



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
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11, 12 e 13
Corrimão e guarda corpo	13
Dedetização	13
Desentupidora	13
Economia de energia	13
Elevadores	13
Energia solar	13
Equipamentos p/Condomínios	13
Esquadria de alumínio	13
Extintores	13
Gás	14
Gás - Instalação	14
Gestão de condomínios	14
Impermeabilização de caixas d'água	14
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
Passeios	14
Polimento de pisos	14
Protaria remota	14
Portaria virtual	14 e 15
Portas Blindex	15
Portões Eletrônicos	15
Seguros	15
Serralheria	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXII - Edição 262 - Abril/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - www.jornaldosindico.com.br



Superfaturamento

Um mal que também afeta os condomínios.

Página 7





Cotidiano
Inquilino, apesar de não ser condômino, tem quase os mesmos direitos que o proprietário do imóvel do condomínio onde reside. Saiba alguns dos seus direitos e deveres. **PÁGINAS 3**



Legislação
Condomínio não pode ser responsabilizado por furto nas áreas comuns do edifício. Assim entendeu o TJDF, ao julgar ação contra furto de bicicleta. Página **PÁGINAS 4**



Observatório
O síndico deve zelar pela harmonia do relacionamento entre condôminos e funcionários. Conflitos podem gerar indenizações para o condomínio. **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

Cotidiano por Cecília Lima |

Direitos e deveres do inquilino

Em um condomínio é comum que exista dois tipos de moradores: aqueles que são proprietários das unidades que ocupam e aqueles que são locatários, ou seja, possuem um contrato de aluguel para uso temporário do imóvel. A esses últimos se denomina inquilino

Por lei, eles não são de fato condôminos oficialmente, no entanto, assim como os proprietários, eles têm uma série de direitos e deveres previstos pela legislação. Uma informação que não é de conhecimento disseminado – e por isso às vezes chega a causar conflitos – é a de que os inquilinos não são obrigados a contribuir em taxas de rateio para investimentos estruturais, tais como reformas, construções de novos ambientes ou modernização de equipamentos.

Há um entendimento de que investimentos em benfeitorias que agregam valor ao imóvel são responsabilidade do dono, uma vez que ele é o beneficiado real da valorização do patrimônio. Ao locatário, ficam delegadas as despesas ditas ordinárias, aquelas de manutenção mensal das estruturas de uso comum, tais como limpeza, vistoria de elevadores, pagamento de funcionários, custos com água, energia, saneamento, taxa de lixo, dentre outras.

Estão incluídos nos pagamentos obrigatórios os rateios de saldos devedores, desde que tais despesas sejam referentes a um período no qual o inquilino esteve usufruindo do condomínio. O mesmo se aplica aos fundos de reserva: ele só deve contribuir se a finalidade da poupança for destinada às despesas ordinárias e não extraordinárias, conforme já mencionado.



Inquilinos podem usufruir de as áreas do condomínio

VOTO - Inquilino vota e pode ser votado em assembleia de eleição para síndico? Se ele estiver portando um instrumento de representação do proprietário pode sim. O uso de procuração tam-

bém é permitido para qualquer outra assembleia deliberativa, não há proibições na legislação para tal.

Sobre ser votado, sim, isso é possível. A resposta definitiva



No caso de multas, o condomínio deve emití-las sempre no nome do condômino proprietário

Coluna do Sindicon



Condomínios com vias de acesso no seu interior devem ficar atentos para evitar acidentes

A imprensa deu amplo destaque no mês de março sobre uma briga de casal que terminou em tragédia em Indaiatuba. Uma mulher de 40 anos foi atropelada pelo próprio marido em frente a um condomínio de luxo no bairro Mosteiro do Itaici, em Indaiatuba (SP). Gostaria de fazer um alerta sobre condomínios que possuem ruas no seu interior. As regras são as mesmas dentro destas unidades. Menores de 18 anos não podem, de forma alguma, conduzir veículos nestas vias, mesmo sendo dentro do condomínio.

Caso sejam flagrados ao volante pela polícia ou alguma autoridade de trânsito os pais ou responsáveis poderão responder criminalmente caso ocorra algum acidente. É importante observar também o limite de velocidade. No máximo 30/km por hora.

Como dentro dos condomínios circulam idosos e crianças, os veículos devem circular em baixa velocidade. Em caso de acidentes por excesso de velocidade, o responsável pode ser responsabilizado criminalmente. Dentro do condomínio também é proibido dirigir alcoolizado.

A orientação dada pelo Batalhão de Trânsito da Polícia Militar é a de que os condomínios com mais de cinco vias de acesso tenham um projeto de trânsito aprovado pelos moradores. Esse projeto prevê espaço para estacionamento, sinalização e placas com limite de velocidade.

É importante que nas reuniões de condomínio os síndicos orientem os moradores sobre os cuidados que devem ser tomados pelos motoristas nas áreas internas dos condomínios.

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

depende do que traz a Convenção do condomínio e a maioria permite que o locatário seja elegível. Algumas, porém, acrescentam a condição dele ser residente a um determinado tempo no prédio.

Ao inquilino é dado o direito de transitar por todas as áreas comuns do prédio e também usufruir de todos os equipamentos e comodidades ofertadas, sem restrições, bem como o proprietário. Entretanto, ele está igualmente sujeito a penalidades em casos de infração às regras locais.

No caso de multas, o condomínio deve emití-las sempre no nome do condômino proprietário, mas caso o apartamento em questão seja alugado, o inquilino deverá ressarcir o valor ao dono da unidade. A mesma lógica se aplica ao boleto da taxa condominial, o qual deve ser emitido em nome do dono, porém é praxe no mercado que os valores correspondentes sejam pagos pelos inquilinos.

■ * Jornalista

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

Restrições ao subsíndico

O serviço de consultoria para síndicos e condôminos garantidos do Brasil, tem recebido interessantes perguntas sobre o dia a dia do prédio. Algumas mostram peculiaridades que podem servir como exemplo ou inspiração para outros

Vejam o exemplo: P. “Nossa subsíndica foi eleita junto com o síndico, mas na convenção diz que quem sofreu ação judicial não poderá ocupar cargo eletivo nem como síndico ou conselho, não diz subsíndica, mas ela não quer deixar o cargo, e está ocupando de vez em quando o de síndico. Pode?”

Resposta do Tele Condo: “Segundo o que foi passado pela dúvida transcrita, percebe-se que a convenção estipula como um dos requisitos para ocupação de cargo eletivo, entenda-se síndico ou membro do conselho, que os postulantes não podem ter sofrido ação judicial (só do condomínio ou qualquer ação?). Ressalta-se que a convenção apenas se refere aos cargos de síndico e de conselheiro, porém nada menciona quanto ao cargo de subsíndico. Se a subsíndica foi eleita conforme a vontade da assembleia, é porque de certa forma ela preencheu os requisitos para assumir o cargo.

Contudo pode-se questionar que a subsíndica não poderia assumir o cargo de síndico, quando este se ausenta porque a subsíndica não teria os requisitos previamente estipulados (antes de sua eleição) para assumir o posto

Freepik

de síndico. Ficam, por tanto, restritas as funções do subsíndico àquilo que a convenção estipular, não devendo assumir as atribuições reservadas ao síndico, por não preencher os requisitos estipulados na convenção.

CONSELHO - O ideal, para este caso específico, é que o conselho assuma temporariamente a administração provisória do condomínio no lugar do síndico, mas antes, porém, deve sempre obser-

var o que a convenção determina, ou seja, se é permitido adotar tal medida. A resposta do Tele Condo continua com outras observações a respeito da fiscali-

zação dos atos praticados pelo síndico, o que não carece transcrever.

