



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

Ano XXII - Edição 259 - JANEIRO/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares • www.jornaldosindico.com.br



METODO DESENTUPIDORA
DESENTUPIMENTO EM GERAL

Esgotos, Pias, Sanitários, Tanques, Lavatórios e Ralos

3411-1019/3412-3039

e + COTIDIANO

O carnaval já está bem próximo e muitas pessoas alugam imóveis para temporada. Tomar cuidado na hora da contratação evita dissabores no momento de desfrutar a folia.

PÁGINAS 3



MANUTENÇÃO

O período das chuvas faz aparecer uma série de problemas no condomínio. Uma das maiores dores de cabeça do síndico é quando aparecem infiltrações que atingem a estrutura do prédio.

PÁGINA 5

ÁREA COMUM

As áreas comuns do condomínio são propriedade de todos. O uso privativo dessas áreas só tem valor se constar da Convenção ou aprovação em assembleia.

PÁGINA 6



Boas Festas!

Jornal do Síndico

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Antenas	10
Bombas	10
Bombeiros	11
Cerca Concertina	11
CFTV	11
Combate e prevenção a incêndios	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11, 12
Dedetização	12
Desentupidora	13
Elevadores	13
Equipamentos p/Condomínios	13
Esquadria de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Gás - Instalação	13
Impermeabilização	13
Imper. de caixas d'água	13
Individualização de água	13
Interfone	13
Jardinagem e Paisagismo	13
Limpeza de Caixa d'água	13
Manut. e peças p/ventiladores e Eletros	13
Medicina e segurança do trabalho	14
Para-Raios	14
Polimento de pisos	14
Portaria virtual	14
Portas Anti arrombamento	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14,15
Segurança Eletrônica em nuvem	15
Seguros	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15

Hora do planejamento orçamentário

Início de ano é o momento certo para planejar os gastos do condomínio ao longo de 2018.

Páginas 6.



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

Um novo tempo

Mais um ano se inicia e com ele surgem várias obrigações a serem cumpridas dentro do condomínio. A mudança de ano muitas vezes coincide também com a alternância do mandato do síndico. Janeiro é, portanto, o momento de “arrumar a casa” para a nova jornada que se inicia.

É importante que o novo síndico se inteire de tudo o que diz respeito à gestão do condomínio. Como está a estrutura física do prédio? É necessário fazer algum reparo? Quando foram as últimas manutenções/visitas de cada item? Ainda em relação à estrutura, quando foi a última vistoria do Corpo de Bombeiros? Como está o seguro do patrimônio?

Em relação aos funcionários, os pagamentos de remuneração e tributos estão em dia? Como será a escala de férias do ano? Uma das questões mais delicadas: como estão as finanças do condomínio? É preciso fazer uma análise detalhada das receitas e despesas, do que entra e sai do

caixa, para não ser responsabilizado por alguma falha da gestão anterior.

Todas essas ponderações aqui citadas são destinadas ao novo síndico, porém, é também prudente que o síndico antigo também as faça. Uma auto avaliação sempre é bem-vinda, mesmo quando já se está familiarizado com os afazeres rotineiros do condomínio. O início do ano é um bom momento para colocar na ponta do lápis os erros que não devem ser mais cometidos e os objetivos que se deseja alcançar.

O Jornal do Síndico lembra também que janeiro é mês de férias de verão e muita gente aproveita para usufruir das áreas comuns do condomínio, principalmente, as crianças. Uma detalhada inspeção nos equipamentos disponíveis evita surpresas desagradáveis.

Desejamos a todos uma ótima leitura e um 2018 repleto de grandes realizações!



SHUTTERSTOCK



É importante que o novo síndico se inteire de tudo o que diz respeito à gestão do condomínio

INDICADORES

2017

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	0,64	0,08	0,01	- 1,10	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	0,47	0,20	0,52	
INPC (IBGE)	0,42	0,24	0,32	0,08	0,36	-0,30	0,17	-0,03	-0,02	0,37	0,18	-
IPC (FIPE)	0,32	- 0,08	0,14	0,61	-0,05	0,05	-0,01	0,10	0,02	0,32	0,29	-
CUB/MG	0,11	0,12	0,05	0,03	-0,03	0,15	0,01	0,03	0,16	0,07	0,26	0,08
TR	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	7880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00	937,00
TJLP (%) ANO	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado
Salário contribuição Alíquota (%)
Até 1.659,38.....8,00%
De 1.559,39 até 2.765,669,00%
De 2.765,67 até 5.531,3111,00%
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\$ 859,88 = R\$ 44,09
De R\$ 859,89 até R\$ 1.292,43 = R\$ 31,07
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.

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\$ 1.042,90
Faxineira ou servente \$ 1.042,90
AscensoristaR\$ 1.046,16
GaragistaR\$ 1.062,50
ManobristaR\$ 1.204,73
Porteiro ou vigia ... R\$ 1.263,60
Zelador ou encarregadoR\$ 1.338,78

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2017 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindec.

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: facebook/jornal-dosindico

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

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

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

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Aracaju/SE	3.000 (79)	3044-4253
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
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

Tem sempre alguém a procura de seu produto...



3337-6030

Cotidiano Por Rodrigo Karpát

Como evitar problemas na locação do carnaval

O Carnaval está se aproximando, e ninguém quer ficar fora dessa festa que alguns dizem que é a maior do planeta. Assim, muitas pessoas aguardam o feriado de carnaval para aproveitar a folia ou para descansar, porém, é certo que aqueles que não tem residências de veraneio vão buscar locações por temporada, ou hospedagem. Ai que estão escondidos alguns problemas que podem estragar a festa

Algumas dicas podem evitar que você caia em armadilha e tenha do carnaval de 2018 uma péssima lembrança.

A primeira etapa começa na busca do imóvel, o que por muitas vezes ocorre através da internet. Primeira dica: Não se iluda somente com as belas imagens do local e da residência, procure locais que você já conheça, pois uma bela casa poderá estar mal localizada ou longe do local que você pretende ficar. Consultar a localização no mapa, e falar com alguém de confiança que conheça a região é essencial.

CUIDADO - Fique atento, pois existem muitos golpistas que buscam oportunidades nessa época do ano, e você poderá inclusive reservar e pagar por um imóvel que não existe. Então ao invés de correr atrás do prejuízo com ida a delegacia, e ação judicial que podem não ter resultado para você reaver o dinheiro, prefira locar através de imobiliárias, e certifique-se que elas tenham registro no Creci (conselho regional de corretores de imóveis) isso poderá ser feito facilmente através do site da entidade na internet. Quando viável cheque previamente o local e a casa, ou peça para que algum conhecido o faça.

Selecionado o imóvel é essencial que se documente a transação, a locação por temporada, ou seja, por períodos de até 90 dias ela é regulada pela lei 8.245/91 Artigo 48 e seguintes.

Sendo a locação de imóvel mobi-



imóveis com **área de lazer** são os mais procurados

liado, é obrigatório que conste no contrato a descrição dos móveis e utensílios que ficarão no imóvel, tais como: sofá, panelas, prancha de surf, bicicleta, entre outros, bem como o estado em que se encontram. Péssimo estado, regular estado e ótimo estado podem ser utilizados para definirem o estado dos bens (Art. 48º parágrafo único).

PAGAMENTO - O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos (Iptu,

condomínio, luz, água), bem como exigir garantias, por exemplo: caução, seguro fiança. Na locação por temporada muitas vezes se exige a assinatura de uma nota promissória ou até mesmo um cheque caução.

A locação por temporada poderá ser feita em qualquer condomínio residencial, desde que se respeitem as regras estabelecidas na convenção e regimento interno. Porém, há uma outra modalidade que tem sido realizada nessa época do ano que é a locação por diárias. Hospedagem que enfrenta resistência em alguns condomínios residenciais, uma vez que para funcionar como meio de hospedagem, o que permitiria a locação por diárias, o condomínio deverá ter a possibilidade na sua concepção ou se adequar, se necessário, conforme dispõem o Art. 23, caput e seguintes, da Lei Federal nº 11.771 de 2008, juntamente com a Portaria número 100/2011 do Ministério do Turismo. Ainda, a locação por diárias conota atividade comercial do estabeleci-

A locação por temporada poderá ser feita em qualquer condomínio residencial, desde que se respeitem as regras estabelecidas na convenção e regimento interno

COLUNA DO SINDICON



Os cuidados que devem ser tomados para evitar problemas nos condomínios durante as férias

O ano começou e no mês de janeiro as pessoas viajam para curtir as merecidas férias. Mas antes é preciso uma série de cuidados para deixar o condomínio em segurança e funcionando normalmente.

São cuidados que devem ser tomados por nós síndicos, moradores e demais colaboradores. Sugiro que antes de viajar o condomínio faça uma revisão no sistema de segurança eletrônico.

É importante verificar se os alarmes estão funcionando, se as câmeras de vídeo estão gravando as imagens, além de uma verificação nos sensores de presença e nas cercas elétricas. Sugiro que antes das férias, o síndico deixe um representante em condições de resolver os problemas que possam surgir na sua ausência. O ideal é que esse representante seja o sub-síndico, mas como alguns prédios não tem esse cargo, uma pessoa do conselho fiscal deve ficar na função. Ela deve ter acesso a toda estrutura do condomínio. Imprevistos podem acontecer e nada melhor que pensar em tudo antes da viagem.

