



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



METODO
DESENTUPIDORA
DESENTUPIMENTO EM GERAL

Esgotos, Pias,
Sanitários, Tanques,
Lavatórios e Ralos

3411-1019/3412-3039

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Antenas	10
Bombas	10
Bombeiros	10
CFTV	10 e 11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12 e 13
Desentupidora	13
Economia de energia	13
Elevadores	13
Equipamentos p/Condomínios	13
Esquadria de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Gás - Instalação	13
Gestão de condomínios	13
Impermeabilização de caixas d'água	13
Individualização de água	14
Interfones	14
Jardinagem e Paisagismo	14
Limpeza de Caixa d'água	14
Manut. e peças p/ventiladores e Eletros	14
Para-Raios	14
Polimento de pisos	14
Portaria virtual	14
Portaria remota	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Produtos e acessórios para limpeza	15
Segurança Eletrônica em nuvem	15
Seguros	15
Serralheria	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamentos	15

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXII - Edição 261 - Março/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - www.jornaldosindico.com.br



Portaria virtual

Um dos serviços que mais tem chamado a atenção de síndicos e administradores de condomínio é a chamada portaria virtual ou remota. Sistema tem como apelo, melhoria da segurança e diminuição dos custos com a folha de pagamento.

Página 7, 8 e 9.



■ **Cotidiano**
Nova legislação sobre sistemas de refrigeração afeta diretamente os condomínios. Manutenções devem estar em dia para evitar multas.
PÁGINAS 3



■ **Manutenção**
Os condomínios precisam de manutenções periódicas para manter seus sistemas em perfeito estado de conservação. Profissionais do Ibape-MG listam quais são os principais itens que devem ser verificados.
PÁGINAS 5



■ **Observatório**
Artigo do Advogado Kênio de Souza Pereira lista quais são os principais problemas que envolvem o condomínio e seus moradores.
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

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

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
OAB/MG 12.8.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpát
Luiz Fernando de Queiroz

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

Editorial

Alteração na portaria

O Jornal do Síndico traz nesta edição uma matéria especial sobre Portaria Remota. A inovação está atraindo síndicos de todo o Brasil. O apelo maior desse novo serviço é a diminuição dos custos com a folha de pagamento do condomínio. Mas a questão da segurança também é vista como uma grande aliada do síndico.

A portaria remota funciona, basicamente, da mesma forma que uma portaria comum. Porém, o funcionário de portaria fica instalado numa central a quilômetros de distância do condomínio. Para instalar esse sistema os condomínios precisam, em muitos casos, adequar sua estrutura física, principalmente com a instalação de eclusas. Outra questão que deve ser analisada, é a forma de aprovação, que deve ser através de uma assembleia de condôminos. Vale a pena conferir!

Síndicos de todo o país devem estar atentos a mais uma alteração na legislação que afeta diretamente os condomínios: foi sancionada em janeiro a Lei Federal nº 13.589 - já em vigor - a qual exige a execução de um plano de manutenção, operação e controle (PMOC) de sistemas e aparelhos de ar-condicionado em edifícios de uso público e coletivo.

Em resumo, a nova lei torna obrigatória a manutenção desses equipamentos de acordo com os parâmetros normativos e de qualidade regulamentados pela Resolução 9/2003 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e posteriores alterações, bem como as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Os aparelhos de ar condicionado instalados em áreas comuns do prédio - tais como hall, recepção, salão de festas e outros ambientes - devem passar pelas adequações necessárias, visando não apenas a segurança e bem-estar dos usuários, mas também para evitar a incidência de possíveis multas que venham a ser aplicadas em razão do descumprimento da lei.

O texto determina que os proprietários, locatários e prepostos responsáveis por sistemas de climatização já instalados têm o prazo de 180 dias, a partir da regulamentação da lei, para o cumprimento de todos os seus dispositivos. Maiores detalhes podem ser obtidos em nossa seção Cotidiano.

Essas e outras matérias quentinhas podem ser conferidas em mais uma edição no nosso Jornal do Síndico. Desejamos a todos uma excelente leitura!



Para instalar esse sistema os condomínios precisam, em muitos casos, adequar sua estrutura física



INDICADORES

2017

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
IGP-M (FGV)	0,01	- 1,10	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	-
INPC (IBGE)	0,32	0,08	0,36	-0,30	0,17	-0,03	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	-
IPC (FIPE)	0,14	0,61	-0,05	0,05	-0,01	0,10	0,02	0,32	0,29	0,55	0,46	-
CUB/MG	0,05	0,03	-0,03	0,15	0,01	0,03	0,16	0,07	0,26	0,08	0,25	-
TR	0,1700	0,0302	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00	954,00
TJLP (%) ANO	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	6,75

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.659,388,00%

De 1.659,39 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 Aliquota 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.

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Construção e Reformas

Imper Pintura Predial

Evô Engenharia

Master Reformas

DP Trabalhos em altura

Sete Construções Ltda

Desentupidora

Desentupidora Fortaleza

Desentupidora BH

Portaria Virtual

Proteseg

Controle Segurança

Serralheria

Serralheria Rocha

Telhados

Forte Carajás

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Salários

Piso salarial mínimo R\$ 1.042,90

Faxineira ou servente R\$ 1.042,90

AscensoristaR\$ 1.046,16

GaragistaR\$ 1.062,50

ManobristaR\$ 1.204,73

Porteiro ou vigiaR\$ 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 Sineac.

Cotidiano por Cecília Lima |

De olho no ar!

Nova lei federal obriga manutenção de aparelhos de ar condicionado

Os síndicos de condomínio devem estar mais do que nunca atentos às condições de uso dos aparelhos de ar condicionado em funcionamento nas áreas comuns do prédio. Isso porque, se antes essa já era uma tarefa de extrema importância para a segurança e saúde dos usuários, agora ela passa ao status de obrigação legal, uma vez que foi sancionada no último dia 4 de janeiro lei que exige manutenção desses equipamentos em ambientes coletivos.

A Lei Federal nº 13.589 - já está em vigor - torna obrigatória a execução de um plano de manutenção, operação e controle (PMOC) de sistemas e aparelhos de ar-condicionado em edifícios de uso público e coletivo, inclusive produtivos, laboratoriais e hospitalares, estes últimos obedecendo a regulamentos específicos, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes.

RESOLUÇÃO - De acordo com a nova Lei, deverão ser obedecidos os parâmetros normativos e de qualidade regulamentados pela Resolução 9/2003 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e posteriores alterações, bem como as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O texto determina que os proprietários, locatários e prepostos responsáveis por sistemas de cli-



A falta de manutenção nos sistemas de ar condicionado pode propiciar surgimento de enfermidades alérgicas



O objetivo da nova lei é garantir a melhor qualidade do ar em espaços climatizados

Coluna do Sindicon

Seguro dos prédios residenciais e comerciais é obrigatório



O seguro do condomínio é obrigatório por lei, segundo artigo 1.346 do Código Civil. O síndico, de acordo com a mesma lei, responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, se a edificação sofrer algum dano e estiver sem o seguro.

Resolvi abordar esse assunto por causa do acidente que ocorreu recentemente em Brasília, onde a garagem de um prédio desabou e destruiu vários carros. Ressalto que as renovações do seguro deverão ser continuadas, sem interrupções, e com uma periodicidade anual quando não prevista na convenção.

O Novo Código Civil estabelece a obrigatoriedade da contratação de seguro, que cubra toda a edificação contra o risco de incêndio ou outro evento qualquer, que possa causar destruição total ou parcial das instalações seguradas.

O seguro pode cobrir os danos causados pelas chuvas. Nesta época do ano pode ocorrer infiltrações ou danos na estrutura opor causa dos ventos fortes. E por falar em estrutura, recomendo que o condomínio contrate uma perícia para avaliar as condições do prédio. Ela deve ser feita a cada cinco anos.

E por último, acabamos de renovar com a Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) para a inscrição dos devedores da taxa de condomínio no cadastro de inadimplentes.