Que lições podemos tirar do episódio acima? Nenhuma ou

muitas. Podemos questionar a resposta dada, podemos levantar outras interpretações. A primeira que nos ocorre é que se a convenção fez restrições aos candidatos aos cargos de síndico e de conselheiro – os mais importantes do condomínio – as mesmas limitações também seriam válidas ao cargo de subsíndico. Analogicamente, os requisitos para a eleição de um vice-governador são, ainda que omissa a lei, os mesmos que para presidente e governador, já que os primeiros substituem os segundos, com todas as prerrogativas e responsabilidades, em casos de vacância temporária ou definitiva.

Houve erro em eleger como subsíndico quem não preenchia as condições para assumir o cargo de síndico. Resta saber se o ato de eleição do subsíndico pela assembleia, sem as qualificações que a função de síndico exige, teria o condão de apagar a mácula de ação judicial (seria uma forma de perdão tácito), ou se a nódoa continuaria existindo, o que o impediria de assumir a função maior.

Não há uma resposta definitiva e única para o problema. O leitor, se pensar bem sobre o assunto, com certeza encontrará uma solução melhor. É o que esperamos.

■ Autor do TPD-Direito Imobiliário, do Guia do Condomínio IOB e colaborador do Jornal do Síndico.

Da Redação |

Furto no condomínio

Condomínio só responde por furtos internos se assim a Convenção determinar

A condômina D. P., 36 anos, moradora de Belo Horizonte (MG), apresentou uma queixa ao síndico do residencial onde vive: enquanto organizava o salão de festas para um evento, precisou se ausentar do ambiente por cerca de 10 minutos e, ao retornar, percebeu que sua bolsa estava aberta sem o aparelho celular e sem o dinheiro que estava na carteira. A moradora solicitou providências para ressarcir-la e identificar quem cometeu o roubo, mas o circuito de TV no local estava inativo e o síndico argumentou que o condomínio não se responsabiliza por perdas e danos ocorridos em seu ambiente interno.

CONVENÇÃO - O que você pensa a respeito da conduta desse síndico, foi correta? O que diz a lei a respeito dessas situações? Depende. Há circunstâncias que precisam ser consideradas, mas - basicamente - a resposta mais correta é: o condomínio só é obrigado a responder por furto em área interna se essa obrigação estiver explicitamente expressa na Convenção. Assim foi determinado em recente decisão do TJDF (Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios).

A 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF manteve decisão de 1ª Instância que negou pedido de indenização de condômino que teve a bicicleta furtada no interior do condomínio onde reside. De acordo com a decisão, “prevalece o entendimento de que a

responsabilização do condomínio por furto em área comum pressupõe a previsão expressa de sua responsabilidade na convenção de condomínio”.

O autor relatou que em dezembro de 2016, ao descer à garagem do prédio, percebeu que sua bicicleta, que ficava trancada com corrente na sua vaga, tinha sido furtada. Afirmou que

comunicou o fato à síndica do prédio e à empresa encarregada pela equipe de segurança, mas passados mais de cinco meses, não obteve qualquer solução para o caso. Ajuizou ação pedindo a condenação solidária do condomínio e da empresa no dever de indenizá-lo no valor equivalente ao do bem furtado, cotado em R\$ 5.900,00.

RESPONSABILIDADE - Em contestação, o condomínio informou que não existe bicicletário no local, motivo pelo qual os condôminos são orientados a deixarem suas bicicletas na própria residência. Ressaltou também que não existe prestação de serviços de segurança no condomínio, como quis fazer crer o autor. Defendeu que a obrigação de indenizar só seria cabível se o furto tivesse sido, comprovadamente, praticado por algum empregado, já que não está prevista na convenção condominial nem no seu regimento. Contudo, no vídeo anexado ao Boletim de Ocorrência do caso, ficou claro que a bicicleta foi furtada por terceiros.

O juiz do 3º Juizado Especial Cível de Taguatinga negou o pedido indenizatório. “A responsabilidade do condomínio e prestadores de serviços a ele vinculados por prejuízos experimentados por seus moradores, decorrentes de atos ilícitos praticados nas suas dependências, somente é exigível havendo cláusula expressa em sua convenção”, concluiu na sentença.

■ Fonte: TJDF



Ficam, por tanto, restritas as funções do subsíndico àquilo que a convenção estipular



A obrigação de indenizar só seria cabível se o furto tivesse sido, comprovadamente, praticado por algum empregado

Limpeza da caixa d'água é essencial para a saúde

Nos dias atuais, a maior parte das doenças estão direta ou indiretamente ligadas à água, sendo esse um dos motivos para a grande preocupação com a limpeza dos reservatórios

Assim, para manter a qualidade da água são necessários alguns cuidados básicos com a caixa d'água. Desse modo, a limpeza deve ser realizada em períodos determinados, sendo o síndico, o responsável pela manutenção.

A higienização da caixa d'água, bem como sua manutenção são medidas importantes pois garantem que a água do seu condomínio seja apropriada ao uso dos condôminos.

É importante que, antes do serviço ocorrer em seu condomínio, o síndico divulgue dia e hora da sua realização a todos os moradores, com antecedência. Tal comunicado é necessário para que os condôminos possam se programar, não pegando nenhum morador de surpresa já que todos serão afetados pela redução ou falta d'água, em razão do fechamento temporário do registro da rua para o prédio.

QUANDO – Mas, quando realizar a limpeza da caixa d'água do seu Condomínio?

A probabilidade de contaminação pela água em condomínios é muito grande, uma vez que o caminho percorrido pela água até chegar ao consumidor final é imenso. Assim, é fundamental a manutenção das caixas d'água e reservatórios a fim de evitar problemas de saúde. A legislação



É importante que a caixa d'água seja bem vedada para evitar contaminação

atual diz que a limpeza de caixas d'água e/ou reservatórios deve ser realizada a cada seis meses ou após os consertos na rede interna de água.

O processo de limpeza não é complicado, mas exige uma programação prévia, já que, geralmente, é necessário fechar o registro ou reduzir drasticamente

a entrada de água da rua para o prédio. Importante: Além da limpeza da caixa d'água e desinfecção periódica do reservatório de água, também é necessária a manutenção das bombas.

QUEM - Quem deve realizar a limpeza da caixa d'água do seu condomínio? Como já vimos, é imprescindível que seja feita uma limpeza periódica. Em condomínios, o síndico será o responsável pela limpeza e manutenção da caixa d'água e, caso algum condômino venha a passar mal devido a má qualidade da água, o síndico poderá ser acionado, inclusive judicialmente!

Desse modo, embora a pouca complexidade deste tipo de serviço, recomenda-se que a limpeza não seja feita por conta própria e sim por empresa especializada, a qual deverá dar garantia no serviço prestado.

A contratação de uma empresa especializada é fundamental, uma vez que a pessoa que realizará esta tarefa deve seguir

normas de segurança do trabalho, ou seja, é essencial o uso de EPIs - Equipamentos de Proteção Individual. Caso prefira contratar uma empresa não habilitada para tal serviço, saiba que, havendo qualquer problema, o administrador do condomínio e da empresa que executará o serviço poderão ser responsabilizados, até mesmo legalmente. Portanto é importante que o síndico oriente o zelador para que este acompanhe o trabalho da empresa contratada para verificar os procedimentos realizados na limpeza.

Caso seu condomínio não possua zelador, o próprio síndico é quem deverá acompanhar todo o procedimento de limpeza.

Além da limpeza da caixa d'água, também é fundamental verificar se a caixa está bem vedada, para evitar qualquer tipo de contaminação. Manter a caixa d'água limpa é uma obrigação do seu condomínio, pois é fundamental para garantir a saúde de todos os moradores. Por isso, é importante que a limpeza e outros serviços estejam programados no calendário de manutenções do seu condomínio.

O acesso à água limpa é essencial para uma vida saudável!

■ Advogada e colaboradora do Jornal do síndico
<http://simonegoncalves.com.br/blog/>

“
Embora a pouca complexidade deste tipo de serviço, recomenda-se que a limpeza não seja feita por conta própria

Problemas com infiltrações?