Mas não é só isso! Observo que é comum algumas pessoas emprestarem a residência para familiares ou amigos. É importante que o condomínio seja avisado, com a indicação dos nomes destas pessoas. Esse cuidado aumenta a segurança de todos. Se a residência estiver fechada, com os proprietários viajando, os moradores podem acionar a polícia caso ela seja invadida por bandidos.

Aproveito para desejar a todos nesta nossa primeira coluna de 2018 um ano repleto de realizações e renovo meu compromisso de lutar pelos interesses de quem vive e trabalha nos condomínios. Esse compromisso é meu e de toda equipe do SINDICON!

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

mento, sendo imperioso a regularização nos termos da legislação vigente, além de existirem restrições também em função do zoneamento em que o prédio se encontra, a qual poderá impossibilitar a regularização do empreendimento como um todo, se assim for a vontade dos condôminos.

A locação feita por diária em prédios estritamente residências, sem previsão de tal possibilidade seja na convenção, ou ajuste em assembleia

pelos condôminos, poderá ser um problema para aquele condômino que está locando inclusive com proibição de uso de área comum e desgastes na hora de recebimento de chaves, pois os prédios que coíbem tais práticas, quando irregulares, exigem o contrato de locações para liberação das chaves aos usuários.

*Advogado e palestrante, especialista em Direito imobiliário e em questões condominiais, sócio do escritório Karpát Sociedade de Advogados.

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

PORTER
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM PORTARIA REMOTA NO BRASIL

31 3504-8030 . BELO HORIZONTE, MG . porterdobrasil.com.br



Manutenção e modernização de elevadores não é exclusividade do fabricante.

Livre seu condomínio de amarras!

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

DESDE 1995

CONTROL
ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação Da redação |

Condomínio não pode ter ingerência sobre escolha de TV a cabo

Norma comum em vários condomínios em todo o Brasil, a determinação sobre quais operadoras de telefonia, internet e televisão a cabo é um frequente motivo de conflito entre moradores e síndicos que teimam em restringir a escolha apenas às opções de empresas já usadas no prédio

A justificativa quase sempre é a mesma: a rede de cabeamento de uma determinada operadora já está montada e estabelecer uma nova instalação de uma outra operadora pode trazer prejuízos ao condomínio. Essa regra não tem respaldo legal e não é legítima, pois fere o direito de qualquer consumidor escolher o que considerar mais vantajoso para si.

DECISÃO - Isso foi tema de decisão recente da 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, que de forma unânime reformou parcialmente sentença que permitia a um morador contratar produtos e serviços de operadora de TV a cabo distinta das aceitas pelo condomínio onde mora. A decisão colegiada apenas acrescentou que a instalação da antena de TV por assinatura estivesse restrita ao te-

lhado da residência do autor e adequada aos parâmetros do condomínio, sendo vedada a utilização da estrutura comum.

O condomínio recorreu de decisão que permitia ao morador escolher sua operadora de TV por assinatura, alegando que o assunto referente a quais operadoras poderiam operar no condomínio já teria sido decidido em assembleia, sendo que a escolhida pelo recorrido não se encontrava na relação das que foram admitidas. Acrescentou, ainda, que tal restrição tinha caráter técnico, ante a viabilidade ou não da instalação dos equipamentos necessários, considerando as condições estruturais do condomínio.

Embora a maioria dos condomínios que adotam essa postura aleguem questões de ordem técnica para impedir o uso de qualquer



Condômino deve arcar com os custos de **instalação do material** necessário à prestação do serviço



Uma regra local do condomínio não pode se sobrepor ao **Direito de Propriedade** garantido pela legislação nacional

operadora de TV, o advogado Iri-neu Maia afirma que tal medida não é razoável e pode facilmente ser questionada na Justiça. “A escolha por uma empresa prestadora de serviços particulares, no caso o uso de um produto de entretenimento, nada tem a ver com as questões coletivas do condomínio”, comenta.

DIREITO DE PROPRIEDADE - Maia acrescenta que o fato dessa norma ter sido concebida e votada em assembleia não faz dela válida e irrevogável. “Uma regra local do condomínio não pode se sobrepor ao Direito de Propriedade garantido pela legislação nacional ao consumidor que é o de fazer suas escolhas. O síndico deve ter o bom senso de não tentar ingerir sobre essa questão”, declara o advogado.

E se a nova instalação necessitar de serviços específicos para ser concluída? O morador interessado deve arcar com quaisquer benfeitorias que devam ser feitas para viabilizar a instalação, assim como deve ressarcir o condomínio caso haja algum dano estrutural durante o processo, orienta o advogado.

Fonte: TJDF

Da redação |

Após mais de 20 anos do acidente, condomínio é responsabilizado por queda de faxineiro durante serviço

Embora se percebam avanços no que diz respeito à execução e fiscalização de normas de segurança durante o trabalho nos dias de hoje, ainda é necessário chamar a atenção para a importância desse tema, tanto para quem é empregado quanto para quem emprega. Os condomínios com frequência são cenários para acidentes de trabalho e a prevenção é a melhor conduta a ser adotada

Recentemente, a Primeira Turma do Tribunal Superior do Trabalho (TST) encerrou um caso que há vários anos se prolongava sem desfecho, reconhecendo a responsabilidade de um condomínio localizado em Santos (SP) pelo acidente sofrido por um faxineiro, no ano de 1993, o qual caiu da altura de quatro metros enquanto limpava a parede da portaria do prédio.

INVALIDEZ - Ele utilizava um equipamento inadequado: uma escada de madeira de encostar sem freio de borracha, sobre piso cerâmico, o que o fez escorregar e se chocar contra uma porta de vidro, provocando diversos cortes e ferimentos. As sequelas decorrentes da queda ocasionaram a perda dos movimentos do braço e da mão, e o trabalhador foi aposentado por invalidez aos 29 anos.

Em princípio, o condomínio alegou que o serviço executado não se enquadrava nas atribuições do faxineiro. Na primeira instância, o condomínio foi condenado a pagar R\$ 15 mil de indenização e pensão mensal de 100% do salário do empregado. Entretanto, o Tribunal Regional do Trabalho (TRT-SP)

afastou a condenação por falta de provas de que o acidente tivesse acontecido por ação ou omissão voluntária do condomínio.



Não deixe que funcionários exerçam atividades com **risco** de acidentes

NEXO CAUSAL - Contudo, o relator do processo no TST, ministro Hugo Carlos Scheuermann, com base no quadro descrito pelo Tribunal Regional, considerou estarem configurados o dano, a culpa do empregador e o nexo

causal, elementos caracterizadores da responsabilidade subjetiva (quando é preciso provar a culpa do empregador) no acidente de trabalho. Segundo ele, o dano foi a incapacidade parcial e definitiva do trabalhador. Quanto à culpa do empregador, salientou que o condomínio, ao alegar que o serviço não se enquadrava nas atribuições de faxineiro, deixou evidente a sua omissão na fiscalização das normas de segurança do trabalho.



O condomínio alegou que o serviço executado não se enquadrava nas atribuições do faxineiro

Com esses fundamentos, a Turma concluiu que o trabalhador faz jus à indenização. A omissão na fiscalização das normas de segurança do trabalho, verificada pela existência de desvio de função, foi determinante para a condenação do condomínio, que terá de pagar indenização por danos morais e materiais ao trabalhador. O TST determinou o retorno do processo ao TRT-SP para que aprecie o recurso ordinário do condomínio quanto aos valores relativos aos danos morais e materiais.

*Fonte: TST

Impermeabilização é necessária para preservar estrutura predial

A aparição de goteiras, infiltrações e mofo nas paredes ou teto é sempre sinal de dor de cabeça no condomínio, seja para o morador, o qual se preocupa com os danos ao seu patrimônio e os prejuízos financeiros, ou mesmo para o síndico que, por sua vez, preocupa-se com a estrutura do prédio e, de quebra, frequentemente é chamado a resolver conflitos entre condôminos que não sabem de quem é a culpa para as avarias

Essa “culpa”, muitas vezes, precede até mesmo a ocupação do prédio pelos moradores. Ela está na gênese do projeto e execução da construção, uma vez que - por negligência ou economia - as construtoras não realizam a impermeabilização adequada de lajes, paredes e pisos. Isso acarreta problemas que chegam com o tempo e podem até mesmo comprometer a segurança do prédio, pois a água oxida estruturas de ferro, fundamentais para manter o prédio de pé.

ALERTA - Rachaduras, vazamentos, goteiras e infiltrações se tornam mais perceptíveis no período das chuvas e devem servir de alerta para mostrar que algo está errado! A impermeabilização de lajes e coberturas é extremamente importante para proteger a alvenaria contra a umidade, é um erro pensar que azulejos ou cerâmicas protegem o piso contra a infiltração, pois a água continua a passar e a causar diversos problemas.

Somente o processo de impermeabilização é capaz de selar e vedar superfícies fabricadas com materiais porosos e suas falhas, geradas por movimentos na estrutura



Processo de impermeabilização deve ser executado por empresas especializadas

ou por erros na execução da obra. Infelizmente, algumas construtoras não realizam esse processo corretamente e os ocupantes do prédio só vão perceber os prejuízos tempos depois. E as despesas não são baratas: recuperar os danos causados por falta de impermeabilização pode sair muito mais caro do que fazê-la no tempo correto. De acordo com especialistas, o custo do processo durante a construção pode ser de 1% a 3% do valor da obra, mas a execução depois da obra concluída pode corresponder a até 25%.

