
 Rua platina, 1886 - Calafate

## 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**

# Vem aí o 12º Dia do Síndico 2016

**VENHA COMEMORAR COM A GENTE!**

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

**Dia 26 de novembro**  
Hotel Mercure



**Informações pelo telefone – 3337-6030**  
Evento gratuito – Inscrições abertas - Vagas limitadas

Realização

**Jornal do Síndico**

**SINDICON**  
REGIÃO DE SÃO PAULO - CONDOMÍNIO, COMERCIAL, RESIDENCIAL  
E EMPRESAS GRAN, MÉDIA E PEQUENA EMPRESAS

Colaboradores Ouro

**PORTER**  
PORTARIA REMOTA  
**intelbras**  
Maxcom

Colaboradores Prata

**CONTROL**  
**CRIAR**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA

**STAFF BRASIL**  
TECNOLOGIA EM SEGURANÇA  
**SOLUÇÃO CORRECA**



**VED**

**RINTEC**

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA E GÁS

Colaboradores Bronze

**Exito**  
CONDOMÍNIO  
**GASMEC**

**PRT**  
PORTARIA REMOTA TECNOLÓGICA