PRATICIDADE E RAPIDEZ



SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA



INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE

Garantia de até 15 anos

Agende uma visita



VEDAJATO

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

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.



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

Encarte fácil
Jornal do Síndico

Síndico deve zelar pelo bom relacionamento entre condôminos e funcionários

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

As boas regras de convivência dizem que para viver bem em sociedade é necessário tratar a todos com respeito para que se possa receber o mesmo tratamento em troca. Infelizmente, muitas pessoas menosprezam essa premissa e se acham no direito de destratar alguém que esteja em um nível financeira ou hierarquicamente inferior ao seu.

Em um condomínio – patrimônio conjunto – é necessário que o síndico preze pelo bom relacionamento dos condôminos com porteiros, vigilantes, zeladores, serventes ou funcionários que desempenhem quaisquer outras atividades fundamentais para a boa manutenção do espaço coletivo.

Conflitos entre moradores e funcionários, brigas, constrangimentos e humilhações, podem sair bem caras aos cofres do condomínio. É o que exemplifica um caso ocorrido no estado do Rio Grande do Sul e que culminou em ação de cobrança de indenização por danos morais no Tribunal Superior do Trabalho (TST).

DISCRIMINAÇÃO - Admitido em 2003 para desempenhar atividades de limpeza na área comum do Condomínio Edifício

Parque Harmonia em Porto Alegre, um trabalhador alegou que em 2007 passou a escutar piadinhas e a ser perseguido por uma das moradoras do edifício, que sempre falava que seu serviço não estava bom, que ele iria ficar para sempre de joelhos fazendo limpeza.

O funcionário descreveu ainda que a mesma moradora fez queixas dele à administração do condomínio e que, em uma assembleia, decidiram por demiti-lo. Destacou que algumas das ofensas foram presenciadas pela subsíndica. O zelador conseguiu comprovar, com base em depoimento de testemunha que confirmou ter visto a discussão, que foi perseguido e humilhado.

O condomínio se defendeu afirmando que desconhecia os fatos alegados pelo trabalhador e que não poderia ser responsabilizado por ofensas proferidas por uma moradora, que não pertence à administração. Disse também que nenhuma ofensa foi proferida em frente à subsíndica, uma vez que esta desconhecia o ocorrido. “Nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída ao condomínio por atos dos moradores”, alegou a defesa. “Só se



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

poderia cogitar a indenização por dano moral se os fatos ensejados deste tivessem sido cometidos pela síndica”.

INDENIZAÇÃO - A Vara do

Trabalho de Porto Alegre acolheu o pedido de indenização e fixou o valor em R\$ 500, o que fez com que o zelador e o condomínio recorressem ao TRT-RS.



De acordo com a prova testemunhal produzida e com as informações contidas no acórdão regional, o zelador sofreu constrangimento e humilhação

Para o trabalhador, a quantia fixada pelo juiz de origem não era capaz de compensar a humilhação sofrida. Já o condomínio pediu a reforma da sentença para eximir-se da condenação.

O TRT-RS entendeu que a sentença foi correta e acolheu o pedido do trabalhador pela majoração da indenização, fixando a condenação em R\$ 5mil. A decisão fez o empregador recorrer ao Tribunal Superior do Trabalho, alegando que o dano moral não foi comprovado nos autos, por ter se baseado no depoimento de uma única testemunha que estava em outro prédio do outro lado da rua.

Ao analisar o recurso, o relator do processo na Segunda Turma, ministro José Roberto Freire Pimenta, destacou que, de acordo com a prova testemunhal produzida e com as informações contidas no acórdão regional, o zelador sofreu constrangimento e humilhação enquanto realizava seus trabalhos de rotina nas dependências do condomínio, em razão de ofensas proferidas, na presença de outras pessoas, por parte de condômino do edifício no qual realizava seus trabalhos de zeladoria. (Consulta: Processo: RR-93700-79.2009.5.04.0001).

■ *Jornalista

Por Cecília Lima |

Descarte de resíduos de obras

Sabemos que obras, seja para construção ou reforma de uma área, são dispendiosas sob diversos aspectos. Todos querem economizar, mas nem sempre sabem que o elemento principal para alcançar esse objetivo é senso de organização. Essa é a habilidade requerida na hora de planejar um cronograma e um orçamento de custos

Nessas despesas deve estar incluído absolutamente todos os gastos que a obra demandará, desde a sua formulação por um arquiteto ou engenheiro até os ajustes finais. O que quase ninguém lembra é que para se construir algo sempre se faz muita sujeira. Restos de materiais, todos esses resíduos - popularmente conhecidos como “metralha”, “caliça” ou “entulho” - são de responsabilidade do condomínio e o seu descarte indevido pode acarretar multas e problemas com a Justiça.

A metralha é, por definição técnica, o conjunto de fragmentos ou restos de tijolo, concreto, argamassa, aço, madeira e outros materiais provenientes do desperdício na construção, reforma ou demolição de estruturas. Esses re-



Entulho deve ser descartado com responsabilidade

síduos são considerados diferenciados e não podem ser descartados junto ao lixo comum.

CLASSIFICAÇÃO - Há diferenças na classificação desse lixo gerado por obras. Saiba: de

acordo com a Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição (Abrecon), existem dois tipos de resíduos: o Resíduo da Construção e Demolição (RCD) ou Resíduo da Construção



Esses resíduos são considerados diferenciados e não podem ser descartados junto ao lixo comum

ção Civil (RCC), que é todo aquele gerado no processo construtivo, de reforma, escavação ou demolição. A multa para descarte irregular de entulhos varia em cada estado da federação.

Nem é preciso se estender tanto na explicação de por que esses resíduos não podem ser despejados em qualquer local. Quando acumulado em locais impróprios, esse lixo se torna grande

vilão do ambiente urbano, servindo como ambiente propício para proliferação de pragas urbanas, tais como roedores, baratas, cupins, escorpiões e outros animais que podem, inclusive, transmitir doenças. Descartado indiscriminadamente em rios, córregos e represas, eleva o seu leito (assoreamento) culminando com enchentes e riscos de desabamento de residências próximas ao rio.

É necessário orçar junto à previsão inicial de gastos já o custo de contratação de uma empresa especializada para retirar o entulho da obra e levar a um lugar especialmente destinado a esse tipo de objetos. Caso a empresa não faça isso e leve tudo para um aterro ilegal, por exemplo, a responsabilidade continua sendo do dono da obra. Se a obra estiver sendo feita em uma propriedade coletiva, como um condomínio residencial ou comercial, o síndico pode ser requisitado para responder pelo lixo. Portanto, é fundamental escolher uma empresa de credibilidade.

■ *Jornalista

Especial por Andréa Mattos |

Superfaturamento compromete administração

Vivemos em um país em que boa parte de sua população defende o pensamento de que a pessoa que tem sucesso é aquela que leva vantagem em tudo. É a “lei de Gerson”

Essa ideia já faz parte da vida do brasileiro sendo que as notícias de corrupção, em todos os setores, já não assustam mas causam consequências graves para as partes envolvidas. É um assunto um tanto delicado quando abordado, principalmente quando os fraudadores estão ligados a pequenas e médias empresas. Os condomínios fazem parte deste universo. Como agir em casos de superfaturamento de contas e compras? Ou melhor, como evitar que estas situações constrangedoras ocorram?

Atualmente, nos condomínios é realizada uma assembleia geral ordinária para a aprovação das contas do exercício anterior. Mas, a maioria dos condôminos se quer lê as pastas para conhecerem o teor do texto. Na prática, todos aprovam por consenso, sem qualquer análise, contas que muitas vezes não correspondem à realidade. Infelizmente, essa postura é muito comum entre síndicos e administradores de idoneidade não muito aconselhável – parcela pequena, mas existente em todas as categorias, não prestando contas dos gastos, acompanhados de recibos e notas fiscais correspondentes.