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

matização já instalados têm o prazo de 180 dias, a partir da regulamentação da lei, para o cumprimento de todos os seus dispositivos. A lei é abrangente a espaços públicos e privados, e será aplicada a todos os edifícios, mas os ambientes climatizados de uso restrito - laboratórios e hospitais, por exemplo - deverão obedecer a regulamentos específicos.

Sabendo que a falta de limpeza e manutenção desses aparelhos é um dos fatores preocupantes para

surgimento de enfermidades respiratórias alérgicas ou infecciosas, a exemplo de bronquite e rinite, dentre outros distúrbios (como a conjuntivite), o objetivo da nova lei é garantir a melhor qualidade do ar em espaços climatizados, considerando padrões de temperatura, umidade, velocidade, taxa de renovação e grau de pureza, com o intuito de promover um ambiente mais seguro para os usuários.

■ Jornalista

Tem sempre alguém a procura de seu produto...



3337-6030

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 por Luiz Fernando de Queiroz |

Condômino só paga taxa após a tomada de posse do imóvel

Quando termina a responsabilidade da construtora em pagar as taxas condominiais, e elas passam a ser pagas pelo promitente comprador? Para a maioria dos órgãos jurídicos, o contrato de promessa e venda não é suficiente para que a construtora se exima deste compromisso

Afinal! O promitente comprador é ou não responsável pelo pagamento das despesas de condomínio? E se for, a partir de que data? O fato é recorrente nas vendas de construtoras e incorporadoras para adquirentes de unidades autônomas. A questão da legitimidade passiva nas ações de cobrança de cotas condominiais tem sido enfrentada com frequência crescente nos tribunais. O tema já foi objeto de discussão no VI ENAI – Encontro Nacional dos Advogados do mercado imobiliário – que teve como destaque a posição do Superior Tribunal de Justiça, por ser a última palavra no assunto.

Aprimorando posição anterior do STJ, no sentido de ser o promitente comprador responsável pelas despesas do condomínio, decisão da terceira turma do STJ (recurso especial n. 238.099, originário de São Paulo), deixa bem claro que não basta a existência de contrato de compromisso de compra e venda, registrado ou não. É preciso que o promitente comprador tenha efetivamente tomado posse do imóvel, com conhecimento da comunidade condominial.

Extrai-se da ementa do acórdão, nas palavras do ministro Waldemar Zveiter, relator: “Somente quando ficar patente a disponibi-



Somente após a posse efetiva do imóvel condômino passa a pagar a taxa de condomínio

lidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se conhece legitimidade passiva do promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda”.

RELEVÂNCIA DA POSSE - O contrato de promessa de compra e venda, antes, estipulava que o comprador da unidade fica responsável pelas despesas de condomínio a partir do momento em que for comunicado de que as



O comprador sem contrato registrado só assume o débito do condomínio a partir de sua posse efetiva na unidade condominial

chaves encontravam-se em sua disposição. Porém, não ficou bem esclarecido na instrução do processo em que época, efetivamente, o promitente comprador tomaria posse no imóvel, tal detalhe não foi considerado pela Décima Segunda Câmara Cível do Segundo Tribunal de Alçada de São Paulo, que julgou procedente a ação de cobrança contra a construtora, por entender que a ação de cobrança de despesas condominiais deve ser proposta contra quem conste como titular no registro de imóveis, do direito real da unidade condominial. Não foi esse o entendimento da Terceira Turma do STJ.

Fundamentando sua decisão, o ministro Waldemar Zveiter lembra que, embora a jurisprudência do STJ tenha afirmado que a cobrança de cotas condominiais deve recair sobre o comprador da unidade adquirida em condomínio, sendo irrelevante o fato de a escritura de compra e venda não estar inscrita no cartório de imóveis, tal posição não dispensa a posse do comprador do imóvel. Assim aconteceu em julgamentos relatados pelo ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Resp. 1388339/MG), e que ele faz referência ao promitente comprador “investido na posse do imóvel” e pelo ministro César Rocha (Resp. 212799/SP), que somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece a legitimidade passiva ao promitente comprador. Em suma, o comprador sem contrato registrado só assume o débito do condomínio a partir de sua posse efetiva na unidade condominial.

■ * Advogado e colaborador do JS

Da Redação |

Condomínio deve ser ressarcido por danos

O condomínio é um patrimônio coletivo e todo dano a ele causado, traz - por consequência - prejuízos a todos os demais que têm parte nele e contribuem para sua manutenção

Por isso, em caso de reformas em unidades individuais, o condômino pode ser responsabilizado por qualquer malefício provocado ao condomínio, desde que seja comprovado o fato de que sua ação foi nociva ao coletivo.

Exemplo recente disso foi o entendimento da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) a qual manteve, com votação unânime, sentença da 8ª Vara Cível da Capital, que condenou morador a indenizar condomínio por vazamento durante re-

forma. Ele terá que pagar R\$ 21,4 mil pelos danos materiais causados.

TRANSTORNO - O incidente foi relatado nos autos do processo como um grande volume de água que vazou após rompimento de encanamento no apartamento do morador e que atingiu o poço dos elevadores e as cabines, causando avarias no equipamento e instalações, inviabilizando o seu uso, o que trouxe transtornos aos demais moradores.

Porém, a falha no reparo do encanamento não foi o único problema verificado. A obra em si já se iniciou de maneira irregular, pois, segundo os representantes do condomínio, o morador não submeteu ao corpo diretivo do prédio a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), documento assinado por engenheiro ou arquiteto responsável pela intervenção, e assim violou as normas do prédio.

Para a desembargadora Maria Cristina Zucchi, a sentença deve ser mantida, uma vez que ficou caracterizada a culpa exclusiva do réu no evento danoso. “Em que pesem as alegações do réu, não restam dúvidas de que os danos causados ao condomínio somente ocorreram por imprudência dos



A ART não apenas dos serviços realizados nas áreas comuns, mas também das intervenções feitas por terceiros em unidades particulares

funcionários do morador que, por falta de cautela, deixaram de tomar os cuidados necessários de escoramento devidos, a fim de proteger o registro de água da cozinha, bem como para evitar a queda das placas de gesso.”

ART - A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é um documento assinado pelo profissional habilitado no CREA (engenheiro) ou CAU (arquiteto), no qual ele preenche um formulário padrão constando os serviços que serão realizados e assumindo a responsabilidade da obra. Como medida de segurança, os condomínios devem exigir a ART não apenas dos serviços realizados nas áreas comuns, mas também das intervenções feitas por terceiros em unidades particulares.

■ *Fonte: TJSP

Alerta no condomínio

Especialistas do Ibape-MG alertam sobre os cinco principais problemas em condomínios e orientam sobre o que fazer para evitar acidentes nas edificações

Assim como os carros e os aviões, as edificações necessitam de vistorias e manutenções periódicas para garantir uma funcionalidade adequada. De acordo com um levantamento realizado junto a peritos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais (Ibape-MG) são cinco os problemas mais comuns encontrados durante a vistoria em prédios residenciais.

INFILTRAÇÕES - O mais recorrente são as infiltrações. Segundo a perita de engenharia, Fernanda Bergamachine, elas são encontradas normalmente em garagens sob pilotis ou locais abaixo de jardineiras, casas de máquinas abaixo de caixas d'água, e áreas de lazer sobre laje. "Em apartamentos onde existam áreas privativas descobertas, a manutenção do sistema de impermeabilização deve ser feita pelo proprietário do imóvel, entretanto, por afetar área comum, cabe ao síndico alertar ao proprietário sobre o prazo de realização da manutenção da impermeabilização", recomenda. As caixas d'água também precisam ser verificadas. "Após 10 anos da construção, o sistema de impermeabilização de toda a edificação precisa ser completamente refeito, este é o único sistema que não possui procedimentos de manutenção preventiva. Com o passar do tempo fissuras podem ocorrer na camada de proteção da impermeabilização e o dano estrutural fica eminente", complementa.

