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

MÉTODO
DESENTUPIDORA
DESENTUPIMENTO EM GERAL
Esgotos, Pias, Sanitários, Tanques, Lavatórios e Ralos
3411-1019/3412-3039

Desentupidora
Minas Tec
Desentupimentos em Geral
Limpeza de Caixa dagua d'água, de gordura e fossa
Aceitamos cartões VISA
Plantão
31 3241-7607 99513-2200 99648-2200

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIII - Edição 270 - Dezembro/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares - jornaldosindico.com.br

29 anos

Fotos: Cláudio Cunha

Dia do Síndico é comemorado em grande estilo

Dia do Síndico é comemorado em grande estilo Confraternização reuniu mais de 400 síndicos e síndicas de Belo Horizonte e Região para festejar o Dia do Síndico.

Páginas 8 e 9

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Alarmes	10
AVCB	10
Bombas	10
Bombeiros	10
CFTV	10
Conservação e limpeza	10 e 11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12
Desentupidora	12
Eletricista	12
Elevadores	12
Extintores	12
Gás	12
Gás - Instalação	12
Impermeabilização	12
Impermeabilização de caixas d'água	13
Individualização de água	13
Infiltrações	13
Interfones	13
Limpeza de Caixa d'água	13
Limpeza de fachadas	13
Limpeza de piscinas	13
Limpeza e tratamento de pisos	13
Polimento de pisos	13
Protaria remota	13
Portaria virtual	13 e 14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Redes de proteção	14
Síndico profissional	14
Telhados	14
Uniformes	14
Vazamentos	14

e+

Cotidiano

Casos de conflitos no condomínio são mais comuns do que podemos imaginar. Quando a interferência do síndico é possível?

PÁGINA 3

Manutenção

As férias estão chegando e a criançada busca as áreas comuns dos edifícios para se divertirem. Com o calor a piscina é um dos ambientes mais procurados. Síndicos devem estar atentos aos cuidados.

PÁGINA 5

Legislação

Decisão de tribunal do Distrito Federal gera polêmica sobre o uso de redes de proteção nas fachadas dos condomínios. Síndicos devem estar preparados para enfrentar o problema.

PÁGINA 4

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
www.urbanabh.com.br
• LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
• DESENTUPIMENTO EM GERAL.
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
• DEDETIZAÇÃO.
(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação

arte 21

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

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

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

COMERCIAL
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
José Afonso Cézar

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

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Desirée Miranda

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Aracaju/SE	3.000	(79) 3262-3520
Araraquara/SP	7.000	(16) 99963-4371
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) 3233-1652
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Niterói/RJ	5.000	(21) 2622-5312
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
Salvador/BA	8.000	(71) 99903-2853
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

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

Mais um ano na vida dos síndicos

O ciclo se fecha mais uma vez. Com o fim de dezembro é findado também o ano e é hora de fazer um balanço de tudo o que plantamos e colhemos neste 2018. Como você se comportou? Conseguiu alcançar os objetivos traçados em 2017? Traçou novas metas para 2019? O momento é de reflexão e avaliação.

No âmbito do condomínio, é válido fazer uma retrospectiva do ano, destacando os pontos positivos e também os negativos. Quais foram as decisões acertadas? O que deixou a desejar? Administrar um condomínio não é uma tarefa simples, não possui manual de instruções, nem fórmulas mágicas.

Cada contexto é um contexto. E cada síndico é diferente. Cada um possui seus defeitos e virtudes, como qualquer outro ser humano. O bom síndico é aquele que tem humildade para reconhecer suas falhas e coragem para buscar corrigi-las. A busca por conhecimento é, sem dúvidas, um caminho para se minimizar os erros. Quanto mais se sabe e se domina o que está fazendo, menor as chances de falhar.

E é nossa missão, como Jornal especializado para o público condominial, auxiliar nessa caminhada, servindo como fonte de informação. Em tempos de notícias falsas, as chamadas "fake news", nosso compromisso com a verdade e a credibilidade da notícia e da opinião é reforçado.