Entretanto, apesar da juntada dos recibos, muitas vezes, há exagero nos valores apresentados para as despesas. Nessa hora, mais impor-

tante que nunca é o papel e o trabalho do conselho consultivo, que não deve se ater somente aos comprovantes, mas aos valores apresentados para cada produto ou serviço.

MERCADO - A análise mensal dos conselheiros é útil no sentido de não permitir, ou diminuir o risco de um grande roubo em virtude de atos sucessivamente cometidos. A atenção deve ser grande com a finalidade de verificar o valor atribuído ao produto ou serviço, pois há casos em que se compra um produto, apresentando comprovante de despesa muito maior que o valor do mercado, como produtos de limpeza, sacos de lixo e lâmpadas. Entretanto, o superfaturamento ocorre com frequência na prestação de serviços, principalmente de mão-de-obra daqueles empreiteiros que não possuem empresa, como é o caso de jardineiros, pedreiros e prestadores de pequenos serviços de manutenção, os quais devem ser fiscalizados pelo conselho e pelos síndicos.

É preciso verificar se houve realmente a execução do serviço referente ao recibo apresentado. Há casos em que o conselho e o síndico não fiscalizam de forma correta, e quando descobrem o superfaturamento, o desvio de dinheiro do condomínio já foi



Freepik

grande. Portanto, como em todas as operações e relações que envolvem dinheiro principalmente em condomínios, pois a soma é de todos e ao mesmo tempo de ninguém, todo cuidado é pouco.

AUDITORIA - A maioria das pessoas pensa que o trabalho de auditoria destina-se apenas para a identificação de roubo, desvio e coisas de gênero. Entretanto, vale a pena destacar o uso da auditoria em caráter muito mais preventivo do que punitivo. De grande interesse para as administrações sérias e honestas, o exame preventivo das prestações de contas permite a identificação imediata de falhas ou irregularidades, possibilitando a adoção de providências corretivas/preventivas antes que ensejem eventual má utilização de recursos, demandas trabalhistas, etc.

É notório que em muitos condomínios o síndico e/ou os conselheiros muitas vezes são pessoas honestas, com boa vontade, mas que não dispõem do necessário tempo para o exame das prestações de contas. Aqui começa o “stress” e o desgaste, pois na hora de assinar o balancete aprovando as contas ou assinam “em cruz”, baseados apenas na confiança, ou se demoram na análise, buscando precaver-se de eventuais falhas e, nesse caso, haja demora na aprovação das contas.

■ A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico



O exame preventivo das prestações de contas permite a identificação imediata de falhas ou irregularidades



Tem sempre alguém a procura de seu produto...

Jornal do Síndico
A informação é o poder

Após mais de 30 anos, Conjunto IAPI, bem tombado pelo patrimônio municipal, passa por reforma completa na fachada, graças ao apoio da iniciativa privada.

3337-6030



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.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

Luz essencial

Mais que uma necessidade, uma iluminação adequada pode transformar o ambiente

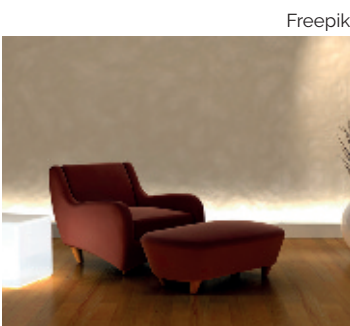
Você já imaginou como seria a sua vida se não existisse a luz elétrica? Desenvolver atividades básicas como cozinhar, ler um livro, tomar banho à noite seriam impraticáveis. Durante o dia é até indicado que se aproveite ao máximo a luz solar e deixem os dispositivos elétricos desligados para evitar desperdício de energia, mas depois que o sol se põe as lâmpadas se tornam itens indispensáveis.

Mais que uma necessidade, a iluminação artificial pode ser um valioso instrumento estético na hora de montar um espaço. A coloração e intensidade da luz é capaz de tornar um cômodo menos ou mais aconchegante, estimular ou desa-

celerar o raciocínio, valorizar qualidades ou “esconder” imperfeições.

PROFISSIONAL - Para explorar todo o potencial das luzes existe o *lighting designer*. Esse profissional é responsável pela elaboração do projeto de iluminação em uma reforma. Ele trabalha em sintonia com o arquiteto e o designer de interiores para colocar em prática os anseios dos clientes.

Cada ambiente de um condomínio requer uma iluminação diferenciada. Para mais aconchego (ideal para, sala de televisão e hall) são indicados focos de luz amarela. Abajures com lâmpadas



Freepik

“Cada ambiente de uma residência requer uma iluminação diferenciada

incandescentes (quentes) desempenham bem esse papel. O foco indireto desse tipo de luminária produz uma luz suave que inspira relaxamento.

Espaços em que se cobra precisão na visão, a exemplo de guarita, banheiro e escritório, é recomendado o uso das lâmpadas fluorescentes (frias). Elas são as mais usadas no Brasil, justamente por serem as mais baratas e duradouras e que proporcionam mais economia de energia. Essa lâmpada produz uma luz branca em várias intensidades, ideal para trabalhos minuciosos como cortar alimentos, fazer a barba e maquiagem ou leitura.

Locais de trânsito de pessoas como corredores e escadas devem ser bem iluminados para evitar acidentes. A luz pode ser quente ou fria, mas deve ser fornecida em uma quantidade ideal para que o transeunte não esbarre em nada e possa se machucar. A segurança também deve ser levada em consideração quando o assunto é iluminação de áreas externas, caso existam.

LED - As lâmpadas de Led são a “vedete” do momento. O Led é um componente eletrônico, mais precisamente, um diodo semicondutor. O funcionamento é simples, diferente da maioria dos componentes eletrônicos, que liberam energia através do calor, o Led consegue liberar a energia excedente na forma de luz.

As atuais Led lights (lâmpadas de Led) proporcionam uma iluminação excelente e o melhor, funcionam em várias cores. Elas utilizam os mesmos bocais que as lâmpadas incandescentes e fluorescentes e já começam a ter um valor compensador se olharmos em termos de custo/benefício.

Um número grande de condomínios já está substituindo as lâmpadas incandescentes e econômicas, pelas novas lâmpadas de Led, conseguindo uma efetiva economia em suas contas de luz.

■ *Jornalista

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para belohorizonte@jornaldosindico.com.br

CONDOMÍNIO – IRREGULARIDADES

Como síndica de condomínio, venho por meio desta solicitar de V. Sa. a gentileza de esclarecer algumas dúvidas a respeito deste problema ocorrido no meu condomínio. Moro em um apartamento de cobertura e em 2003 quando me mudei para o prédio já existia um banheiro na parte de cima e área de serviço com tanque e instalação par máquina de lavar roupa. Devido ao fato de minha sala ser muito pequena, tive que colocar TV, sofá, computador, máquina de lavar roupa, etc. lá em cima. A cobertura possui acesso externo, como se fosse um 4º andar. Assim transitávamos durante a noite e o dia pelas escadas externas, para ver TV e realizar as demais tarefas, com isso fiz a escada caracol dentro do AP para facilitar o acesso e devido a um dos quartos ser muito pequeno não comportando adequadamente sequer uma cama me senti obrigada a fazer um quarto maior na cobertura, este destinado ao meu filho.