Ainda para evitar as infiltrações, a especialista orienta que é necessário fazer a inspeção no rejunte do revestimento das piscinas e nas áreas com revestimento cerâmico a cada dois anos, observando se existem microfissuras. "O rejunte bem conservado impede que a água atravesse lajes e vigas, causando danos estruturais a longo prazo", pondera.

REVESTIMENTOS - Outro item que costuma dar dor de cabeça aos síndicos é a queda de revestimentos, principalmente das fachadas. "Aqueles que possuem revestimento em cerâmica, granito ou mármore precisam ser verificadas a cada dois anos, observando-se a aderência das peças e a integri-



Revestimentos devem sofrer manutenção a cada dois anos para evitar que descolem da fachada



A prevenção é sempre a melhor alternativa para evitar gastos volumosos e acidentes

dade do rejunte. Fissuras podem favorecer a passagem de água e ocasionar deslocamento e queda do revestimento. Muitas vezes isso leva risco à vida dos condôminos, ou mesmo das pessoas que utilizam a calçada próximo à edificação", conta Fernanda.

Como esses tipos de revestimento em fachadas ocultam as patologias e podem gerar riscos de acidentes, a especialista sugere a opção pelo uso de texturas. "Elas permitem a visualização de patologias e não diminui o padrão de acabamento do prédio quando bem realizada. A desvantagem é que não permitem retoques, ou seja, é necessário refazer toda a fachada quando for necessária a manutenção", avalia.

INCÊNDIO - Os síndicos também devem estar atentos quanto ao risco de explosões e incêndios. "Para isso é importante verificar a estanqueidade da tubulação de gás e o estado do sistema elétrico. Vazamentos na tubulação de gás podem acarretar em custo elevado ao condomínio e até ocasionar explosões. Já a sobrecarga do sistema elétrico pode ocasionar curto-circuito e risco de incêndio. Alguns sinais que não podem ser ignorados são a queima de equipamentos e de lâmpadas, assim como a quedas de energia constantes", alerta Fernanda.

Ainda no combate de incêndios, é recomendado que seja feita a vistoria anual nas portas corta-fogo das escadas. "Elas são feitas para se fecharem espontanea-

mente, com a função de evitar a propagação de incêndio de um andar para o outro. É importante se certificar sobre funcionamento dela, assim como das luzes de emergência", pontua.

Existem vários tipos de extintores de incêndio, para cada tipo de ignição, ou seja, depende do que ocasionou o fogo. "Em imóveis residenciais, para evitar erros na hora do desespero, existe o extintor ABC, que apaga os todos os tipos de ignição de fogo", indica.

TUBULAÇÕES - Os vazamentos nas instalações hidráulicas também são muito comuns. "Prédios mais antigos tinham a tubulação comumente feitos em ferro fundido. O problema é que a água potável, tratada pela concessionária, com produtos químicos entram em contato com esse material e fazem com que o ferro vá se desgastando gradativamente ao longo de anos, podendo criar perfurações e incrustações, ou seja, o material desgastado pode correr a tubulação e se acumular em outros pontos no interior no encanamento, gerando perda de pressão e entupimentos. A água quando sai do sistema vai infiltrando e pode causar até problemas estruturais", explica.

Ainda segundo ela, existem equipamentos próprios para detectar problemas no sistema hidráulico, assim como ensaios onde não é necessário quebrar paredes para acessar a tubulação. "Outro ponto importante da vistoria é escutar os ocupantes do imóvel, eles conhecem a funcio-

nalidade e o histórico do funcionamento dele no seu dia a dia e podem relatar as evidências que demonstram a presença de algum problema, como o aumento da conta de água ou o aparecimento de mofo ou bolhas nas paredes por onde passa a tubulação", orienta.

PARA-RAIOS - Por fim, todos os equipamentos de modo geral precisam ser verificados, como os portões, os elevadores, o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA), as máquinas da sauna e piscinas. "É necessário verificar nos manuais o que o fabricante recomenda e estar atento aos prazos. A manutenção deve ser sempre preventiva e constante. Em todos os casos, é indicado que esse trabalho seja feito sempre com profissionais especializados, como o próprio fabricante ou uma assistência técnica autorizada", esclarece Fernanda.

Segundo o vice-presidente do Ibape-MG, Eduardo Vaz de Mello, a periodicidade das inspeções nos edifícios devem atender ao previsto no Manual do Proprietário fornecido pela construtora. "No caso da sua falta, deve obedecer à literatura técnica disponível, como por exemplo, as orientações do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon). Em algumas cidades existem regras definidas pela administração pública. De acordo com o especialista, a prevenção é sempre a melhor alternativa para evitar gastos volumosos e acidentes.

■ A autora é jornalista

Azevedo Perícias CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS ADOBEAMENTO E INSERÇÃO DE OBRAS NO EDIFÍCIO

- Perícia de Engenharia - Laudos e Vistorias
- Engenharia Diagnóstica de Patologias
- Investigação das Causas e Análise de Risco
- Monitoramento do Risco Estrutural
- Vícios Construtivos em Condomínios Semivivos
- Execução de obra para Reparação de Trincas, Recuperação e Reforço Estrutural
- Elaboração de Plano de Reforma Predial, Acompanhamento Técnico da Execução em atendimento a NBR 16.260/15.

AGUARDAMOS SEU CONTATO!
Visita Inicial e Orçamento Sem Custos

ANTÔNIO AZEVEDO SANTOS - ENGENHEIRO CIVIL / PERITO - RESPONSÁVEL TÉCNICO
Contatos: (31) 3142-2030 / 3321-6331 / (31) 9.9996-1955 / 9.9144-6620
azevedopericias@gmail.com - web: www.azevedopericias.com.br

Problemas com infiltrações?

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

Garantia de até 15 anos

Agende uma visita

31. 3333-3390

www.vedajato.com.br

Temporada de eleições

Primeiro trimestre do ano finaliza alta temporada de eleições: saiba quais os cargos e suas atribuições

A votação é a maneira mais democrática dos condôminos expressarem sua opinião e participarem ativamente da dinâmica administrativa em prol dos interesses coletivos. Portanto, é fundamental fazer um apelo para que todos compareçam à assembleia de eleição para demonstrarem por meio do voto sua preferência.

O PRIMEIRO TRIMESTRE - meses de janeiro, fevereiro e março - é sabidamente o período escolhido pela maioria dos condomínios para a realização de eleições internas. Os cargos eletivos que devem ser preenchidos são: síndico, subsíndico e membros do conselho consultivo. Você conhece as atribuições de cada um deles?

SÍNDICO - É o mais importante de todos. Para esse cargo a reeleição é bastante comum: estima-se que cerca de 70% das eleições acabam confirmando o mesmo síndico, prolongando seu mandato.

De acordo com o Código Civil (art. 1.348), são atribuições legais do síndico: convocar a assembleia; representar o condomínio; fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; elaborar o orçamento da receita e da despesa

relativa a cada ano; cobrar dos condôminos; prestar contas à assembleia, manter a conservação do bem; comunicar aos condôminos sobre ações na Justiça dentre outras.

SUBSÍNDICO - Não existe obrigatoriedade da existência desse cargo, segundo a legislação vigente. Contudo, ele fica condicionado ao que está disposto na Convenção. Alguns condomínios de grande porte consideram útil manter esse cargo para dar suporte à administração quando a presença do síndico não for possível.

Para o subsíndico se aplicam todas as atribuições do síndico, entretanto não deve haver conflito de autoridade, uma vez que o substituto só assume o posto em caso de ausências esporádicas do síndico, por exemplo, uma viagem, ou quando o titular estiver impossibilitado de exercer suas funções, como em caso de doença.

Contudo, é importante frisar que o subsíndico não é um vice, ele não herda a titularidade do síndico. Em caso de renúncia ou da morte do síndico, o subsíndico assume o cargo apenas provisoriamente, e compete a ele convocar uma assembleia para que seja feita uma nova eleição.