Existem dois sistemas de impermeabilização: rígidos e flexíveis. No primeiro, aditivos químicos são adicionados aos materiais de construção, reduzindo a porosidade dos mesmos. Este tipo é indicado para locais que não exista possibilidade de trincas ou fissuras como sub-solos, piscinas internas e galerias de barragens. A outra opção é aplicável em áreas sujeitas a fissuras e possui duas subcategorias: moldados no local (membranas) e os pré-fabricados (mantas). Estas são ideais para telhados, terraços, reservatórios de água, entre outros.

*Jornalista



Infelizmente, algumas construtoras não realizam esse processo corretamente e os ocupantes do prédio só vão perceber os prejuízos tempos depois

Impermeabilização Laje
Sem obra
40 anos de durabilidade
Aplicação de 100m²/dia
Dispensa proteção mecânica
a partir
R\$ 49,00 m²
31 3245 - 8745
31 99329 - 9919
www.impersolucoes.com.br



A chave para seu negócio



Jornal do Síndico

Problemas com infiltrações?

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

Agende uma visita



31. 3333-3390
www.vedajato.com.br

Garantia de até 15 anos

Encarte fácil

Sua empresa em destaque no **Jornal do Síndico**



É fácil, barato e chega na mão de quem decide: O Síndico!

Jornal do Síndico

Seu condomínio Por Cecília Lima |

Síndicos devem preparar planejamento orçamentário para 2018

Quando se trabalha com gestão de recursos, “planejamento” é uma palavra essencial. Na administração do condomínio não é diferente. Colocar no papel uma previsão de quanto se obterá de receita, bem como as despesas esperadas é fundamental para planejar a rotina dos próximos meses. Contudo, essa ainda não é uma prática adotada por grande parte dos condomínios brasileiros e essa falta de organização depois cobra um preço

Segundo levantamento da empresa administradora de condomínios Lello, aproximadamente 40% dos condomínios da capital paulistana não realizam o planejamento de despesas no fim do ano. Isso é avaliado de forma negativa, uma vez que em um momento de salários achatados e bolsos apertados, os síndicos precisam cuidar para que a cota mensal do condomínio paga pelos moradores se mantenha o mais estável possível ao longo do ano, realizando o planejamento financeiro do edifício com antecedência e submetendo esses itens à aprovação da assembleia.

FOLHA DE PAGAMENTO - Esse é o momento de avaliar como o dinheiro do condomínio está sendo gasto e onde é possível economizar. A gerente de Relacionamento com o Cliente da empresa, Angélica Arbex, chama a atenção para os custos com funcionários. “A folha de pagamento de um condomínio,



Condomínios devem planejar gastos para 2018

somados salários e encargos, representa, em média, 50% do total das despesas mensais. Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo, há sete funcionários por prédio, enquanto em países da Europa, por exemplo, essa média é de dois”, afirma a gerente da Lello.

Confira as dicas da especialista para realizar um planejamento orçamentário eficiente para o ano de 2018:

- Revise o número de horas extras realizadas pelos funcionários, para ver onde e como é possível cortar;
- Outra dica fundamental é planejar o rateio, em 12 cotas, do disídio dos funcionários e do pagamento de 13º salários e encargos, evitando que nos três últimos meses do ano haja aumento brusco no valor da cota do condomínio;
- Cheque o índice histórico de inadimplência do condomínio e projete esse déficit no orçamento, evitando, desta forma, maiores problemas com o fluxo de caixa do prédio;
- Verifique as datas de renovação dos contratos de manutenção e conservação, como de elevadores e bombas, por exemplo, para também projetar o índice de reajuste no orçamento do condomínio.

*Jornalista

“

A folha de pagamento de um condomínio, somados salários e encargos, representa, em média, 50% do total das despesas

Por Cecília Lima |

“Lei do silêncio” controla intensidade do barulho no RJ

A vida em grandes centros urbanos por si só já prevê a exposição a diversos tipos de poluição. Dentre elas, a auditiva nem sempre recebe a atenção devida até que, após danos cumulativos, cause um prejuízo irreparável à saúde. Foi com a justificativa de evitar a poluição sonora que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro regulamentou recentemente a Lei 6.179/2017, Decreto 43.372, que versa sobre o limiar de som tolerável

A partir de agora, quem exceder ao limite máximo de decibéis permitido e perturbar o bem-estar e o sossego público ou da vizinhança ficará sujeito a multas de R\$ 500 (pessoas físicas), e R\$ 5 mil (pessoas jurídicas). O artigo 1º esclarece que a Lei dispõe sobre medidas para o combate eficaz à poluição sonora prejudicial ao meio ambiente, à saúde, à segurança ou ao sossego público.

Barulhos produzidos por animais domésticos, voz humana, som musical, obras, reformas e meios de transporte são alguns dos ruídos classificados como “poluição so-

nora” pela nova legislação. Para receber as denúncias, foi criado o canal de comunicação telefônica, através do número 153.

MULTA - A nova lei do RJ vem a regulamentar o que já existe em outras capitais brasileiras e o que é popularmente conhecido nos condomínios como “Lei do silêncio”, onde os sons considerados altos (acima de 55 decibéis) são proibidos pelo Regimento Interno do prédio e a infração a essa regra pode ser penalizada com advertência e multa.

Nos condomínios, via de regra, é

“

Na Capital o cidadão pode fazer reclamação através do “Disque Sossego” da Prefeitura

possível descrever dois tipos de barulho que sobressaem dos demais: aquele contínuo, seja uma festa no salão, área de lazer ou no interior da própria unidade; e aqueles que são irritantes, porém breves: latido de cães, o caminhar com salto alto, vozes em alto volume, arrastar móveis, aparelhos eletrodomésticos que costumam fazer muito barulho, dentre outros desagradáveis ruídos.

Como proceder em tal situação na qual o limite de decibéis já foi superado e o barulho está incomodando além da conta? Primeiramente, se o seu condomínio estiver em uma cidade com legislação específica para isso, como o RJ, é só ligar para o canal de denúncias. Caso contrário, é válido testar uma primeira tentativa diplomática e pedir, com educação, para que o ruído seja evitado. Persistindo o problema, a Polícia pode ser chamada para conter o barulho excessivo já que, segundo o art. 54 da Lei 9.605/98, ruídos que podem causar danos à saúde são considerados crime, podendo levar o infrator a reclusão de 1 a 4 anos.

*Jornalista

EM BELO HORIZONTE

A Lei nº 9.505 de 23 de janeiro de 2008 dispõe sobre o controle de ruídos, sons e vibrações em Belo Horizonte. Os limites de emissão de ruídos são: em período diurno (07h01 às 19h): 70 decibéis; em período vespertino (19h01 às 22h): 60 decibéis; em período noturno, entre 22h01 e 23h59: 50 decibéis; em período noturno, entre 0h e 7h: 45 decibéis.

Na Capital o cidadão pode fazer reclamação através do “Disque Sossego” da Prefeitura. O serviço pode ser acionado por meio da Central de Atendimento Telefônico, 156. O serviço funciona 24 horas, todos os dias da semana, para o registro de reclamações. O cidadão deve informar o local em que ocorre a perturbação, o horário e o dia em que há o problema e, a partir desse registro, é providenciada a ação fiscal. O nome do reclamante é resguardado.

A fiscalização ocorre em plantões noturnos para o pronto atendimento de quinta-feira a domingo, a partir das 20h (de quinta a sábado) e a partir das 19h aos domingos. Nesse período, a reclamação deve ser registrada pelo 156.

Cinco cuidados básicos nas Assembleias de Condomínio

Você costuma participar das assembleias do seu condomínio? As assembleias são reuniões essenciais e indispensáveis para o bom funcionamento das rotinas dos condomínios em geral. É nestas reuniões que proprietários, moradores e síndico se reúnem para tratar sobre assuntos de interesse comum, tais como gestão das contas, previsão orçamentária e despesas

As deliberações de uma assembleia condominial são soberanas, desse modo, as decisões devem ser acatadas por todos os condôminos, mesmo que estas sejam contrárias aos interesses de alguns. No entanto, se a assembleia desrespeitar a legislação vigente ou as disposições contidas na convenção do condomínio ou regulamento interno, esta será passível de ser anulada.

E para buscar-se a desconstituição de uma assembleia há dois caminhos, quais sejam, decisão em uma nova assembleia ou decisão judicial, esta última na hipótese de evidente ilegalidade.

CUIDADOS - As decisões tomadas em assembleias condominiais fazem lei entre os condôminos, portanto, devem ser acatadas por todos moradores. A participação nestas reuniões não é obrigatória, no entanto, quando há ausência do condômino significa que este con-

cordará automaticamente com as decisões aprovadas. Desse modo, vejamos cinco cuidados básicos a serem tomados quando da realização de assembleias condominiais.

CONVOCAÇÃO - Quando realizado o edital de convocação de assembleia condominial, este deverá ser claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos. Ainda, deverá observar prazo razoável entre a convocação e a data da assembleia, bem como constar horário da primeira e da segunda chamada (na prática utiliza-se 30 min entre as chamadas).