Apesar dos apartamentos 301 e 302 possuírem coberturas, a planta original do prédio bem como a convenção do condomínio nunca caracterizou que os mesmos fossem duas unidades, porque as outras quatro unidades, não possuem a mesma proporção em tamanho. Os apartamentos 101 e

102 são infinitamente maiores que os demais acrescidos ainda pelas áreas privativas;

Os aptos 201 e 202 são menores que os aptos 101 e 102 e os apto 301 e 302 são ainda menores do que os aptos 201 e 202, isso todos podem perceber devido ao grande recuo que há, tanto na parte da frente quanto na parte dos fundos; Os aptos 301 e 302 são menores que os demais e não possuem área de serviço na planta original, por isso foi dado o direito de uso da parte de cima. A manutenção reparo e conservação do telhado do prédio passou a ser de responsabilidade dos Aps. 301 e 302. Eis porque nunca se ouviu falar em reparo do telhado pelo condomínio, (e olha que esse telhado dá muito problema) Os Aptos 101 e 102 também ficaram isentos do pagamento proporcional às suas áreas privativas. Após o falecimento de meu marido e o casamento de uma filha somados a problemas financeiros e a grande procura de estudante por quartos para alugar, comecei a alugar um quarto dentro da minha casa para moças. Prática esta, muito comum, nos tempos atuais. Trabalho como babá e cuidadora de idosos e dependendo muito da renda deste quarto. Até então esta moça transitava pela minha casa livremente usando da minha cozinha, geladeira, etc... não somente ela como

outra moça que morou comigo. Quando surgiu a oportunidade de um rapaz morar aqui, pensando na nossa privacidade decidi fechar a escada que dá acesso à cobertura. Para isso tive que retirar o vaso sanitário do banheiro de empregada da parte de baixo e colocar a máquina de lavar roupa impressada dentro deste banheiro, (tanto que se a máquina estragar eu tenho que retirar o tanque para consertar) e instalar um varal na minha cozinha para secar roupa.

Nunca aluguei ao andar superior para uma família, até porque não há quartos suficiente. Hoje quem mora aqui é um rapaz. E, para um não incomodar o outro, ele me pediu para separar o interfone, porque o meu interfone toca na parte de baixo e de cima, então eu acrescentei no painel do interfone, no portão, o numero 302B, cujas despesas foram arcadas por mim. Da mesma forma comprometendo a estética da passarela do prédio, foi instalada sem aviso e permissão uma antena de TV para servir ao apartamento de uma moradora.

Atualmente, em desacordo à convenção alguns proprietários alugam as garagens a terceiros, isso é compreensível diante da crise financeira que assola a todos. O telhado das garagens dos aptos 101 e 202 que, desde a construção, era de responsabilidade dos proprietá-

rios a pouco tempo foi reparado pelo condomínio. Três dos seis moradores do prédio acham que eu devo pagar duas taxas de condomínio alegando que isso se deve ao fato de eu ter acrescentado o AP. 302B, caracterizando assim duas unidades autônomas e também porque eu fechei a escada e não uso a parte de cima.

Ana – por e-mail

R - Antes de adentrar ao tema, já esclarecemos que, para uma resposta conclusiva, precisaremos analisar a convenção de condomínio e o projeto arquitetônico da edificação. Não há simplesmente como dizer se a proprietária do apartamento em questão deve ou não pagar duas taxas de condomínio, pois esta medida nos parece apenas um "remendo", como se fosse uma compensação pela utilização de um apartamento "extra", mesmo que de tamanho pequeno. Isto porque, se não for permitida a existência desta "unidade extra", não há como definir obrigação de pagamento.

Além disto, é necessário se analisar a questão da possibilidade de locação de "vaga" para moça e "cobertura" para rapaz, o que caracteriza formação de pensão, geralmente proibida pelas convenções de condomínio. Outro ponto importante a se destacar é o que diz a convenção de condomínio sobre os rateios mensais, se são

feitos por unidade ou pela fração ideal de cada unidade do prédio.

Com relação aos reparos dos telhados, não podem ficar por conta dos moradores das coberturas, mas devem ser feitos de acordo com a convenção de condomínio. Os telhados compõem a parte comum da edificação e, salvo disposição expressa em contrário, deve o seu reparo ser suportado por todos.

A própria alteração física da unidade, como relatado, constitui infração, pois nenhuma edificação pode ser alterada sem a necessária aprovação de uma alteração no projeto arquitetônico. O fato de já existir alguma construção na cobertura quando da aquisição da unidade condominial não exime a proprietária de suas responsabilidades caso a construção seja clandestina (sem aprovação pela prefeitura).

Os proprietários não têm o poder de promover alterações nas disposições da convenção se não forem feitas em assembleia geral extraordinária especialmente convocada, com atendimento do quórum de 2/3 dos condôminos.

Igualmente, nem mesmo a assembleia pode respaldar qualquer alteração no projeto que não tenha sido objeto de aprovação pela prefeitura.

Dr. Antônio César - consultoria@professorantôniocesar.com.br



ARQMAR

Eficiência Energética
Em Iluminação

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

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

Dicas

■ **Caixa de gordura**

Líquidos gordurosos e resíduos de comida são grandes vilões que podem provocar entupimentos nas tubulações do condomínio. Para amenizar esse efeito danoso são instaladas as caixas de gordura, as quais funcionam como filtros quem retêm a gordura antes que esse rejeito caia na rede pública, administrada pela concessionária de água e esgoto. A construção e instalação desse equipamento devem

obedecer a regras disciplinadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e seu estado de conservação da caixa de gordura deve ser verificado a cada 30 dias. A caixa de gordura pode ser encontrada a um valor médio de R\$ 150,00 (tamanho 18 litros) em materiais como PVC, ou fibra de vidro, podendo também ser construída em concreto ou alvenaria. Ela deve ser instalada em local facilmente acessível, observando sempre se ela está bem vedada para evitar atrair animais como baratas e ratos.

Piso sobre piso

No universo da construção, a todo momento surgem novos materiais e técnicas para proporcionar maior praticidade e reduzir o tempo da reforma. Quem quer fugir das reformas convencionais e do inconveniente quebra-quebra, pode dar novos ares aos ambientes de forma rápida trocando o piso

sem remover o antigo. É a chamada técnica “piso sobre piso”, a qual pode reduzir custos em até 40%, além de diminuir o tempo de instalação, a bagunça e o barulho causados. Revestimentos modernos como pisos vinílicos e pisos laminados são os mais in-



dicados para a instalação piso sobre piso, especialmente sobre pisos cerâmicos e porcelanatos. Porém, especialistas alertam para que isso seja possível, é preciso máximo de cuidado na preparação prévia que requer que a superfície esteja nivelada, limpa e livre de umidade.

Sinalização de áreas

Por uma questão de segurança, todo prédio deve possuir sinalização adequada nas áreas comuns externas e principalmente internas. As placas devem ser preferencialmente fotoluminescentes, aquelas que emitem luz sem precisar estar conectada a uma fonte elétrica e por isso são visíveis mesmo numa situação de falta total de energia. Elas são peças fundamentais para indicar equipamentos de segurança, direção das escadarias, rotas de fuga, elevador mesmo na ausência de luz. O síndico



também deve estar atento ao cumprimento das normas de sinalização para portadores de necessidades especiais. Conforme a NBR 9050/2004 da ABNT, há três formas de sinalização: visual, tátil e sonora. Elas se dividem em quatro tipos – permanente, direcional, de emergência e temporária, as quais deverão aparecer nos acessos principais; nas circulações (horizontal e vertical); no mobiliário; nos acessos de veículos na garagem; nas vagas para veículo. As sinalizações táteis incluem informações em batentes de portas, de elevadores, em corrimãos e rampas, início e término de escadas e rampas e junto à porta do elevador.

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
jornaldosindicobh@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*).

Jurisprudência

TJ-SP - APELAÇÃO APL 1042071120098260010 SP 0104207-11.2009.8.26.0010 (TJ-SP)
Data de publicação: 19/12/2011
Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA SENTENÇA MANTIDA APELO DO RÉU IMPROVIDO. . Legitimado para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais é tanto aquele em nome de quem está registrada a unidade condominial no álbum imobiliário, como o compromissário-comprador do imóvel, se desta circunstância houver ciência inequívoca do Condomínio, cabendo unicamente a este escolher em face de quem quer demandar. - Os encargos da mora são devidos a partir do vencimento de cada parcela, por força do princípio 'dies interpellat pro homine', consagrado no art. 397 do atual Código Civil .