O início de ano é marcado pelo grande número de assembleias nos condomínios

CONSELHO CONSULTIVO - Assim como a figura do subsíndico, a existência do conselho não é obrigatória por lei, mas se a convenção prever isso, torna-se

obrigatória. Trata-se de um agrupamento de condôminos os quais tem a função de fiscalizar todas as contas do condomínio e emitir parecer sobre elas recomendando

aprovação ou desaprovação em assembleia geral.

De acordo com o Código Civil (art. 1.356), “poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

■ *Jornalista



Estima-se que cerca de 70% das eleições acabam confirmando o mesmo síndico



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial.

- COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS
- AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS
- ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
- PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA

(31)3226-9074

www.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br

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.

**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

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).

Especial | por Cecília Lima |

Portaria remota avança nos condomínios

Implantação de portaria virtual pode enxugar até 70% das despesas do condomínio

Não é necessária uma análise muito aprofundada das contas do condomínio para chegarmos à conclusão de que o pagamento de funcionários é, de longe, a maior despesa. Manter um funcionário, cumprindo todas as obrigações trabalhistas da legislação vigente, é um investimento alto que pesa na taxa de condomínio.

A tecnologia pode ajudar, em alguns casos, a enxugar os gastos com pessoal e assim reduzir até 70% das despesas gerais. A implantação de uma portaria virtual já é uma tendência forte verificada em prédios corporativos e residenciais em todo o Brasil. Em que consiste essa portaria virtual? Basicamente, a função de “porteiro” fica a cargo de uma central de monitoramento terceirizada, com acesso às câmeras e aos interfones de todo o imóvel. Há empresas especializadas nesse tipo de trabalho remoto.

PERFIL - Contudo, embora possua vantagens, esse modelo apresenta limitações e é indicado para prédios com um perfil específico, não para todos. Condomínios de pequeno e médio porte geralmente se adaptam bem e apresentam

uma significativa melhora na sensação de segurança, pois além da garantia de monitoramento 24h, há empresas que oferecem rondas presenciais (todos os serviços devem estar discriminados em contrato). Com a portaria remota, minimizam-se os riscos de o porteiro ser rendido em seu posto de trabalho e assim ser obrigado a liberar acesso de criminosos. Edifícios maiores poderiam ter o sistema prejudicado em momentos de pico de acesso, o que criaria um pequeno risco de invasões.

Outro aspecto em que a portaria virtual “bate” a convencional é a atenção exclusiva: o porteiro remoto estará 100% atento aos comandos da sua função, enquanto que na presencial o porteiro, muitas vezes é desviado de seu serviço por influências externas e, até mesmo dos moradores que o

distraem, ressaltando também o fato de que alguns dormem em horário de serviço.

INVESTIMENTO – É difícil precisar o custo de implantação de um sistema desse, pois tudo vai depender da estrutura do condomínio e os equipamentos que serão necessários para implantação da portaria remota. Após o investimento inicial com os equipamentos, obras e pagamento de despesas com demissão de funcionários, entre outros custos, a média de redução na taxa condominial é de 40%. Empresas prestadoras desse tipo de serviço garantem que a redução pode chegar a até 70%, pois o pagamento de salário e encargos para os porteiros seriam o principal gasto.

Outro ponto fundamental é a escolha da empresa que prestará o serviço. Nem sempre a empresa que apresenta o melhor orçamento é aquela que vai prestar o melhor serviço. No momento da contratação o síndico deve ficar atento aos itens que constam do contrato de prestação de serviço e, não menos importante, fazer uma visita à sede da empresa e conversar com clientes que já implantaram o sistema. Geralmente, as equipes de vendas não expõem para os clientes tudo que consta no contrato.

■ Jornalista



Nem sempre a empresa que apresenta o melhor orçamento é aquela que vai prestar o melhor serviço

Portaria Remota
Condomínio Inteligente
Segurança Integrada
Viaturas de Apoio

(31) 2513-8100

(31) 97140-9794



Controle das portarias fica localizado em uma única central

Reduza em até 60% os gastos do condomínio.

Seu prédio ainda não tem portaria inteligente?

(31)3546-7656

www.stratum.com.br

Portaria Remota

+ Segurança até 60% de economia

Solicite uma visita:
3284-5755

www.multvirtual.com.br
comercial@multvirtual.com.br

A maior empresa de Portaria Virtual de MG

AUMENTE SUA SEGURANÇA E REDUZA OS CUSTOS EM ATÉ 70%

www.grupoproteseq.com.br
0800-038-4565

PROTESEG

Controle Segurança Virtual, a mais de dez anos no mercado de segurança eletrônica.

Prestamos atendimento em horário comercial e plantões 24:00hrs. Trabalhamos com Portaria Remota e Sistemas de segurança em geral câmeras, alarmes, interfone condominial e outros.

(31) 3017 1010 / 98399 7086 / 986312034

www.controleseguranca.com.br
www.controleseguranca.com.br
 Visite nosso site: www.controleseguranca.com

Especial da Redação |

Condomínios de belo Horizonte já aderiram à portaria remota

Projeção é de que existam mais de 60 condomínios com o sistema implantado na Capital

Eduardo Penna pesquisou muito até se convencer que a portaria virtual seria uma alternativa interessante para o condomínio onde mora, no bairro Buritis. “Desde 2012 vinha estudando o assunto e percebi que o sistema tinha muitas falhas. Quatro anos depois, quando o tema voltou a ser discutido no condomínio eu me convenci de que tinha mudado muita coisa. Eu, que era contra a instalação, passei a ser a favor” conta Eduardo que em 2016 era sub-síndico.

Segundo ele o apelo principal para a adoção do sistema foi a redução de custos com a folha de pagamento. No condomínio, a equipe de funcionários era composta por quatro porteiros e duas faxineiras, todos terceirizados. Depois de instalada a portaria remota, o condomínio ficou com apenas uma faxineira e um zelador. A redução na folha de pagamento foi de aproximadamente 45%. Percentual muito próximo de dois condomínios administrado pela síndica profissional Paula Oliveira, um no Buritis e outro no bairro Funcionários, que também aderiram à portaria remota no ano passado. “Nos dois condomínios que administro, nós tínhamos quatro porteiros e uma faxineira, que foram substituídos por um zelador” comentou.

Além da questão financeira, os dois relatam que o fator segurança, também influenciou muito na decisão dos moradores. Eduardo conta que no condomínio dele houve um caso em que o porteiro foi rendido por um assaltante, com uma arma apontada para a sua cabeça. “Além disso, tínhamos muitas reclamações sobre funcionários que dormiam no

trabalho, que abandonavam a guarita para fumar ou conversar com pessoas na rua enquanto a portaria ficava aberta” comenta. Nos condomínios administrados por Paula as reclamações eram bem parecidas. “Mas o maior benefício nesse sentido, foi que as fofocas entre os funcionários acabaram” relata.

MUDANÇA DE HÁBITOS –

Para implantar a portaria remota, os moradores precisam mudar alguns hábitos, mas tudo é discutido em assembleia e conta com o treinamento das empresas responsáveis pela implementação do sistema. Segundo Paula, a principal dificuldade foi em relação às encomendas. “Com a supressão dos porteiros, os moradores e o zelador ficaram responsáveis por receber as correspondências. Não tivemos problemas com os Correios que, geralmente, passam no mesmo horário, mas as encomendas compradas através da internet já não têm a mesma pontualidade. Assim, tivemos que fazer algumas adaptações, principalmente com o horário do zelador” afirma. Paula comenta também que os demais serviços que eram concentrados na portaria, como reserva de salão de festas, passaram a ser feitos através do site do condomínio.

De uma maneira geral, nota-se que o serviço está sendo bem avaliado pelos moradores. Até as pessoas mais idosas que têm uma maior resistência com as novas tecnologias estão aprovando a mudança. “No meu condomínio, o morador mais antigo, que antes era contra, aprovou a alteração depois que o filho disse que já tinham instalado no prédio dele”, exemplifica Eduardo.