Veja que quando a convocação referir apenas "assuntos gerais", estes somente poderão ser discutidos, uma vez que para serem votados os assuntos devem estar especificados na convocação.

A convocação da assembleia deverá ser realizada a todos os condôminos, ou seja, todos os condôminos devem ser convocados a participar da reu-



Editais de convocação deve ser claro e objetivo

nião marcada, sob pena de nulidade.

Embora existam pequenas diferenças entre a assembleia geral ordinária e extraordinária, ambas obedecem ao mesmo procedimento para convocação.

CONDUÇÃO DA ASSEMBLEIA -

Ao iniciar-se a assembleia, o primeiro ato será decidir quem presidirá a reunião, bem como quem será o secretário, o qual é responsável pela ata da reunião. Quando da escolha do presidente é recomendável que este seja alguém neutro, porém firme, a fim de evitar o desvio nos assuntos que serão objeto do debate.

Não é indicado o síndico presidir ou secretariar a assembleia para evitar questionamentos sobre as decisões e votos. Se dentre os presentes, houver algum participante, por meio de procuração, esta deverá ser recolhida e anexada pelo presidente ou secretário a lista de presentes.

QUÓRUM - Há diversos detalhes importantes nas assembleias de condomínio, sendo um deles o quórum de votação. Dependendo dos assuntos a serem tratados, é preciso ficar atento ao quórum de votação que deve ser respeitado. A não observação do quórum resulta em consequências nas decisões votadas e aprovadas em assembleia.

Nossa legislação traz que, quando exigido quórum especial, as decisões da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Também traz que, em segunda convocação, a assembleia poderá decidir por maioria dos votos dos presentes, observando-se quando exigido quórum especial.

Os votos serão sempre proporcionais às frações ideais, caso não haja disposição contrária em convenção. Assim, as decisões de assembleia condominial regularmente convocada e constituída obriga a todos os condôminos.

ATA DA ASSEMBLEIA - Toda assembleia de condomínio, seja ela ordinária ou extraordinária, deve ser resumida em uma ata. A ata de uma assembleia é documento extremamente importante, por isso deve ser clara e objetiva, pois é através dela que são validadas todas as decisões tomadas, servindo de prova do que foi decidido na reunião.

Desse modo, existem alguns cuidados básicos que você deve seguir para que a ata da assembleia de seu condomínio tenha validade. A ata deve ser escrita apenas reproduzindo o que aconteceu durante a reunião, contendo as discussões, comentários e apuração de votos, se for o caso. A redação da ata deverá ser

realizada pelo secretário, sendo esta assinada por ele e pelo presidente da assembleia. Não é preciso prolongar muito, sendo suficiente o registro dos assuntos tratados, do que foi resolvido e de eventuais protestos.

As decisões aprovadas com os quóruns e procedimentos corretos, validam a ata, ou seja, todos devem acatá-la.

PARTICIPAÇÃO - A assembleia condominial é a autoridade suprema de um condomínio, por isso suas decisões só podem ser anuladas judicialmente ou por nova assembleia. Geralmente, as convocações para assembleias proíbem a participação de inquilinos ou exigem procuração. No entanto, no caso de inquilinos, com o contrato de locação em mãos estes tem direito de participar e votar, exceto para quóruns especiais em que a própria legislação salienta o voto específico de "condôminos".

Desse modo, podem participar das assembleias o síndico, proprietários, representantes legais com procuração específica e os inquilinos, no entanto, estes somente podem votar quando tratar-se de assunto que não seja sobre despesas extraordinárias. Quanto aos inadimplentes, a legislação traz que é direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participar, desde que esteja adimplente!

Esses são apenas alguns dos cuidados que o condomínio deve tomar para evitar transtornos futuros.

É importante esclarecer que, os excessos ocorridos em assembleias, tais como insultos e gritarias, podem vir a ser objeto de futuros pedidos de indenização.

Assim, para que as assembleias condominiais ocorram de forma produtiva é necessário evitar as hostilidades, bem como assuntos que não visem a coletividade, por isso a importância da pauta da reunião ser disponibilizada antes da realização da assembleia.

Portanto, tomando-se alguns cuidados básicos, é possível evitar o transtorno de uma futura anulação da assembleia realizada.

*Advogada especialista em direito condominial e responsável pelo blog <http://simonegoncalves.com.br/blog/>



As decisões tomadas em assembleias condominiais fazem lei entre os condôminos

Área comum Por Cecília Lima |

Uso privativo de corredores é irregular

Um condomínio se divide basicamente em dois territórios: um privado e outro de uso comum. O primeiro consiste nas unidades pertencentes a cada proprietário ou inquilino que usufrui delas, já o segundo diz respeito a todas as áreas comuns do prédio e, portanto, de domínio coletivo daqueles indivíduos que compõem o condomínio. Nesse contexto, há limites rígidos que diferenciam e separam esses espaços e transgressões podem vir a ser punidas

Partindo desse entendimento, percebemos que alguns hábitos comuns, sobretudo em condomínios residenciais são irregulares: pintar o hall do elevador em frente à porta do apartamento com cores que destoam do restante do prédio, por exemplo. Em primeiro lugar, a pintura desses espaços comuns é de responsabilidade do condomínio e não do proprietário da unidade. Ele não pode pintar, texturizar, nem afixar quadros ou colocar móveis, vasos com plantas ou outro enfeite, uma vez que o espaço que há da porta para fora do apartamento não lhe pertence, é de uso coletivo.

CANIL - O síndico Manoel Lins, de João Pessoa, precisou acionar a Justiça para resolver um problema desse gênero. “Nosso prédio é bem pequeno e uma moradora que vivia no apartamento do térreo resolveu fechar um corredor lateral da garagem para colocar seus dois cachorros, isolando a área com um portão”. O condomínio advertiu solicitando a retirada do portão,

alegando que - embora a área estivesse ao lado do apartamento, era de uso comum do prédio. Contudo, a questão não foi solucionada amigavelmente. “Ela se recusou a desfazer o canil e houve todo um desgaste com advogados para liberar o espaço”, afirma Lins.

Além da ocupação permanente dessas áreas a exemplo do espaço para colocar animais de estimação ou decorar ao gosto de um morador um hall ou corredor, o uso temporário também é irregular. Um exemplo é o uso de hall e corredores por crianças. A brincadeira é permitida nos condomínios, desde que seja realizada nos locais apropriados, como playground, área de lazer ou brinquedoteca. Os pais ou responsáveis devem orientar suas crianças a não espalharem brinquedos por corredores, nem no hall do prédio, dificultando a passagem de outros moradores.

A convivência em condomínio exige bom senso, tanto por parte dos condôminos que devem procurar seguir as regras e não causar transtornos nem ao próprio prédio



Utilização de corredores para uso privado deve ser autorizado

nem aos vizinhos, quanto por parte dos síndicos na hora de chamar a atenção quando há pequenas infrações. Na maioria das vezes uma conversa educada resolve o problema. Se não for suficiente, pode-se enviar uma advertência formal solicitando que a falta não se repita. Em último caso, a aplicação de multas é uma penalidade prevista nas Convenções de Condomínio para os que não obedecem às normas do Regimento Interno.

*Jornalista



A convivência em condomínio exige bom senso, tanto por parte dos condôminos que devem procurar seguir as regras e não causar transtornos nem ao próprio prédio nem aos vizinhos

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

DOCUMENTAÇÃO - DISPONIBILIDADE

É sabido que a Convenção é um documento público, registrado em cartório.

Uma boa administradora e um bom síndico, geralmente entregam uma cópia aos moradores atuais e a novos moradores. Todavia, no sentido de esclarecer eventual dúvida, e ou consulta quanto a Convenção e Regulamento e considerando que nem sempre o síndico está à disposição: Qual a sua sugestão para eventual consulta aos documentos? Quando necessário, a documentação pode ser consultada por qualquer pessoa do condomínio (funcionários de apto, funcionários do edifício) ou restringe apenas aos moradores?

Marcos - por e-mail

R - Por ser tratar de um documento público, não vejo o menor problema deixar disponível no prédio uma cópia da convenção e regimento interno. Como dito pelo leitor e reforçando, é um documento que qualquer pessoa, inclusive estranha ao prédio, pode solicitar junto ao cartório. Caso o síndico ou a administradora não

possuam um exemplar para que possa emprestar, sugiro que qualquer interessado deva pedir uma cópia no cartório competente, ou seja, convenção no Registro de Imóveis e regimento no Registro de Títulos e documentos.

Dr. Jairo Ribeiro - jairo@ourovelhoadm.com.br

FUNCIONÁRIOS - SUBSTITUIÇÃO

O zelador tem o salário nominal superior ao do porteiro e do auxiliar de serviços gerais. Todos são funcionários próprios do condomínio. Pergunto: 1) Durante a semana, pode o zelador substituir o porteiro diurno, no serviço de portaria, para o porteiro almoçar? Caso possa, o que implica esta substituição para o zelador/condomínio? Caso negativo, qual a sua recomendação? 2) No caso de falta ao serviço em um dia de semana, seja do porteiro ou do auxiliar de serviços gerais, pode o zelador, substituir, exercer durante a sua jornada, atividade do porteiro e ou do auxiliar de serviços gerais, neste dia de falta? Caso possa, o que implica esta substituição

para o zelador/condomínio? 3) Sendo a folga do zelador, no feriado e ou no domingo, no caso do porteiro faltar ao serviço, o zelador poderá ser chamado a trabalhar para substituir o porteiro que faltou? Caso possa, o que implica esta substituição para o zelador/condomínio? Grato pela atenção.