TJ-DF - APELAÇÃO CÍVEL DO JUIZADO ESPECIAL ACJ 20150310012455 (TJ-DF)
DATA DE PUBLICAÇÃO: 28/08/2015
Ementa: JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGALIDADE NA COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA/VENDENDORA. O PROMITENTE COMPRADOR SOMENTE RESPONDE PELAS TAXAS DE CONDOMÍNIO A PARTIR DA ENTREGA DAS CHAVES, QUANDO PASSA A TER DISPONIBILIDADE DA POSSE, GOZO E USO DO IMÓVEL. DEVOLUÇÃO SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. A jurisprudência pátria firmou-se no sentido de que somente a partir da entrega das chaves, momento em que é transferida ao promitente comprador a efetiva posse direta do bem, e não a partir da data de emissão da Carta de Habite-se, é que surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das taxas condominiais. 2. Ademais, no caso, as rés não se desincumbiram de seu ônus de comprovar que o imóvel se encontrava à disposição do consumidor desde a expedição da Carta de Habite-se e/ou que eventual impedimento na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva dos autores (art. 333 , inciso II , do CPC). 3. Nesse sentido, demonstra-se nula a cláusula contratual que atribuiu aos adquirentes a obrigação de contribuir para as despesas do condomínio antes da entrega das chaves. Escorreita, portanto, a sentença que determinou a devolução simples dos valores pagos indevidamente pelos consumidores a tal título. 4. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. A Súmula de julgamento servirá de acórdão, na forma do artigo 46 da Lei nº 9.099 /95. Condenados os recorrentes vencidos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

TJ-PI - APELAÇÃO CÍVEL AC 00154122020078180140 PI 201100010012668 (TJ-PI)
DATA DE PUBLICAÇÃO: 04/05/2015
Ementa: PROCESSO CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE (BEM IMÓVEL) - OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR IRMÃ DOS APELANTES, SENDO AMBOS (APELANTES/APELADOS) HERDEIROS DOS PROPRIETÁRIOS FALECIDOS - INVENTÁRIO AINDA NÃO ULTIMADO, QUE CONFERE A APELADA OS MESMOS DIREITOS DOS APELANTES SOBRE O IMÓVEL EM CONDOMÍNIO PRÓ-INDIVISO - REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC AUSENTES - ESBULHO NÃO VERIFICADO - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. I - A apelada é herdeira legítima dos bens deixados pelo Â“de cujusÂ”, sendo assim, dispõe o art. 1.784 do CC que, aberta a sucessão, transmitem-se desde logo aos herdeiros o domínio e a posse da herança e essa comunhão sobre tais bens desfaz-se tão somente após a partilha. Até lá, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio. Por tais razões, enquanto não efetivada a divisão dos bens e diante da qualidade de herdeiro atribuída a apelada, não há que se falar em esbulho, mormente porque, antes do falecimento do seu pai, a mesma já ocupava o citado imóvel. II - Desta forma, não há que se falar em esbulhador o herdeiro que passou a residir no imóvel do genitor falecido, visto que detém a posse com feição de legitimidade do imóvel e não como clandestina, injusta ou precária. III - Recurso conhecido e improvido.

TJ-DF - APELAÇÃO CÍVEL APL 522448720078070001 DF 0052244-87.2007.807.0001 (TJ-DF)
DATA DE PUBLICAÇÃO: 19/05/2011
Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MATERIAL E MORAL. FURTO EM UNIDADES AUTÔNOMAS. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. 1 - NÃO RESPONDE O CONDOMÍNIO POR FURTO OCORRIDO EM UNIDADES AUTÔNOMAS, SE NÃO PREVISTA EXPRESSAMENTE NA CONVENÇÃO A OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR OS DANOS SUPORTADOS PELOS CONDÔMINOS DAÍ ADVINDOS. 2 - NÃO É POSSÍVEL IMPUTAR AO SÍNDICO RESPONSABILIDADE POR ATO DE TERCEIROS, SOBRETUDO QUANDO, NÃO HÁ PROVAS DE QUE ESSE ATUOU COM EXCESSO DE PODER, INFRINGIDO SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, OU QUE, EM NOME PRÓPRIO, TENHA CAUSADO DANO. 3 - SE NÃO HÁ PROVA DO ATO ILÍCITO PRATICADO ATRIBUÍDO AOS RÉUS, NÃO PROCEDE A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. 4 - APELAÇÃO PROVIDA. RECURSO ADESIVO NÃO PROVIDO.

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

18 anos no mercado

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

2515-8721 / 2515-8722



17 anos de mercado

- 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 Lana

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
Administração de Condomínios

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@TERRA.COM.BR

FIQUE TRANQUILO. NÓS CUIDAMOS DO SEU CONDOMÍNIO.



Sr. Síndico
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

31 3332-2125
CONTATO@SRSINDICO.COM.BR

Administração de condomínios

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

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 - kenlo@kenloperelraadadvogados.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

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



DOUGLAS MAGALHÃES ADVOGADO

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

(31) 3786-7260 / (31) 98523-4647
contato@domadvogado.com.br www.domadvogado.com.br

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



SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

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

Bombas



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br

BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633

Bombas



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos e Compressores.

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

Bombeiros

OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA DUQUE DE CAXIAS

Retirada de vazamento com aparelho, desentupimento e dedetização em geral, reforma e conserto de bombas e quadros elétricos. Reforma de telhado, pedreiro e limpeza de caixas.

Rua da Bahia 637, Centro

3273-3289/99131-7043 (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



HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 / 3411-2797
www.hlinterfones.com.br

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



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
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
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

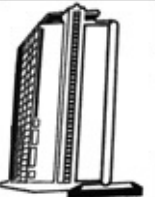


SERAES Desde 1992 trabalhando com qualidade e dedicação

- 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



Bella
Limpeza e Conservação

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.bellalimpezaconservacao.com.br

Conservação e limpeza


Manutenção Predial em Geral

Obra civil e reformas em geral, elétrica, hidráulica e pintura
Conservação e limpeza / CFTV, Controles de acesso,
Alarme e cercas / Hidrantes, Sprinklers, e Detecção de incêndio
Trabalhos de gesso / Limpeza pós obra

31 3394 6401 - 98817 9603
manakallu@gmail.com



- Administração de Condomínio
- Diaristas
- Limpeza e Conservação
- Portaria
- Zelador, outros

(31) 2565-0847 / 3043-3952 / 98924-0034
comercial@slfservice.com.br / www.slfservice.com.br



Conservação - Limpeza
Portaria - Vigia - Zeladoria
Jardinagem

Apresente este anúncio no ato da contratação dos nossos serviços e ganhe material de limpeza por um ano!

(31) 3390-8907 / comercial@conservadorafenix.com.br / www.conservadorafenix.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 - Inscrição 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


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

Serviços Ltda
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 PREDIAL
Engenharia de avaliação e perícia

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

Construção e reforma


3273-8048
99982-0947

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



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



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



**LIMPEZA DE FACHADAS
PINTURA E
REFORMA PREDIAL**

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

Classíndico

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL



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

3 4 2 3 - 0 8 3 2
monte.castro@uol.com.br

25 ANOS
SEDE PRÓPRIA

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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

Revitalização de fachadas
Impermeabilizações
Recuperação estrutural
Pinturas

3296-8683 www.mc.eng.br

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

Construção e reforma

MINAS ART CONSTRUTORA

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

VS 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.