Paula: “Em algumas opções, o acesso ao condomínio se dá através de controles exclusivos”



Tínhamos muitas reclamações sobre funcionários que dormiam no trabalho, que abandonavam a guarita para fumar ou conversar com pessoas na rua enquanto a portaria ficava aberta

CUIDADOS – Mas nem tudo são flores. Os síndicos devem ficar muito atentos na hora da contratação do serviço. É que entre a comercialização e o funcionamento de todo o sistema, existe um caminho cheio de surpresas. Paula comenta que está trabalhando com duas empresas distintas nos dois condomínios que administra. “São atendimentos completamente diferentes. Enquanto uma empresa dá todo o apoio aos moradores, a outra deixa a desejar. É muito importante analisar o contrato e ver tudo que está sendo oferecido” alerta. Eduardo, que deixou a função de síndico em janeiro deste ano, concorda. “O atendimento é fundamental! Quando ocorre qualquer problema nos portões, imediatamente a empresa encaminha uma equipe para resolver a questão. Eles têm tanto controle, que uma vez fui entrar a pé, pelo portão da garagem com um visitante e, em seguida, meu telefone tocou. Era a equipe me alertando que alguém tinha entrado pelo portão da garagem junto com um carro” frisou. Paula acrescenta que no contrato que ela tem com uma das empresas, existe um item em que a empresa deve encaminhar um porteiro físico caso tenha algum problema com os portões.

CONTROLE – Outra vantagem da portaria remota é que tudo é controlado e arquivado na empresa. Como todos moradores e funcionários possuem um Tag (tipo de chaveiro), tudo é registrado – quem entra, quem sai, há que horas – e fica arquivado por um determinado tempo na empresa. O mesmo acontece com as imagens captadas pelas câmeras de vídeo. Isso também foi um diferencial na escolha da empresa, segundo Eduardo Penna. “Hoje eu sei que horas meus filhos estão chegando e, se quiser bloquear a entrada de alguém, quando estou viajando, por exemplo, faço isso através do meu celular” finaliza.

Sua conexão com o futuro

PORTER
PORTARIA REMOTA

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

A Porter, especialista em portaria remota, oferece **acesso rápido e seguro através de QR Code, tags e controles personalizados**, garantindo em todos os níveis de acesso, muito mais segurança e agilidade. **Referência no mercado de portaria remota**, a Porter atua em **17 estados no Brasil e no Chile**, oferecendo tranquilidade e economia para mais de **400 condomínios**.

Administração por Rodrigo Karpat |

Portaria Remota deve ser aprovada em assembleia

A portaria remota ou virtual ainda é uma novidade no mercado e visa a substituição de mão obra física de um determinado prédio por controle a distância da portaria, através de uma central que opera algumas portarias em diversas localidades

Essa modalidade prevê a abertura e fechamento de portões de pedestres e automóveis de forma remota, e a promessa de redução de despesas que podem chegar a 50% do gasto com a mão de obra de portaria em um prédio. Existe ainda a promessa de maior segurança nos prédios, o que precisa ser analisado com cautela.

É certo que essa modalidade precisa ser bem discutida antes de implantada. Dúvidas como o que ocorre quando acabar a luz, entrega de correspondências, tipo de conexão com a internet e portão quebrado, precisam ser alinhadas com as empresas antes da contratação. As empresas no mercado oferecem portarias virtuais que podem variar do dobro de uma para a outra. Algumas

empresas exigem obras de infraestrutura antes de implantarem, e contam com envio de funcionários no caso de pane, outras trabalham apenas com link dedicado, que traz mais segurança na conexão com a internet.

QUESTÕES LEGAIS - Superadas as questões comerciais, é imperioso para que se aprove uma portaria remota a observância das questões legais. E por ser uma questão ainda muito nova, tem trazido muitas dúvidas, tais como; o quórum necessário para aprovação desse sistema.

Então é certo que o primeiro passo é verificar o que diz a convenção do condomínio. Se ali estiver destacado que o prédio possui uma portaria física que funciona 24 horas, a supressão de um

posto, seja no horário noturno ou diurno, deve ser obtido apenas com a aprovação de no mínimo 2/3 da massa condominial (quórum necessário para alterar a convenção). Alguns doutrinadores entendem que a supressão do posto físico, quando existir previsão na convenção deveria ser por 100% da massa condominial uma vez que envolve direito de propriedade.

Mas como a maioria dos condomínios não possuem essa cláusula em convenção, o trabalho daqueles que querem a instalação da portaria virtual ou remota fica mais fácil, necessitando apenas do voto de maioria simples dos presentes em uma assembleia devidamente convocada para esse fim.

OBRAS - Porém, caso exista a necessidade de obras de infraestrutura, adequação de portões duplos e obras na portaria, seria o caso de obra útil (Art. 1341 do Código Civil). Nesse caso o quórum será de 50% mais um da massa condominial. O quórum acima não é para aprovar a portaria, mas sim para realizar as obras úteis de infraestrutura que vão facilitar o uso do bem a fim de implantar o sistema.



Obras como a implantação de eclusas também têm que ser aprovadas

Se forem apenas passagem de cabos e aquisições de equipamentos necessários ao funcionamento do sistema, adequações dos portões, entendo que não existe a necessidade de quórum qualificado, pois não se tratam de obras e sim de aquisição ou adequação. Na mesma assembleia de aprovação do sistema, pode-se prever a aprovação dos valores de implantação. Porém,

caso seja necessário a aquisição de gerador de energia, entendo que se trata de uma obra voluptuária com base no Art. 1.341 do Código Civil e assim, dependendo de voto de dois terços dos condôminos.

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



Superadas as questões comerciais, é imperioso para que se aprove uma portaria remota a observância das questões legais

Classíndico

Administração de condomínios



- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembleias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de 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

Triunfo

18 anos de experiência

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

2515-8721
2515-8722



• Administração de condomínio
• Portaria
• Limpeza
• Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.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



CONSERVAÇÃO E LIMPEZA PORTARIA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

MS Soluções

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

MS.SOLUCOES@GMAIL.COM.BR

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

Fiquem tranquilos, nós cuidamos do seu condomínio.



SINDICO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

(31) 3332-2125
www.srsindico.com.br

Administração de condomínios

Um novo conceito em Gestão de Condomínio



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

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

Advogados



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



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

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

GOUVÊA ADVOGADOS



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

Av. Álvarez Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveeadv.com.br
contato@gouveeadv.com.br

3226-9074

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



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

(31) 3786-7260 / (31) 98523-4647

contato@dexclasadvocacia.com.br | www.dexclasadvocacia.com.br

Rua Castelo de Alcazar, 125, Castelo - Belo Horizonte/MG - CEP 31.330-310



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



HIL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

Antenas



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

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

Bombas



PLANTÃO 24 HORAS

AV. DO CONTORNO 11434 - CENTRO - BH/MG
WWW.PARAISODASBOMBAS.COM.BR

(31) 3270-9633

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



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



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

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 de Bóvia, 637 - Inje SS **3273-3289/9-9131-7043 (Plantão)**

Circuito fechado de TV

Quer melhorar a Segurança do seu Prédio?

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

(31) 3241-1588
(31) 98422-0039
Info@alivy.com

ALIVY

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO - ADMINISTRAÇÃO



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

Classíndico

Circuito fechado de TV

www.yescftv.com.br



Central de Negócios
(31) 3377-2913

Vendas e Manutenção
Alarmes-Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica - Concertina
Controle de Acesso - Interfone
Video Porteiro

Yes CFTV - Quem conhece, confia!