Marcos - por e-mail

R - Em relação às perguntas 1 e 2, entendemos que sim. Nos termos do art. 456, parágrafo único, da CLT, não havendo cláusula expressa em sentido contrário, o empregado se obriga a todo e qualquer serviço compatível com sua condição pessoal, o que não gera direito ao acréscimo salarial, mormente quando o conjunto de atribuições guarda correlação direta com a função para a qual o empregado foi contratado, como na espécie.

Neste caso da pergunta 3, entendemos que seja possível, mas, sendo o dia de repouso, este deve ser pago em dobro, e, sem prejuízo de concessão de folga compensatória posterior.

Dr. Sávio Mares saviomares@hotmail.com

RATEIO - OBRA

Qual é o rateio quando de reforma do prédio e melhoria de acabamento (retirada de cerâmica e colocação de mármore)? A existência de apartamentos com áreas diferentes implica em rateio diferente, pois a valorização do apartamento maior será proporcionalmente maior do que dos demais. O que são despesas normais? Ou comuns?

Despesas extraordinárias? Necessárias e de embelezamento? Forma de rateio - quando é por fração ideal e quando é por unidade? Existem leis que definem o que é cada uma?

Carlos - por e-mail

R - Tal tipo de obra é considerada voluptuária, proporcionando mero deleite ou recreio. Para tal tipo de obra é necessário a aprovação em assembleia por 2/3 (dois terços) dos condôminos. O rateio deve ser feito na proporção da fração ideal de cada unidade, exceto disposição em contrário contida na convenção. Tais regras são estipuladas pelo Código Civil. São consideradas despesas comuns as como água, energia elétrica, funcionários e/ou conservadora, jardina-

gem, manutenção de elevadores, etc. Enfim todas as aquelas cotidianas. Despesas extraordinárias são as tidas quando há defeito no elevador, troca de portas das áreas comuns, troca da caixa d'água, enfim, todas aquelas que acontecem sem serem previstas. As de "embelezamento", no direito conhecidas como voluptuárias, são aquelas consideradas de melhoria, embelezamento, como troca da cerâmica por mármore, construção de piscina, de jardins, etc. Em regra, todas as despesas, sejam necessárias, voluptuárias ou extraordinárias, devem ser rateadas pela fração ideal de cada unidades, exceto caso haja disposição em contrário na convenção.

Atualmente temos a Lei Federal n.º 4.591/64 que trata sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias e o Código Civil. Porém, vale ressaltar que ambas as leis tratam de forma genérica do convívio em condomínios, devendo a convenção e o regimento interno trazer as normas inerentes a cada local.

Dr. Douglas Magalhães contato@domadvogado.com

Dicas

Orquídeas

Símbolos de elegância e beleza, as orquídeas são flores muito usadas na ornamentação de ambientes e podem ser uma opção para embelezar, por exemplo, o hall/recepção do prédio. Você sabia que das 50 mil espécies no mundo, 3.500 delas existem somente no Brasil? Confira dicas para fazer uma boa escolha.

Dentre as opções ornamen-

tais, destacamos a perfumada Oncidium, que possui pétalas delicadas e indicada para jardins e ambientes internos, disponível em várias cores: rosa, marrom, amarela ou branca. As orquídeas Phalaenopsis possuem período de floração de três meses (bem maior que o comum) e se adaptam bem a climas quentes. Por fim, a última indica-

ção são as orquídeas do tipo Cattleya, também bastante popular entre os brasileiros pela facilidade no cultivo e manutenção, sua floração dura em média 30 dias e espalha pelo ambiente um delicioso aroma.

Maiores informações sobre paisagismo com Regina Penedo – (31) 9-9666-3286

Piscina tratada com ozônio

O tradicional cloro já não é mais a única alternativa para tratar piscinas. A desinfecção da água é um procedimento necessário para garantir a salubridade dela e a saúde dos usuários, contudo, há hoje no mercado uma outra opção para fazer essa limpeza. O elemento ozônio é atualmente um dos métodos mais eficientes e ecologicamente correto para essa finalidade.

Trata-se de um produto químico (gás azulado gerado a partir do gás oxigênio) com elevada

ação bactericida, algicida, fungicida e viricida, ou seja, tudo que é necessário para eliminar os micro-organismos presentes na água 3.120 vezes mais rápido que o cloro. A maior vantagem desse tratamento é que ele desempenha todas essas funções sem causar irritações na pele, nos olhos e mucosas dos usuários. O sistema de tratamento de água com ozônio é bem simples e pode ser adaptado para instalações já existentes.

Cobertura em policarbonato

As telhas em policarbonato têm sido uma tendência na arquitetura de condomínios, bem como espaços comerciais. Por apresentarem um alto grau de transparência, as chapas desse material são uma opção para quem deseja aproveitar a iluminação natural de um ambiente, sem ter de deixá-lo aberto, o que é uma vantagem na hora de economizar energia. Além de ser resistente, o policarbonato oferece proteção contra raios UV o que também retarda a perda de transparência do material e proporciona qualidade térmica ao ambiente.

O policarbonato é um material que rivaliza com o vidro por possuir algumas características interessantes: estima-se que as chapas nesse material sejam 250 vezes mais resistentes que os vidros de mesma espessura, porém com a vantagem de serem 50% mais leve que o vidro e 30 vezes mais sólido que o acrílico. Além das qualidades estéticas, o policarbonato é um termoplástico de altíssima qualidade e segurança, pois se trata de um material extingüível, ou seja, ele não propaga chamas.

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.



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

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

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

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

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!

Jornal do Síndico

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

Jurisprudências

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1152148 SE 2009/0156052-4 (STJ)

Data de publicação: 02/09/2013

Ementa: PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória. 5. Recurso especial provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 383905 RJ 2013/0270091-1 (STJ)

Data de publicação: 17/11/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, que não houve inadimplemento contratual. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 10071907220148260562 SP 1007190-72.2014.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 28/10/2015

Ementa: USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA COMUM. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP). Impossibilidade de usucapir área comum de condomínio edilício. Inteligência do artigo 1.331, § 2º, do Código Civil, e do artigo 3º da Lei 4.591/1964. Mera permissão de uso, parcialmente exclusivo, de área comum da coletividade condominial. Área comum essencial para o funcionamento do condomínio. Área que circunda o imóvel condominial e de que se depende para a manutenção periódica de outras áreas comuns, além de garantia da segurança do condomínio. Posse precária, sem animus domini. Não caracterização dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil. Recurso desprovido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

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 Cristóvão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

Administração de condomínio



- Administração de Condomínios
- Síndico Profissional
- Manutenção Predial
- Limpeza e Portaria

solução em terceirização
www.primerservicos.com.br

31-2571-6363 / 2571-6362

Advogados

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

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



CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
PORTARIA
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

3291-1892
2514-4577
99103-8652

MS.SOLUCOES@TERRA.COM.BR



GOUVÊA ADVOGADOS
Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Registro Interno;
Participação em Assembleia;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

3226-9074

PARA VOCÊ QUE SABE VALORIZAR SEU TEMPO



- Administração Financeira e Contábil
- Assessoria Administrativa
- Síndico Profissional
- Gestão de Pessoal e Apoio Operacional
- Assessoria Jurídica
- Paisagismo e Jardinagem

(31) 3889-7233 / (31) 9 8307-8208
www.segac.com.br



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

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



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



Emissão de boletos bancários: Menor custo de tarifa bancária com redução mínima de 50% dos valores que seu condomínio paga atualmente.

Recebimento do seu condomínio através de débito automático no cartão de crédito Mastercard
• Não há custo adicional para o condômino;
• Acumula pontos em seu cartão e não compromete seu limite

VENHA CONHECER ESSE NOVA TECNOLOGIA !!!

3383-2029 / 3324-8247
paulo@adtabil.com.br



DOUGLAS MAGALHÃES
ADVOGADO

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL
ASSESSORIA JURÍDICA PARA
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

(31) 3786-7260 (31) 98523-4647
Rua Castelo de Alcazar, 125.
Castelo - Belo Horizonte/MG
CEP 31.330-310
contato@domadvogado.com www.domadvogado.com

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 9

Alarmes



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

Fiquem tranquilos, nós cuidamos do seu condomínio.



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
(31) **3332-2125**
www.srsindico.com.br

Antenas



Antena Coletiva
Circuito Fechado de TV
Interfonia Condominial
Intelbras HDL Digital
Alarmes • Cerca Elétrica

(31) 3072-4400 / 99105-4219
adairricardo@hotmail.com



17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353

Um novo conceito em Gestão de Condomínio



Preços a partir de R\$160,00 com pacotes personalizáveis.

Consultoria de Organização Condominial

Entre em contato: **(31)98801-8657 / 98862-1158**

Bombas




PLANTÃO 24 HORAS

AV. DO CONTORNO 11434 - CENTRO - BH/MG
WWW.PARAISODASBOMBAS.COM.BR
(31) 3270-9633

ATENDIMENTO ESPECIALIZADO E EMERGENCIAL PARA CONDOMÍNIOS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA LOCAL

BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
PRODUTOS PARA PISCINA E SAUNA



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

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



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



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

Peça seu orçamento!