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

Decorart

Tintas & Texturas

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

IMPERMEABILIZANTES ISOLAMENTO TÉRMICO TINTAS. TEXTURAS MASSA CORRIDA EXECUTAMOS OBRAS

ACEITAMOS CARTÕES 

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

Decorbel REVESTIMENTOS

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

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

UTURA ENGENHARIA

ASSESSORIA EM REFORMAS

- Obtenha o melhor Custo x Benefício.
- Saiba quanto custa sua obra.
- Padronize os orçamentos.
- Obtenha acompanhamento especializado.

9 9 9 5 5 - 9 9 5 0

Construção e reforma

DP TRABALHOS em ALTURA

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 **R\$39,00m²**

31 3245 - 8745
31 99329 - 9919

www.impersolucoes.com.br

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS
construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

REFORMA E CONSTRUÇÃO

LIGUE AGORA **31 2520-2500**

ENGENHARIA CIVIL
ENGENHARIA ELÉTRICA
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
CABEAMENTO ESTRUTURADO
CFTV E SEGURANÇA ELETRÔNICA
www.evoengenharia.com.br

EVO ENGENHARIA

MR MASTER REFORMAS LTDA 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 9 138-5078
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

Construção e reforma

Pinturas
Residenciais e Prediais

Pinturas de Fachadas
Pinturas, Textura e Grafatos
Reformas Residenciais e Prediais
Serviços de Bombeiro

99704-8906 / 98505-8177
ATENDEMOS TODA GRANDE BH

PORTO SEGURO
REFORMAS PREDIAIS

Soluções Inteligentes em Reformas Prediais

Reformas prediais
Lavagem e impermeabilização da fachada
Lavagem de vidraças, pilotis e garagens
Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e no piso
Pintura da fachada e área interna
Limpeza de caixas d'água
Aplicação de manta asfáltica

Agende uma visita com um dos nossos consultores e conheça um novo conceito em limpeza e reparos.

(31) 3022-3303 / 98507-6130 / 99752-6242
www.psconservacao.com.br / contato@psconservacao.com.br

EngeATTI Engenharia

PINTURAS E TEXTURAS EM GERAL / GESSO / SANCAS / ELÉTRICA E HIDRÁULICA

98465-1654 / 98464-0999 / 99549-9932 / 98527-3602

SPA
Construções e reformas

Construções Elétricas
Reformas residenciais e prediais
Marido de aluguel na área de construção civil

3382-9823 / 98680-4332 / 98441-5371

REFORMA PREDIAL

CONSTRUTORA JN

(31) 99888 6188

Corrimão e Guarda Corpo

FERMETAL
Aço inox, Ferro e Latão

Corrimão, Guarda Corpo, Projetos Especiais em Ferro e Aço Inox

Rua Desembargador Barcelos, 508 Nova Suíssa - BH **3332-0333 / 99571-1341**

Dedetização

DDTIZA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESATIZAÇÃO/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

Dedetização

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

Desentupidora

ROTERLIMP
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 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

MÉTODO
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 (oi) / 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. Assis Chateaubriand, 990 - Floresta **3224-6364 / 98027-4163 (Plantão)**

Urbana Desentupimenºto - 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

CONTROL
ELEVADORES

Desde 1995
3222-6685

ELEVAPLUS
SUA SEGURANÇA EM ELEVAÇÃO

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

3403-1826
99318-2560
97526-9960

Energia solar

PROVER
Solar

www.proverenergia.com.br

Economize até 90% de energia
Não é aquecimento, é energia fotovoltaica!
Os preços caíram, ligue: (31) 3082-9657

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

TOP
MÁQUINAS & MOTORES

Vendas, Locação e Assistência

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

2127-3262
www.topmaquinasemotomotores.com.br

Esquadrias de Alumínio

estilo
esquadria & vidros

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

ESTILOESQUADRIAEVIDROS@GMAIL.COM
WWW.ESTILOESQUADRIAEVIDROS.COM.BR
3053-4543 / 98375-0840 / 98603-3937

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Junquilha, 97 - Nova Suíça
extiminas@extiminas.com.br
Tel.: (31) 3332-0200 / Fax: (31) 3332-0062

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto: Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG
3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Classíndico

Gás


SUPERGASBRAS
LEVANDO GÁS PARA TODA PARTE

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 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
Há 18 anos no mercado, especializada em sistemas de distribuição de gases GLP e GN (Gás Natural), residencial, comercial e industrial. execução de todos os serviços de instalação, manutenção e projetos.
Registro no CREA-033386 / serviços com 10% de descontos
3035-1710 / 99693-1997

Gestão de Condomínios


Soluções inteligentes em gestão de manutenção predial

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

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

Interfones


ADAIR INTERFONES
(31) **3072-4400 99105-4219**
adairricardo@hotmail.com

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

CONTROLE DE ACESSO

Jardinagem e paisagismo


Harmonize seu condomínio
Regina Elizabeth Ferraz Penedo
Arquiteta e Paisagista
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



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
psgcaixadagua@gmail.com

Manut. e peças p/ventiladores e Eletros


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
Garantia de 5 anos em todos os serviços.
(31)3481-1890
www.grupoabaco.com.br
Rua Pirite, 465, BH MG

Passeios


Regularização de Passais junto à Prefeitura - Projeto a Obra da Adequação
• Interposição de Recursos e Prorrogação de Prazo para Atendimento
• Supervisão e Acompanhamento Técnico de Obras de Reforma, com ART
• Vistoria e Laudo para Manutenção e Reforma Predial - Diagnóstico Prévio para definir prioridades - A Vistoria também constata Defeitos e Vícios Construtivos
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA/IBAPE
azevedopericias@gmail.com / **www.azevedopericias.com.br**
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

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



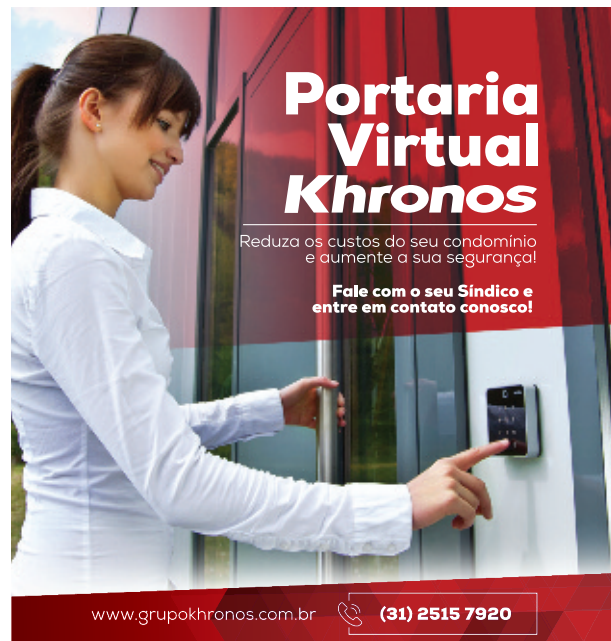
PISOS
APLICAÇÃO POLIMENTO RECUPERAÇÃO EM PISOS DE CONCRETO E MARMORITE
3482-36-36 / 99191-3670



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, 194 PADRE EUSTÁQUIO - BRILHARPISOS@HOTMAIL.COM

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


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.
(31) 3546-7656
www.stratum.com.br

Classíndico

Portaria virtual

MULTIVIRTUAL
PORTARIA REMOTA

+Segurança
até **60%** de economia

3284-5755
www.multivirtual.com.br
comercial@multivirtual.com.br

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%

CENTRAL DE MONITORAMENTO

GRUPO PROTESEG

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

CONTROLE
SEGURANÇA VIRTUAL

a mais de dez anos no mercado de segurança eletrônica.