Conservação e limpeza



COMINA
LTD.A. 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.jbcconservadora.com.br
/jbcconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



**Portaria
Conservação e
Limpeza**

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

**ROCHE TERCEIRIZAÇÃO
DE MÃO DE OBRA**



ALTO ÍNDICE DE
SATISFAÇÃO
DOS CLIENTES

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

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

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

**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

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



NARA Prestação de Serviços Gerais

Porteiros - vigias - faxineiras - copeiras
Trabalhamos com horas fracionadas
(Faxina a partir de 2:00hs até 08:00hs diárias)
31 anos de mercado

3222-0990 / 98603-1971

Conservação e limpeza



Promovendo a solução ideal
para atender a sua necessidade!

- Limpeza e conservação de prédio residencial ou comercial
- Síndico profissional

31 3568-1393 / 99202-2067 / 98256-3673
www.bellalimpereconservacao.com.br

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
PINTURAS PREDIAIS
jcservicos88@gmail.com

**CONSTRUTORA ALVES
E MORAIS LTDA**

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

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

**CONSTRUÇÃO E
REFORMA PREDIAL**



Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047

ribeiro@moura.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

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

vanguarda.comercial@yahoo.com.br

(31) 3372.9300

Construção e reforma



LACO

**ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL**

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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



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

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



PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Classíndico

Construção e reforma



LIMPEZA DE FACHADAS PINTURA E REFORMA PREDIAL

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

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

3 4 2 3 - 0 8 3 2

monte.castro@uol.com.br

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL



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

REFORMA PREDIAL



Revitalização de fachadas
Impermeabilizações
Recuperação estrutural
Pinturas

3296-8683 www.mc.eng.br

PROJETOS DE REFORMAS

Fachadas – portarias – hall – espaço gourmet

Projetamos e executamos a obra

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

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 PRADIE EUSTÁQUIO - BRILHARPISOS@HOTMAIL.COM

Construção e reforma



ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

31 4102 1351
www.minasartbh.com.br

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

98746-5242 / 99171-6476
pintaracabamentos@gmail.com



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.

9 8 3 8 6 - 7 2 3 3
vigengenharia@gmail.com

Decorart IMPERMEABILIZANTES ISOLAMENTO TÉRMICO TINTAS, TEXTURAS MASSA CORRIDA EXECUTAMOS OBRAS

Tintas & Texturas

3327-5130 / 3327-5131

ACEITAMOS CARTÕES VISA

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



Piso Marmorite e antiderrapante
Limpeza e Revitalização piso
Revestimentos Fulget e Quartzo
Reformas em geral.

984485019 / 980152520 (Marcel) 32267743
www.decorbelrevestimentos.com.br / decorbelrevestimentos@yahoo.com.br



Reforma Predial

- Controle em diversas do construção
- Manutenção continuada
- Revestimentos de fachada
- Tratamento de fissuras e pinturas
- Pisos de garagem

2551-0505

Construção e reforma



Estruturas- Manutenção e Instalação
Limpeza e manutenção de fachadas
Limpeza de vidro interno e externo
Reparação e pinturas de edifícios
Reparação de juntas de dilatação
Trabalhos em altura em geral.

031.99177-7123/98544-1742/98743-3236

PINTURA PREDIAL

- HIDROREPELENTE
- IMPERMEABILIZA
- EVITA MOFO E UMIDADE
- DIVERSAS CORES
- LONGA DURAÇÃO

a partir **31 3245 - 8745**
R\$39,00m² 31 99329 - 9919

www.impersolucoes.com.br

REFORMA E CONSTRUÇÃO

LIGUE AGORA **31 2520-2500**

ENGENHARIA CIVIL
ENGENHARIA ELÉTRICA
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
CABEAMENTO ESTRUTURADO
CPTV E SEGURANÇA ELETRÔNICA

www.evoengenharia.com.br



Especializada em Reformas Prediais

- Pinturas e revestimento de fachadas
- Serviços de pedreiro em geral
- Reforma de pisos de garagem
- Serviços de elétrica e hidráulica
- Executamos forros de pvc, mineral, acústico e rebaixamento de tetos
- Paredes de drywall e divisórias
- Serviços de serralheria em geral

9 9 7 7 6 - 8 6 8 8
Rua Manganês, 36 - Nova Floresta - adeniltonmaster2@gmail.com

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



SETE CONSTRUÇÕES SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA

Excelência em projetos, gerenciamento e execução de obras prediais.

Reforme com a gente!

Engenharia Total

Rua Ceará, 1431 - Conj. 205/206 - Funcionários Belo Horizonte - MG
(31) 3222-1990 | 3588-2277
www.seteconstrucoes.com.br | atendimento@seteconstrucoes.com.br



EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRAZIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Classíndico

Dedetização

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

- DSENTUPIMENTO 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

Desentupidora

Roterlimp
Desentupidora

- 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 HORACERTA
DEDETIZADORA

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

www.desentupidorahoracerta.com.br
cliente@desentupidorahoracerta.com.br
24 horas
3347-8749 99889-3380

DESENTUPIDORA 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

METODO
DESENTUPIDORA

ESGOTOS, PIAS, Sanitários, Tanques, Lavatórios e Ralos

DESENTUPIMENTO EM GERAL
3411-1019 / 3412-3039

DESENTUPIDORA FORTALEZA

Desentupimento se coluna predial, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques
Limpeza de caixas de gordura e dedetização

4102-2874/98011-9947 | 99241-4509 (Tim)
desentupidorafortalezabh@gmail.com

DESENTUPIDORA BH

Bombeiro, Dedetização, Limpeza de Caixas e Impermeabilização.
Retirada de Vazamento com Aparelho, Conserto de Telhado, Pedreiro, Eletricista, Conserto de Bombas e Quadros Elétricos

Av. Nereu Cabral, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163** (Plantão)

Urbana Desentupimen*to - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Economia de energia

ARQMAR
Eficiência Energética
Em Iluminação

Diminua a conta de energia do seu Condomínio em até 60%

Consulte: 31 99548-2667 - arqmar2018@gmail.com

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Desde 1995
CONTROL
ELEVADORES

3222-6685

ELEVAPLUS
SUA SEGURANÇA EM ELEVACÃO

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

3403-1826
99318-2560
97526-9960

Equipamentos para condomínios

LOCJET Locação de Máquinas de Limpeza e Jardinagem

Av. Antônio Carlos, 3284 Cachoeirinha | Shte - MG
www.locjet.loja2.com.br
comercial@locjet.com.br
(31) 3391-7631
9.8711-6205

TOD
MÁQUINAS & MODELOS

Roadadeiras, geradores, cortadores de gramas, motosserras, motocultivadoras, perfuradores, betoneiras e lavadoras de alta pressão.

Vendas, Locação e Assistência
2127-3262
www.todmaquinaesteiro.com.br

Esquadrias de Alumínio

estilo
esquadrias & vidros

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, JANELA, PORTA, PORTÕES FECHAMENTOS EM VIDRO TEMPERADO (BLINDEXI), BOX, ESPELHOS E VIDROS EM GERAL GUARDA-CORPO EM INOX MANUTENÇÃO E REFORMAS

ESTILOESQUADRIASVIDROS@GMAIL.COM
WWW.ESTILOESQUADRIASVIDROS.COM.BR
3053-4543 | 98375-0840 | 98603-3937

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Jangulhos, 97 - Nova Suíça
extiminas@extiminas.com.br
Tel: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0462

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

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Gás

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS **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 de AVCB;
- Troca e instalação de equipamentos a gás;
- Elaboração de projetos;

VISA
MasterCard
E-mail: contato@tecgass.com.br
www.tecgass.com.br
Rua Atlântica 244 - Cruzzeira - BH

Gás instalação

CHAMA GÁS

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

CREA/MB 062786 **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

Gestão de Condomínios

Soluções inteligentes em gestão de manutenção predial

METAPLAN
MANUTENÇÃO PREDIAL

Desenvolvemos e executamos planos de manutenção predial para seu empreendimento.
Melhorando o desempenho dos sistemas prediais e otimizamos resultados.