Rua Monte Negro, 74
Bairro Prado
Contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br

(31) 2536-2210



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadvogados.com.br



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

Classíndico

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

Bombeiros

OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA DUQUE DE CAXIAS

Não cobramos orçamento-Desentupimento com Máquinas Reformas e Consertos de Bombas-Dedetização -Pedreiro, Pintura e Telhado-Limpeza de Caixas D'água e Gordura

Rua da Bahia, 637 - Loja 35 **3273-3289/9-9131-7043** (Plantão)

Cercas Concertinas

PROTEJA O SEU CONDOMÍNIO COM CONCERTINAS

CERCAS CORTANTES PARA MUROS, GRADES E LOCAIS VULNERÁVEIS EM GERAL

INSTALAÇÃO RÁPIDA E EFICAZ!
 MATERIAL DE 1ª QUALIDADE!
 PAGAMENTO FACILITADO!

3037-6676
 3143-6200
 99160-9661

horizonteredeseconcertinas@gmail.com / www.cercascortantesconcertina.com.br
 R. Senhora do Porto, 100, Palmeiras, BH/MG

Circuito Fechado de TV

Quer melhorar a Segurança do seu Prédio?

- ✓ Câmeras de Segurança
- ✓ Alarmes de presença
- ✓ Fechaduras digitais
- ✓ Telefonia e Interfonia

ALIVY
 info@alivy.com

(31) 3241-1588
(31) 98422-0039

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO - ADMINISTRAÇÃO

Conservação e limpeza

COMINA
 17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353

Conservação e limpeza

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

ROCHE
 SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

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

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

3WR SERVIÇOS CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Portaria 24 horas - Vigia - Desentupimento de Rede de Esgoto, Pias, Tanques etc.
 Jardinagem em geral - Pedreiro e Bombeiro

3016-1999 / 3321-1999

organizarare conservadora

Solução em Limpeza e Conservação de condomínios

2512-6097
 R. Paulo Afonso 146 sala 14 - Santo Antônio

SERAES

Desde 1992 trabalhando com qualidade e dedicação

- Treinamento Profissional das mais diversas funções.
- Limpeza e Conservação, Portaria, Vigilância patrimonial, Zeladoria, Recepcionistas, Ascensoristas.
- Administração de Condomínio

www.seraes@seraes.com.br / www.seraes.com.br
(31) 3227-1475 / (31) 3213-4566

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

- A Vistoria Visa ter o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma;
- Elaboração do Plano de Reforma em Atendimento a NBR 16.280/15;
- Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização da Obra, Assumir Resp. Técnica - ART
- A Vistoria também Constata Defeitos e Vícios Construtivos em imóveis seminovos

Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
 azevedopericias@gmail.com
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

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

JCS
 Serviços Ltda

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

3473-1352
 JCSERVICOSBH@GMAIL.COM

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade

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

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

Construção e reforma

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL

Engenharia de avaliação e perícia

(31) 3241.1047
 rimoura@rimoura.com.br
 www.ribeiromoura.com.br

ribeiro e moura
 engenharia

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

30 anos de Engenharia a seu serviço

- Limpeza de fachadas - Impermeabilização e pintura de fachadas
- Cerâmicas em fachadas - Telhados e reformas em geral

3296-1791

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUTORA JATO CLEAN

3273-8048
 99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
 REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
 APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
 VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

VANGUARDA ENGENHARIA

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

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

vanguardia.comercial@yahoo.com.br

(31) 3372.9300

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA

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

Silvanosimoes2011@hotmail.com

4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327

PACTO CONSTRUTORA
 Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3337-4427
 contato@pactoconstrutora.com.br
 www.pactoconstrutora.com.br

VOLGEN Clean

Portaria
 Conservação e Limpeza

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

Classsindico

Construção e reforma

ATO
Engenharia e Construções

EFICIÊNCIA
EXPERIÊNCIA
COMPROMISSO
CONHECIMENTO
RESPONSABILIDADE

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

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

Construções e Reformas **Faça um orçamento**
www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

VOLGEN
Clean

LIMPEZA DE FACHADAS
PINTURA E
REFORMA PREDIAL

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

REFORMA PREDIAL

VERTICAL ALPINISMO
CHÃO

ENGENHARIA
CREA 165303

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA
- ASSENTAMENTO DE PASTILHAS

(31) **98712-2106 / 99471-1393**
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br

LOUVADO SEJA DEUS

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS

22 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMAS PREDIAIS

- REVESTIMENTO DE FACHADAS
- PINTURAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

3423-0832
monte.castro@uol.com.br

25 ANOS
SEDE PRÓPRIA

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL

LOCUS

REFORMA DE FACHADA
GERENCIAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DE OBRAS DE REFORMAS PREDIAIS
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
ESPAÇO GOURMET,
PLAYKIDS, PORTARIA

22 anos

Contato **3236-1568 / 98030-0713**
www.locusconstrutora.com.br/locusconstrutora@gmail.com

PROJETOS DE REFORMAS

Fachadas – portarias – hall – espaço gourmet

Projetamos e executamos a obra

Fernando Rodrigues – Arquiteto
CAU: A0590-8 **9 9957-9664**

REFORMA PREDIAL

Revitalização de fachadas
Impermeabilizações
Recuperação estrutural
Pinturas

MC Engenharia

3296-8683 www.mc.eng.br

MUNDIAL TEXTURAS

2524-3470
2524-4118
9 9138-5078
mundialtexturas@gmail.com

LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO,
PINTURA FACHADA, INTERNA E EXTERNA,
REVESTIMENTOS DE GRANITOS MARMORES E
CERÂMICA EM FACHADAS E PISOS
REFORMA DE TELHADOS

PROJETOS / CONSTRUÇÕES / REFORMAS

Resende Torres
Engenharia

99417-7357/98708-4839
contato@resendetorres.com / www.resendetorres.com

Brilhar PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS

- LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO • POLIMENTO ITALIANO
- APLICAÇÃO DE RESINAS, TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

3082-2347 / 3021-3937 / 99850-9837
RUA CASTIGLIANO, 194 PADRE EUSTÁQUIO - BRILHARPISOS@HOTMAIL.COM

REFORMAS PREDIAIS

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

31 3393-7234 / 99618-2752 99915-9081
www.jdreformasprediais.com.br
Engenheira responsável
Teresa Delgado Vilora CAU. A80.988 - Deus é fiel

MINAS ART
CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

31 4102 1351
www.minasartbh.com.br

Construção e reforma

PINTAR REFORMAS, PINTURAS E
ACABAMENTOS TEXTURAS EM GERAL LIMPEZA
COM HIDROJATEAMENTO
EM FACHADAS DE PRÉDIOS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

98746-5242 99171-6476
pintaracabamentos@gmail.com

RINNOVARE
ENGENHARIA

REFORMA PREDIAL

3422-5097
99309-6140
Parcelamos em até 12 vezes

Precisou?

CHAME O CARA

Construção, reformas e reparos
+ 55 31 3141-226 + 55 31 9 9977-6226
www.chameocara.com.br

US Engenharia
Serviços e Comércio LTDA ME

EMPRESA ESPECIALIZADA:

- Impermeabilização.
- Pintura de fachada.
- Reforma de telhado.
- Recuperação estrutural.
- Reformas.

vsconstrutorasec@gmail.com
Av. Olegário Maciel 742
Loja 2186 Centro. BH MG **(31) 3564-2371**

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de
obras executadas em órgãos públicos e privados.

98386-7233
vigengenharia@gmail.com

Decorart

IMPERMEABILIZANTES
ISOLAMENTO TÉRMICO
TINTAS . TEXTURAS
MASSA CORRIDA

Tintas & Texturas

3327-5130 / 3327-5131
DECORART.TINTASETEXTURAS@YAHOO.COM.BR
DECORARTTEXTURAS.WIXSITE.COM/DECORART

ACEITAMOS CARTÕES **VISA MasterCard**

EXECUTAMOS OBRAS

Dedetização

DDTIZA

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/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
(31) 3375.3966

DUTRA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO **24 HORAS**
98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
- BOMBEIRO HIDRÁULICO

(31) 3088-5467 / 3354-1614
dutradesentupidora@gmail.com

Classíndico

Desentupidora

MELHOR CUSTO



• Desentupimento/Limpeza tubulações • Limpeza Cx Gordura com Caminhão • Limpeza/Impermeabilização Cx d'água • Retirada de vazamento com escuta • Limpeza/Impermeabilização fachada • Dedetização e Desratização

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
roterlimp@gmail.com - www.roterlimp.com
3278-3828/98487-5067 / 98486-9820 24HS

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE

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

Plantão 24hs 99903-0010

3455-5189 desentupidoragigante2@gmail.com
www.desentupidora.com.br

DESENTUPIDORA HORACERTA DEDETIZADORA

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

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

3347-8749 99889-3380 24 horas

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa
Desentupidora Millenium 3412-5211 - ver anúncio capa

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Desde 1995



3222-6685

ELEVAPLUS SUA SEGURANÇA EM ELEVAÇÃO

Manutenção, Reparo, modernização e montagem de elevadores e escadas rolantes.