(31) 3017 1010/98399 7086/986312034
vendas@controleseguranca.com
manutencao@controleseguranca.com
Visite nosso site: www.controleseguranca.com

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

DORMA

- Molas e fechaduras p/blindex
- Instalamos molas novas
- Retificamos sua mola com garantia
- Consertos, manutenção e peças
- Manutenção em box de vidro

serviço rápido e garantido

Orçamento sem compromisso

(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667
rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

PORTAS BLINDEX

VS
Serviços 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

GONTIJO
SISTEMA DE SEGURANÇA

Consertos e instalações de portões eletrônicos, interfones, alarmes e controle p/ portões

Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 9953-6239

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

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas

Plantão 24 horas **98767-3009**

Tel: 3287-3009 CREA: 591/RO

ATEFORP
Segurança Eletrônica 24 horas

Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Qualitron
Qualidade e Tecnologia em Segurança Eletrônica

FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO COM

Plantão 24 horas

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

- Portões Eletrônicos • CFTV
- Cercas Elétricas • Interfones
- Alarmes • Sensor de Presença

3447-8238/99590-8171

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

Produtos e acessórios para Limpeza

Ecoville
BRASIL

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, 1036 - Alípio de Melo
comercial@mayrink.net.br
2534-0027

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

Síndico profissional

AGILE
Gestão Condominial

EMPRESA ESPECIALIZADA EM
SÍNDICO PROFISSIONAL

Participação e Condução de Assembleias

Paula C. R. Oliveira
Síndica Profissional
Advogada

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

Telhados

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

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

BMC UNIFORMES PROFISSIONAIS

bmcuniformes@bmcuniformes.com.br

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

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

Em tempos de crise...

Governança condominial

Iniciamos o presente artigo com uma afirmação por muitos já conhecida, mas, por vezes, pouco considerada pela sociedade condominial no ato de escolha dos seus gestores: um condomínio, atualmente, não pode mais ser gerido com amadorismo

Independentemente do tamanho da edificação e do número de unidades que a integram, certo é que todo e qualquer condomínio realiza obras de manutenção, possui uma equipe de funcionários, ainda que em número mínimo, possui contratos com concessionárias de serviço público e entidades privadas, possui obrigações tributárias, previdenciárias, trabalhistas dentre outra gama variada de obrigações internas e externas, que requer habilidade gerencial de seu gestor.

EMPRESA - Guardadas as proporções e sem conotação técnica, podemos afirmar que os condomínios, atualmente, são equiparados a uma empresa e, conhecer, ainda que minimamente, conceitos de contabilidade, direito, gestão de pessoas, de contratos e de projetos, técnicas de mediação e solução de conflitos, são requisitos básicos para que o gestor condominial possa exercer seu encargo de forma a não gerar desgastes entre os condôminos, prejuízos à sociedade condominial e desvalorização patrimonial. O bom gestor, portanto, deve ter múltiplas competências.

Fato é que a gestão condominial vem ganhando novos contornos diante da complexidade das relações havidas em uma co-

letividade de pessoas, do emaranhando de normas que regulam a matéria e, principalmente, em razão das responsabilidades que são legalmente impostas ao síndico.

RESPONSABILIDADE - Os gestores condominiais nos dias modernos, a depender de uma ação sua, ou de uma inação quando deveria agir, pode se ver envolto em responsabilidades das mais diversas naturezas.

Em virtude do cenário que ora se apresenta, já se ouve com frequência a utilização de terminologias como governança condominial, derivada da expressão governança corporativa e *compliance*, expressões há muito sedimentadas do âmbito empresarial e cujos conceitos vem sendo replicados aos condomínios, respeitadas, obviamente, suas particularidades.

A expressão governança condominial traz ínsita a ideia de compatibilização de interesses, que se materializa através da elaboração de um plano de ação, assegurando que o comportamento e as decisões tomadas pelo síndico estejam em consonância com os interesses da sociedade condominial.

Já o termo *compliance* traduz a ideia de “agir conforme a regra”, seja ela legal, regimental ou assem-



Condomínios devem planejar a sua gestão

blear, criando rotinas aptas a proporcionar um monitoramento de todas as atividades praticadas pelo síndico. A adoção de tais medidas garante transparência e lisura na gestão, prevenindo, via de consequência, a prática de iniciativas fraudulentas, ilegais ou simplesmente lesivas ao condomínio.

Seguindo a ideia acima posta, podemos afirmar que o síndico deve agir conforme as diretrizes e procedimentos definidos pela lei ou pré-determinadas pelos condôminos. E não só isso. Deve atuar sempre em prol da coletividade condominial.



Uma expressão chave para se alcançar um planejamento eficaz é o comprometimento coletivo

TRANSPARÊNCIA - As premissas advindas do mundo empresarial e replicadas aos condomínios, demonstram a necessidade de adoção de processos transparentes e eficazes, predefinidos conjuntamente entre os condôminos, somado a um sistema efetivo de controle dos atos de gestão.

Certamente, as estratégias gerenciais diferem conforme a maior ou menor amplitude da sociedade condominial, mas uma certeza é indiscutível: um condomínio e seus condôminos enfrentarão maiores dificuldades e dissabores sem um adequado planejamento da gestão condominial.

Mas como adequar todos esses conceitos ao dia a dia dos condomínios? Pois bem, um planejamento eficaz, deve ser elaborado mediante uma gestão colaborativa de todos os condôminos na detecção das prioridades, na sua adequação à previsão orçamentária e na capacidade de investimento passível de ser realizada pelo condomínio. Uma expressão chave para se alcançar um planejamento eficaz é o comprometimento coletivo.

E como deve ser a atuação do síndico nesse contexto? Pois bem, o síndico deve agir sempre nos limites de suas competências, respeitando o regramento de regência do condomínio, de forma transparente, harmônica e igualitária dentre àqueles que se encontram em situação semelhante, sem perseguições pessoais ou concessão de benefícios odiosos a quem quer que seja e, sempre voltado aos interesses coletivos, mediante a utilização das melhores técnicas na busca o resultado almejado.

Assim agindo, certamente atingirá sucesso em sua gestão.

■ *Sócio da Barletta&Oliveira Advogados Associados

da Redação |

Redução de Custos e acúmulo de função

Na tentativa de reduzir custos durante férias de funcionários, condomínios correm risco de processo trabalhista por acúmulo de função

Acrise econômica também chegou aos condomínios. Por conta do aumento da inadimplência, entre outros fatores, muitos edifícios voltam a atenção em estratégias para reduzir, como possível, seus custos. Uma das medidas que têm sido vistas é a transferência de um funcionário para o cumprimento de funções de outro que esteja em férias. A ação, porém, é considerada perigosa se não realizada com cautela e pode ter efeito justamente contrário.

O advogado Rodrigo Karpát, especialista em Direito Imobiliário, alerta que a medida fere a legislação se não houver remuneração adicional para isso. “É comum

que, por exemplo, para cobrir férias de um faxineiro, o síndico do condomínio desloque um porteiro para auxiliar na limpeza. Isso caracteriza acúmulo de função, o que pode gerar lá na frente um processo trabalhista”, afirma.

O acúmulo de função se caracteriza quando as tarefas são desenvolvidas e se relacionam às funções diferentes, ou seja, cada tarefa desempenhada é claramente distinta e não tem relações entre si, pois têm conteúdo ocupacionais diferentes, fugindo do escopo do trabalho para qual aquele profissional foi contratado. Karpát explica que nesse tipo de caso, o porteiro até pode exercer funções de limpeza, mas,



Fotolia



O acúmulo de função se caracteriza quando as tarefas são desenvolvidas e se relacionam às funções diferentes

no período em que fizer a função, deve receber por acúmulo de atividade, com valor correspondente a 20%, proporcional aos dias em que desempenhou a tarefa, de acordo com a convenção coletiva do sindicato da categoria.

“Os síndicos e gestores condominiais precisam ficar atentos a esse tipo de estratégia. O funcionário realocado para outras funções deve ser remunerado para tal. Assim, não deixar incompleto o quadro de funcionários, bem como não substituir funções sem análise prévia, protege o condomínio contra custos inesperados em função de processos trabalhistas por falta de pagamento do funcionário de forma correta”, finaliza Karpát.