Apoio técnico e operacional a sua gestão
(31) 4102-1717 / (31) 97594-1602
www.metaplanservicos.com

Impermeabilização de c. 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

3582-1702/99305-0000

Classíndico

Individualização de água

predial água
 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

Interfones

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

Harmonize seu condomínio
 Regina Elizabeth Ferraz Penado
 Arquiteta e Paisagista
 99666.3286
 reginaferrazcano@gmail.com

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA
 Limpeza automatizada - Equipamento especializado
 Normas e procedimentos da COPASA/MG - Alvará sanitário
 Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas
 Dedetizações - Desodorizações - 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

PSG CAIXAS D'ÁGUA
 Limpeza de caixa d'água e reservatório
 Limpeza de caixas de gordura
 Reforma de caixa d'água
 Limpeza de poços de elevadores
 Dedetização / Desratização
 2552-1078/9-9129-9065
 psccaixasdagua@gmail.com

CASA DOS VENTILADORES
 CONSERTO E PEÇAS P/ ELETRO DOMÉSTICOS
 VENTILADOR - LIQUIDIFICADOR - PROCESSADOR - ASPIRADOR
 FERRO DE PASSAR - SECADOR - PRANCHA DE CABELO - ETC.
 RUA TAMOIOS, 685/691 3318-4841

Para-raios

PARA-RAIOS PROJETOS E EXECUÇÃO
GRUPO Abaco
 VISTÓRIAS, INSTALAÇÕES, RECUPERAÇÃO, PROJETOS
 Garantia de 5 anos em todos os serviços.
 (31) 3481-1890 www.grupoabaco.com.br
 Rua Pinite, 455, BH - MG

Polimentos de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS
 POLIMENTO ITALIANO
 • Fazemos fundição e polimento em marmorite
 • Recuperação de pisos e polimento em mármore
 • Aplicação de sinteco
 • Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante
 3447-7389
 99226-8785
 98624-6843

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

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, 154 PRÉDIO ESTÁQUIO - BRILHAR@PROTESEG.COM.BR

Portaria remota

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

Portaria virtual

Khronos PORTARIA VIRTUAL
 31 4062.5348
 grupokhronos.com.br
 OBRIGADOS AINDA MAIS SEGURANÇA.

Portaria Inteligente Safelobby. O futuro é agora.
SAFELobby
 (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

Portaria virtual

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

A maior empresa de Portaria Virtual de MG
 AUMENTE SUA SEGURANÇA E REDUZA OS CUSTOS EM ATÉ 70%
 www.grupo-proteseg.com.br
 0800-038-4565
 PROTESEG

Controle Segurança Virtual- 3017-1010, veja anúncio página 7

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
 • Manutenção em portas Blindex
 • Instalação e consertos de molas
 • Fechadura Elétrica
US Serviços e Comércio LTDA ME
 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: 98180)
ATEFORP
 Rua Valparaíso, 293 (esq c/ 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

Produtos e acessórios para Limpeza


Ecoville
Entregamos e faturamos para condomínios e empresas

Lava Roupas
Perfumes de Ambiente
Linha Automotiva
Limpeza Pesada
Linha Institucional
Limp. Concentrados
Limp. Perfumados
Desinfetantes

Atacado e varejo

Av. Abílio Machado, 1016 - Alípio de Melo
comercial@ayrlink.net.br **2534-0027**

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**

Seguros


AFV
SEGUROS
BELO HORIZONTE

Seu condomínio tem seguro?
O seguro condomínio é uma obrigação do síndico. (Leis 4.591/04 e 10.406/2002 (Código Civil))
Faça uma cotação sem compromisso
98787-2805/3889-8690
afvcorretora@gmail.com



VALENTIM
SEGUROS

Vai contratar ou renovar seguro? Trabalhamos com todos os tipos
(31) 3267-2099 **99223-3424**
Especialista em seguro para condomínio

Serralheria

SERRALHERIA ROCHA

PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS
FECHAMENTO DE ÁREAS
TRABALHAMOS COM VIDRO TEMPERADO
E PORTAS BLINDEX
CONCERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES
FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOS

Aceitamos cartões de débito e crédito
serralheriarocha@live.com
3485-2127/99135-5349/98686-7131

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

Telhados


NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

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

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

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega **(31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0**
www.cristinauniformes.com.br



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



UNIFORMES PROFISSIONAIS
bmcuniformes@bmcuniformes.com.br

CALÇA - CAMISA - JAQUETA - SAPATO
BOTINA - BOTA PVC - MEIA - GRAVATA

31 - 3422-5434
www.bmcuniformes.com.br

Vazamentos


AQua

- Engenharia Hidráulica
- Inspeção de Vazamentos
- Impermeabilizações
- Laudos Técnicos
- Serviços Sub-aquáticos
- Limpeza de Caixas

3581-7358 / 99982-7211 / 98909-2792

Em tempos de crise...

Anuncie. **Jornal do Síndico**

É bom saber por Cecília Lima |**Você sabe o que é *mobbing*?**

Saiba o que significa essa prática e as consequências dela dentro do condomínio

Você já assistiu a um patrão obrigar seu funcionário a realizar tarefas vexatórias, que vão contra sua própria ética ou simplesmente que seja contra a sua vontade? Ou, pior, você já esteve na posição de empregador e submeteu seu subordinado a uma situação que o fez se sentir desconfortável, ou o agrediu com palavras? Se a resposta foi "sim" para pelo menos uma das duas perguntas, você já sabe o que é mobbing na prática.

ASSÉDIO - O termo vem do inglês "to mob", que designa o verbo "assediar" em alguns contextos. O mobbing é um dos gêneros de uma espécie de

o assédio moral está expresso em perseguições, humilhações, coações para que o funcionário aja de maneira que o desagrada

agressão denominada no meio jurídico de assédio moral: "um conjunto de atitudes perniciosas e imperceptíveis, praticadas no dia-a-dia do trabalho, com a finalidade de humilhar o outro de forma perversa", conforme definição da vitimóloga francesa Marie-France Hirigoyen.

Num condomínio isso pode acontecer tanto da parte do síndico para com os funcionários, quanto dentro da própria hierarquia entre os empregados, como - por exemplo - por parte do zelador ou gerente para com seus subordinados. No âmbito profissional, o assédio moral está expresso em perseguições, humilhações, coações para que o funcionário aja de maneira que o desagrada, causando prejuízos psicológicos ou até mesmo físicos nesse.



AÇÃO - Casos relacionados à prática de mobbing têm chegado à Justiça com frequência. Recentemente, o Tribunal Superior do Trabalho condenou um condomínio residencial de Teresina (PI) e sua síndica ao pagamento de R\$ 10 mil, como indenização por dano moral coletivo, em razão de ofensas generalizadas aos empregados do conjunto de residências.

O Ministério Público do Trabalho (MPT) apurou que a sín-

dica praticava assédio moral contra os empregados. Em depoimentos, eles disseram que recebiam faltas por atrasos inferiores a dez minutos e, como retaliação a acordos assinados em juízo, havia ameaças de justa causa e mudança de turnos com o objetivo de retirar o adicional noturno. Com base nos relatos, o MPT apresentou ação civil pública para pedir a indenização por dano moral coletivo.

Práticas de mobbing devem ser continuamente combatidas dentro do condomínio, não apenas por representar um risco jurídico e consequentemente financeiro para o condomínio, mas também - e principalmente - por consistir em um expediente que fere a dignidade humana, a boa educação e a empatia para com o próximo, indo contra tudo o que é razoável dentro de um ambiente de trabalho.

Os principais conflitos nos condomínios

Síndico bem orientado e convenção adequada eliminam os problemas

Compartilhar espaços comuns é um dos maiores desafios, especialmente nos condomínios que a cada dia se tornam maiores, sendo alguns dotados de diversos equipamentos de lazer, deixando-os semelhantes a clubes. Tais características implicam a necessidade de convivência com grande proximidade de centenas de pessoas com pensamentos, valores e condutas distintas.