3 4 0 3 - 1 8
9 9 3 1 8 - 2 5
9 7 5 2 6 - 9 9

Equipamentos para condomínios

LOCJET Locação de Máquinas de Limpeza e Jardinagem

Av. Antônio Carlos, 3284 Cachoeirinha | Bhte - MG
www.locjet.loja2.com.br
comercial@locjet.com.br

(31) 3391-7631
9.8711-6205

Extintores

EXTIMINAS

Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

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

RIVAL DO FOGO PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

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

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

Gás

SUPERGASBRAS



LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032
3374-3313

TecGás Soluções para Gás GN e GLP

Exigente como você!
Mão de obra especializada;
Telefones:
(31) 3327-0006
(31) 2510-9425

- Tubulação de gás LP e GN;
- Reparos na tubulação de gás;
- Localização e Conserto de vazamentos;
- Emissão de Laudo e ART;
- Renovação da AVCB;
- Troca e instalação de equipamentos a gás;
- Elaboração de projetos;

E-mail: contato@tecgass.com.br
www.tecgass.com.br
Rua Alfenas 286 - Cruzeiro - BH

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
Retiramos e renovamos a AVCB

CREA/MG 062799 **98519-2392 / 98806-8086**

EXTRAGAZ

Especializada em Sistemas de Gás Natural e GLP, Industrial, Comercial e Residencial.
Registro no CREA-33386 / Serviços com 15% de desconto

3035-1710 / 99693-1997

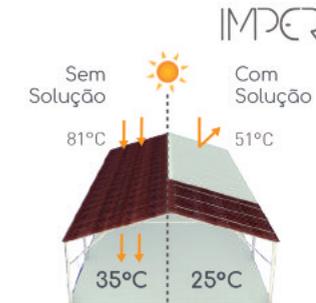
Impermeabilização

Impermeabilização telhado

Impermeabilização Redução térmica de 10°C
Reforça juntas e parafusos
Estancagem de ferrugem

R\$ 36,00 m²

31 3245 - 8745
www.impersolucoes.com.br



IMPERMEABILIZAÇÃO

CAIXAS D'ÁGUA / TELHADOS / PILOTIS
GARAGENS E PEQUENAS REFORMAS

3398 7571 98306 1754 98344 3745

Impermeabilização de Caixa d'água

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

M.C. SERVIÇOS

• Limpeza • Dedetização
• Pintura de grades e ferragens

4141-1702/99305-0000

Individualização de água

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

Interfone

ADAIR INTERFONES

Antena Coletiva
Circuito Fechado de TV
Interfonia Condominial
Intelbras HDL Digital
Alarmes • Cerca Elétrica

(31) 3072-4400 / 99105-4219
adairricardo@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

Jardinagem e Paisagismo

TOP MAQUINAS & MOTORES

Roçadeiras, geradores, cortadores de gramas, motosserras, motocultivadores, perfuradoras, betoneiras e lavadoras de alta pressão

Vendas, Locação e Assistência

2127-3262
www.topmaquinasemotORES.com.br

Harmonize seu condomínio

Regina Elizabeth Ferraz Penedo
Arquitetura e Paisagismo

99666 3286
reginaferraz.arq@gmail.com

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

Limpeza automatizada - Equipamento especializado
Normas e procedimentos da COPASAMG - Alvará sanitário
Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas
Dedetizações - Desratizações - Reforma em telhados
Impermeabilizações de caixas d'água

reidacaixadagua@gmail.com
www.reidacaixadagua.com.br

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...

3373-1760 / 99859-5639
Se Deus é por nós, quem será contra nós

Manutenção e peças p/ventiladores e Eletros

CASA DOS VENTILADORES

CONSRTO E PEÇAS P/ ELETRO DOMÉSTICOS

VENTILADOR - LIQUIDIFICADOR - PROCESSADOR - ASPIRADOR
FERRO DE PASSAR - SECADOR - PRANCHA DE CABELO - ETC.

RUA TAMOIOS, 685/691 **3318-4841**

Classíndico

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

Para-Raios

PARA-RAIOS PROJETOS E EXECUÇÃO
GRUPO abaco
VITÓRIAS, INSTALAÇÕES, RECUPERAÇÃO, PROJETOS
 Garantia de 5 anos em todos os serviços.
 (31) 3481-1890 www.grupoabaco.com.br
 Rua Pirite, 465, BH MG

Polimento de pisos

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

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

MULTIPIOSOBH
REVITALIZAÇÃO DE PISOS
 Limpeza, polimento, impermeabilização, selagem e vitrificação mármore, granito, porcelanato, piso cimentício, ladrilho hidráulico
 99 70 6-6 7 5 2 vivo | Robson
www.multipiosobh.com.br

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

Brilhar Limpeza de piso
 • LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO E POLIMENTO ITALIANO
 • APLICAÇÃO DE RESINAS, TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS
 PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
 3082-2347 / 3021-3937 / 99850-9837
 RUA CASTIGLIANO, 194 PADRE EUSTÁQUIO - BRILHARPISOS@HOTMAIL.COM

Portaria virtual

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

Você quer diminuir custos e preocupação com eficiência e confiança?
 Implemente no seu condomínio a **CONVIVENDO PORTARIA INTELIGENTE**.
 Presente em mais de 160 condomínios
 • ISO 9001, sistema por biometria e melhores equipamentos do mercado
 Entre em contato pelo telefone **3318-9442** e pelo site www.grupomaltabr.com.br
GRUPO MALTA

Portaria virtual

Portaria Virtual Khronos
 Reduza os custos do seu condomínio e aumente a sua segurança!
 Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco!
www.grupokhronos.com.br (31) 2515 7920

Portaria Inteligente SafeLobby. O futuro é agora.
SAFELobby STRATUM
 (31) 3546-7656
www.stratum.com.br

MultVirtual Portaria Remota
+ Segurança até 60% de economia
 Solicite uma visita: **3284-5755**
www.multvirtual.com.br
comercial@multvirtual.com.br

HYPERSEC PORTARIA REMOTA
 Portaria Remota Condomínio Inteligente Segurança Integrada Condominial
 (31) 2513-8100 (31) 97140-9794

PRATICIDADE
3337-6030 **Jornal do Síndico**

Portas Anti arrombamento

Proteja sua família e tudo o que você mais ama!
Modelo Acorazada
 5 fechaduras de segurança
 Nível II de segurança.
 Antiarrombamento e blindagem nível II A com 20 pontos de travamento. Proteção total para sua casa ou empresa.
Modelo Saga 100
 3 Fechaduras de segurança
 Nível II de segurança.
 Antiarrombamento com 10 pontos de travamento.
portas anti arrombamento e blindadas
THT portas (31) 98841-8191
TDM Comércio e Importação EIRELI-EPP
www.portasdesegurancaht.com.br

Portas Blindex

Blindex Portas e Molas
DORMA
 • Molas e fechaduras p/blindex
 • Instalamos molas novas
 • Retificamos sua mola com garantia
 • Consertos, manutenção e peças
 • Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido
Orçamento sem compromisso
 (31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667
rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

PORTAS BLINDEX
US Serviços e Comércio LTDA ME
 • Manutenção em portas Blindex
 • Instalação e consertos de molas
 • Fechadura Elétrica
 vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 99612-3777

7 INTER SETE VIDROS
 Manutenção, Peças e Instalação em Blindex, Fechadura Elétrica e Molas Hidráulicas
3468-9003 / 99155-4655 / 99506-1818

Portões Eletrônicos

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

Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas Elétricas e Alarmes.
 Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas
Plantão 24 horas 98767-3009
 Tel: 3287-3009 [CREA: 591/RO]
ATEFORP Segurança Eletrônica 24 horas
 Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Qualitron Qualidade e Tecnologia em Segurança Eletrônica
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

Classsínclico

Portões Eletrônicos

MAXSE SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM:

- Portão Eletrônico - Intefone digital
- Fechadura elétrica - sensor de presença
- Cfiv digital Hd - Alarme - Cerca elétrica
- Serviços de serralheria e solda elétrica

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

Contrato de manutenção mensal com plantão 24 horas a partir de R\$ 86,00
Controle Remoto para portão a partir de R\$ 32,00 Codificado.

Seguros

VALENTIM Vai contratar ou renovar seu seguro?

SEGUROS Trabalhamos com todos os tipos

Consulte-nos para saber mais.
(31) 3267-2099 99223-3424
Especialista em seguros para condomínios

Telhados

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

Segurança Eletrônica em nuvem

DM Segurança Eletrônica

Serviço de monitoramento de câmeras em nuvem, acesso seguro via internet e Smartphone. Valores especiais para condomínios. Você irá se surpreender. **3063-5032**

Síndico Profissional

AGILE Gestão Condominial

EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL

Paula C. R. Oliveira
Síndica Profissional - Advogada

(31) 3047-2286 @ (31) 9 8629-4004
www.agilegestao.com.br

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250
www.cristinauniformes.com.br

Seguros

AFV SEGUROS BELO HORIZONTE

Seu condomínio tem seguro?