As principais causas de reclamações entre os vizinhos são o barulho, o uso abusivo da garagem, animais domésticos, a forma pela qual o síndico administra o condomínio, as infiltrações e, recentemente a falta de educação de alguns ao expressarem suas opiniões nas redes sociais e aplicativos, em especial no *WhatsApp*. Nos condomínios que optam por formar um grupo de moradores no aplicativo, é fundamental que seja nomeado um moderador que intervirá nos momentos em que surgirem mensagens agressivas e nocivas à boa convivência. Em alguns casos, será necessário excluir do grupo o vizinho que se mostra incapaz de trocar ideias de maneira educada, em prol da manutenção do diálogo saudável.

CONVENÇÃO - É importante que o principal documento que regulamenta a utilização da propriedade e estabelece os direitos e deveres da cada morador possua cláusulas precisas que autorizem o síndico aplicar penalidades que tenham o poder de inibir as condutas antissociais. Na realidade, a maioria das convenções possui redação precária, com falhas e omissões que geram grandes problemas, pois são copiadas de modelos ultrapassados, às vezes de empreendimento totalmente diferente, sem observar o perfil do prédio e as evoluções da jurisprudência dos tribunais.

Lamentavelmente, há conflitos que se eternizam por falta de profissionalismo na condução dos procedimentos que são fundamentais para administrar a ordem e o respeito que são essenciais em qualquer condomínio, pois há pessoas que só respeitam o vizinho se forem multadas.

O problema é que os artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil preveem

procedimentos impraticáveis para que a assembleia possa aplicar as multas, que acabam invalidando as referidas penalidades diante da administração não ter domínio das regras jurídicas. O Código Civil prevê multas de até 5 vezes o valor da quota do condomínio, podendo a penalidade chegar a ser ainda dobrada, o que alcança dez vezes o valor do condomínio, mas deixa de graduar a sua aplicação, o que acaba gerando polêmica para a administração ao penalizar o infrator. Cabe aos condomínios promoverem a atualização da convenção com um advogado especializado em Direito Imobiliário, para que esse profissional insira os mecanismos que possibilitem ao síndico aplicar as multas de maneira eficaz. Poderá, ainda, aproveitar a evolução do entendimento de alguns tribunais que já decidiram pela exclusão do morador que pratica atos que tomem a convivência insuportável e inserir cláusulas que facilitem essa solução para que o condomínio tenha paz e sossego.

BARULHO - Muitas pessoas que se mudam para um edifício vêm de casas, onde seu ato de ouvir música em alto volume ou fazer festas até altas horas não incomodava os vizinhos que ficavam mais distantes. Diante disso, é fundamental que a administração venha a criar regras claras e rígidas, especialmente quanto ao uso das áreas de lazer, em especial o salão de festas que não pode ser confundido com uma boate para dar festas de arromba, com bandas de músicos. O volume alto de ruídos pode ocasionar até mesmo perda auditiva, além de estresse e irritabilidade.

Se os ruídos ou mesmo a fumaça e mal cheiro são provocados por um determinado morador, pode o síndico atender o pedido do reclamante de maneira a estimular a eliminação do problema. Não sendo atendido, deverá aplicar multa contra o infrator. Caso não haja providências por parte do síndico, o morador reclamante poderá buscar a Justiça, acionando o infrator e até o condomínio, conforme o caso.

ANIMAIS - É fundamental manter a higiene do animal de estimação para evitar mal cheiro, sendo inaceitável que este fique sozinho o dia todo latindo em protesto por não ser bem tratado,



Cabe aos proprietários e o síndico agirem com boa-fé e com disposição para encontrar o defeito

tendo como resultado a perda de sossego dos vizinhos. Afinal, é necessária a seguinte reflexão: terei um animal ou um refém? Há morador que cria situações estranhas ao colocar no apartamento diversos cães e gatos o que, sem o devido cuidado e assepsia, pode ocasionar em mau cheiro. Cabe ao morador que possui animal doméstico agir com sabedoria e bom senso, evitando criar atritos com os vizinhos que têm o direito de temer o risco de ser atacado pelos animais. Agindo com urbanidade, a aceitação será natural se o tutor cuidar para que seu animal não circule sem coleira ou focinheira, se de grande porte. É sábio evitar o uso do elevador com animais quando em seu interior estiverem pessoas receosas de ataques. Deve-se ainda atentar para fezes e urina dos animais, que devem ser limpos pelo tutor.

GARAGEM - Um dos maiores problemas nas garagens surge da falta de documentação ou das falhas na realização do sorteio dos locais das vagas. Em vários casos, quem não comparece à assembleia fica com as piores vagas, pois as pedras são trocadas por quem não gostou da vaga.

Há ainda a situação de quem ocupou primeiro o edifício escolher as melhores vagas quando o construtor não regulamentou o

local de forma clara, gerando o direito de manter a vaga em decorrência da prescrição. O problema é que diante da mudança de novos moradores, esses ao perceberem que não há documentação de estipule o local das vagas surgem novos conflitos que podem resultar em processos judiciais.

Grande parte dos conflitos sobre a posição das vagas não existiria se a construtora sempre vendesse o apartamento com a vaga atrelada à referida unidade, em sintonia com a planta arquitetônica e a convenção, pois assim não haveria dúvidas.

Há ainda os casos de alguns que estacionam mais carros do que comporta a sua vaga, gerando dificuldades por invadirem as áreas de manobra e outros que utilizam as vagas dos vizinhos sem ter autorização. Esses atos irregulares podem ser eliminados com a aplicação de multas, bem como com uma ação de obrigação de não fazer, na qual o Juiz poderá aplicar uma penalidade diária que poderá acarretar um grande prejuízo para o infrator.

INFILTRAÇÕES - É fundamental o proprietário de um apartamento entender que caso este tenha seu encanamento danificado, mesmo sem querer, pois, os materiais deterioram com o passar dos anos, tem o dever de

consertar de imediato. Além disso, se o vazamento ou infiltração causou danos na unidade vizinha ou nas áreas comuns, cabe ao proprietário consertar tudo, fazer novo emassamento e pintura das paredes, trocar os equipamentos, armários e portas que porventura tenham sido danificadas pela água ou esgoto do apartamento defeituoso. O mesmo vale para o condomínio, caso seja identificado que ele é o causador da infiltração.

Cabe aos proprietários e o síndico agirem com boa-fé e com disposição para encontrar o defeito, devendo o responsável assumir toda a despesa, pois assim haverá economia com a solução mais célere. Causa perplexidade o enorme volume de processos judiciais que geram grande desgastes e custos elevados com custas processuais, perícia e advogados para ao final definir quem fará os consertos de defeitos que se agravaram com o trâmite do processo.

SÍNDICO - É importante o síndico compreender que administra um bem comum, devendo agir com transparência e dar acesso às contas a qualquer morador, pois dessa maneira estimulará maior confiança e tranquilidade. O dinheiro é da coletividade, bem como os bens do edifício, devendo ser atendidos os pedidos dos moradores quanto a inserir no edital os temas que forem solicitados, bem como conduzir as assembleias de maneira democrática e respeitosa.

Para evitar reclamações, a ata deve ser redigida no momento da realização da assembleia, devendo ser respeitado o direito dos presentes fazerem constar a sua manifestação, sem distorções, na ata que deve retratar a verdade e os fatos como acabaram de ocorrer. Tendo o síndico qualquer dificuldade para resolver as questões jurídicas, contábeis ou de engenharia, este tem o direito de contratar e consultar especialista cabendo esse custo ao condomínio, pois este é o maior interessado no acerto das decisões do seu representante. Dessa maneira, o síndico terá maior credibilidade e respaldo para administrar o condomínio.

■ *Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG
Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis -
keniopereira@caixaimobiliaria.com.br -
3255-5599



Para evitar reclamações, a ata deve ser redigida no momento da realização da assembleia

△ RQMAR
Eficiência Energética
Em Iluminação

Diminua a conta de energia do seu Condomínio em até 60%

Consulte: 31 99548-2667 - arqmar2018@gmail.com