O seguro condomínio é uma obrigação do síndico. Leis 4.591/64 e 10.406/2002 (Código Civil)

Faça uma cotação sem compromisso

98787-2805/3889-8690
afvcorretora@gmail.com

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

PARPRINT

CAMISAS PERSONALIZADAS
UNIFORMES ADMINISTRATIVOS
SUBLIMAÇÃO - ABADÁS
CANECAS PARA FESTAS E EVENTOS
MATERIAL GRÁFICO
BANNERS - ADESIVOS

31 3245.0832 | 97563-4567 | www.parprintbh.com.br
Av. Olegário Maciel, 742 - Corredor D - Lj 1060 - Centro BH

É bom saber Por Andréa Mattos

A boa política de vizinhança

Desde que o novo Código Civil entrou em vigor em 2003, já não vale mais o ditado popular os incomodados que se mudem

Aqueles condôminos que não seguirem as regras previstas no regimento interno e não colaborarem com a paz entre os vizinhos podem perder o direito de residir no local.

Uma das mudanças inseridas nos condomínios com o novo código civil atingiu, em cheio, as relações de vizinhança. O morador que infringir as regras impostas pelo Regimento Interno pode ser "convidado" a se retirar do condomínio. Mas, boa parte deles, de alguma forma, não leva a sério a responsabilidade na preservação dos

bens comuns, nem respeitam os direitos alheios. É dever de todos conservar as escadas, corredores, jardins, praça e vias públicas de seu conjunto, pois todas estas áreas são extensão da propriedade condominial. Mas, como preservá-las? E, mais ainda: como convencer os condomínios a assumirem a sua responsabilidade neste trabalho?

CAMPANHA - Muitos síndicos tentam obter êxito nestas campanhas, mas apenas poucos conseguem resultados significativos; outros desistem e torcem por uma mudança

"natural" dos moradores. Mas, caso o síndico insista nesta campanha, o que ele pode sugerir para os moradores? Abaixo, algumas sugestões que podem fazer diferença na convivência e na qualidade de vida proposta pelo condomínio:

- Não jogar lixo ou qualquer objeto na rua ou áreas de uso comum (jardins, calçadas, corredores). O lixo deve ser recolhido em sacos plásticos ou em depósitos adequados e depois colocados no local correto de coleta;



Não jogar lixo ou qualquer objeto na rua ou áreas de uso comum

- Não estender roupas, tapetes, toalhas nas janelas, parapeitos das varandas, terraços ou em qualquer outro local visível do exterior, ou permitir que as circulações internas dos blocos sirvam de áreas para colocação dos varais;

- Não realizar serviços domésticos nas áreas de uso comum;

- Ser um bom vizinho, evitando perturbar o sossego com brigas, discussões e festas barulhentas, aparelhos de som e televisão em volume alto;

- Animais, aves ou qualquer tipo de criação nas unidades que causam incomodo aos moradores deve ser evitado;

- Ter em casa explosivos, drogas, ácidos inflamáveis ou equivalentes;

- Conservar o imóvel. Assim o condômino estará cooperando com a comunidade e valorizando o seu patrimônio.

Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Em tempos de crise...

Anuncie.

Jornal do Síndico

Observatório Por Kênio de Souza Pereira

Lotes unificados e a divisão das despesas do condomínio

Estatuto bem elaborado estimula a associação e a manutenção do loteamento fechado

Os loteamentos fechados se consolidaram como sinônimo de status, segurança e comodidade. Afinal, nada como residir em um local arborizado, com acesso controlado, protegido de vários riscos, com clube e diversos serviços. Porém, uma questão bastante controversa é a forma de divisão das despesas do condomínio. Algumas associações, por meio de estatutos que foram elaborados sem técnica, vêm cobrando as quotas condominiais por lote, o que representa uma injustiça em alguns casos, especialmente quando são unidos dois lotes que são utilizados apenas por uma moradia.

O sonho de se construir a casa perfeita em um local privilegiado pela natureza, que seja seguro, motiva diversas pessoas a procurarem esses condomínios fechados, os quais na realidade são loteamentos, pois não possuem áreas comuns, razão pela qual inexistem fração ideal sobre as vias que pertencem ao município. Logicamente, alguns proprietários acabam projetando uma moradia mais ampla e assim adquirem dois ou mais lotes para a construção de casa para melhorar o espaço para área de lazer, quadra, piscina, vestiários, churrasqueira, pomar, dentre outros.

PROBLEMA - Após a aquisição de dois ou mais lotes unificados, vem então o problema: as contribuições mensais para o rateio administrado pela associação do loteamento fechado, que em alguns casos é proporcional à quantidade de lotes, o que pode complicar mais ainda quando os lotes originais são muito diferentes.

Isso se dá por algumas associações, que não buscam assessoria especializada no momento da redação de seu estatuto e estabelecem como critério para definir a quota parte de responsabilidade de cada morador tão somente o número de lotes ou às vezes o tamanho deles, sem levar em conta o que cada família realmente usufrui dos serviços prestados. Nada mais desequilibrado, pois um morador que possua sua residência em dois ou mais lotes não onera mais o con-

domínio quanto ao controle da portaria – que é a maior despesa do empreendimento –, do que aquele que é proprietário de lote singular. Ele não utilizará mais os porteiros, a segurança, limpeza ou coleta de lixo. Não é justo exigir que estes proprietários paguem em dobro ou mais para compor a remuneração dos funcionários do condomínio.

Em alguns casos, percebe-se ainda que os proprietários de dois ou mais lotes possuem em suas casas menos habitantes que os proprietários de lotes singulares. Portanto, a quota mensal multiplicada pelo número de lotes representa punição àqueles que são proprietários de lotes unificados, especialmente quando é instalado hidrômetro individual para evitar polêmica quanto àqueles que possuem piscina ou um pomar.

QUOTA NÃO É IMPOSTO - Se um lote é maior do que o outro, se aquele lote maior tem topografia mais acidentada que impede que seja utilizado da mesma maneira que o lote menor, se a frente não é proporcional aos demais, essas questões afetam o valor patrimonial, ou seja, quanto foi pago pelo adquirente. Sobre o preço de um imóvel, o adquirente paga o ITBI no momento que é lavrada a escritura de compra e venda, bem como anualmente pagará a mais o IPTU, caso tendo valor superior aos demais. Se o proprietário ganha mais que o vizinho paga a mais Imposto de Renda, sendo esses impostos baseados na capacidade de contribuição, o que não tem qualquer relação com o custo de manutenção das áreas externas do loteamento fechado.

O rateio de despesas da associação decorre dos custos com a segurança, porteiros, coleta de lixo das áreas externas que são utilizadas pelos moradores e disponibilizados aos proprietários dos lotes, estejam ocupados ou não. É evidente que deve pagar por um serviço à medida que este é efetivamente utilizado, sendo este raciocínio a base de cálculo de uma quota de condomínio. Afronta as regras matemáticas e tributárias, aplicar sobre as áreas externas das moradias de um



Maior parte dos condomínios no entorno de Belo Horizonte são, na verdade, loteamentos

loteamento fechado (da mesma maneira que nos apartamentos x coberturas e nas lojas térreas x salas de um edifício) a divisão das quotas pelo valor do bem/fração ideal, pois essa forma de rateio não tem qualquer relação com as regras aplicáveis aos tributos, que se dividem nas seguintes espécies: imposto, taxa, contribuição de melhoria, contribuições especiais e empréstimo compulsório.

Consiste um erro qualificar a quota do rateio como taxa, pois essa é espécie de tributo arbitrada pelo poder público. Não é honesto e nem racional cobrar de um vizinho, despesas além das que ele gera ou usufrui, sendo que basta verificar o que cada moradia se beneficia para que seja realizada uma cobrança da quota de maneira equilibrada, pois assim a inadimplência será desestimulada. É notório que os empregados, que geram o maior custo, trabalham da mesma ma-

neira para todos os proprietários e moradores, em especial quanto ao controle da portaria, não fazendo sentido cobrança em dobro daquele que unificou dois lotes para morar.

DESCONHECIMENTO - É demonstrado que o critério para a cobrança de quota condominial baseada tão somente na quantidade de lotes se mostra tão falho quanto o critério baseado na fração ideal nos edifícios compostos por apartamentos tipo e de cobertura ou de salas e lojas térreas. Entende-se por fração ideal a proporção da constru-

ção daquela unidade em relação ao custo de toda a construção, basta ser estudada a Lei nº4.591/64, que criou essa regra para regulamentar as Incorporações em edificações condominiais. Assim, a fração ideal, como a unificação de lotes, deverá ser considerada tão somente para a formação do preço daquele imóvel para a venda, não tendo qualquer relação com a divisão dos custos que decorrem das áreas externas à moradia, como a portaria, o clube e demais equipamentos que são utilizadas da mesma maneira por todos os moradores.

Mediante uma assessoria jurídica especializada que tenha afinidade com as regras matemáticas, com as complexidades legais que envolvem os condomínios e as recentes mudanças da jurisprudência sobre essa matéria, os loteamentos fechados podem evitar polêmicas, já que levam à redução da arrecadação decorrente daqueles que têm se recusado a se associar. A cobrança das quotas da associação deve ser realizada de maneira racional, devendo serem revistos os estatutos que têm motivado dispendiosas demandas judiciais.

*Advogado e Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG
Diretor da Caixa Imobiliária Rede Netimóveis -
Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br - Tel. (31) 2516-7008

O rateio de despesas da associação decorre dos custos com a segurança, porteiros, coleta de lixo das áreas externas que são utilizadas pelos moradores e disponibilizados aos proprietários dos lotes, estejam ocupados ou não



ARQMAR
Eficiência Energética
Em Iluminação

Diminua a conta de energia do seu Condomínio em até 60%
Consulte: 31 99548-2667- arqmar2018@gmail.com