> *"E é nossa missão, como Jornal especializado para o público condominial, auxiliar nessa caminhada, servindo como fonte de informação*

Seguimos com nosso trabalho de comunicadores e formadores de opinião, levando a você – síndico ou condômino – informações úteis, atualizadas e de qualidade. Assim, prestamos indiretamente um serviço a todas as localidades do Brasil onde chegam nossos exemplares via empresas franqueadas: o serviço de melhorar a gestão e funcionamento de condomínios e de condôminos.

Aos nossos fiéis leitores, expressamos nossa gratidão e desejamos um novo ano de muita prosperidade. Tenham uma ótima leitura e um feliz 2019!

INDICADORES 2017

	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV
IGP-M (FGV)	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-
INPC (IBGE)	0,26	0,23	0,18	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-
IPC (FIPE)	0,55	0,46	-0,42	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	-
CUB/MG	0,08	0,25	0,15	0,27	2,04	0,18	0,52	0,32	0,32	0,14	0,12	-
TR	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00
TJLP (%) ANO	7,5	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	6,75	6,6	6,56	6,56

Salários

Piso salarial mínimo R$ 1.103,60
Faxineira ou serventeR$ 1.103,60
Ascensorista .....R$ 1.107,05
Garagista .....R$ 1,124,34
Manobrista .....R$ 1.274,85
Porteiro ou vigia .....R$ 1.337,15
Zelador ou encarregado .....R$ 1.416,70

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2018 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

CONTRIBUIÇÃO INSS
Trabalhador assalariado
Salário contribuição Alíquota (%)
Até 1.659,38.....8,00%
De 1.559,39 até 2,765,66.....9,00%
De 2.765,67 até 5.531,31.....11,00%
Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

GPS
20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo). 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC,SENAI, ETC.)
Salário Família - até R$ 859,88 = R$ 44,09
De R$ 859,89 até R$ 1.292,43 = R$ 31,07
FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

OBRIGAÇÕES
Admissão/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Através do CaGeD (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados). Via internet ou pelos correios. Recolhimento do FGTS, 8% sobre a folha de pagamento.

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota	a deduzir
Até R$ 1.903,98	ISENTO	
De R$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R$ 142,80
De R$ 2.826,66 até 3.751,05	15%	R$ 354,80
De R$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R$ 636,13
Acima de R$ 4.664,68	27,5%	R$ 869,36

Deduções: 1) R$ 179,71 por dependente; 2) R$ 1.903,98 por aposentadoria (uma apenas) para quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social.

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Administração de Condomínios
Central de Condomínios

Conservação e Limpeza
Conservadora Souza

Construção e Reforma
Montante Engenharia

Dedetizadora
Suprema

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:
FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano *por Cecília Lima* |

Brigas no condomínio: a quem recorrer?

Viver em um condomínio tem suas vantagens e desvantagens. Um dos pontos negativos é o envolvimento, ainda que involuntário, em aspectos da intimidade dos vizinhos. Por ser um espaço restrito em que os domicílios se situam muito próximos um dos outros, às vezes é impossível não ser testemunha de discussões e brigas.

Segundo dados do site Extra, entre os anos de 2014 e 2017, um total de 4.914 pessoas foram vítimas de ameaças dentro de condomínios e fizeram registros na Polícia Civil no Rio de Janeiro. Muitos desses conflitos são relacionados a assuntos da própria rotina do condomínio: excesso de barulho, desentendimentos por uso de espaços e equipamentos comuns, vagas de garagem, insatisfação com animais de estimação, dentre outros motivos.

Muitos desses conflitos são relacionados a assuntos da própria rotina do condomínio

MEIO TERMO - Neste contexto, quando a motivação da briga é algo relacionado ao próprio condomínio, é possível que se encontre um meio termo tendo como base a convenção do condomínio e seu regimento interno, conjunto de normas que regem a conduta dentro do espaço coletivo. O síndico é a figura indicada para fazer essa mediação e agir como agente conciliador desses conflitos.

Porém, sabidamente há situações que extrapolam essa regra. Há brigas que superam o entendimento e capacidade de apaziguamento dentro da convivência social e é necessário recorrer a outras instâncias. Também é valido ressaltar que, por vezes, as brigas dentro do prédio têm outras motivações que não envolvem os assuntos do condomínio, são temas de ordem privada. E, então, nesses casos, é possível intervir?

LIMITE - Até que ponto um assunto doméstico e íntimo deve ser respeitado como algo "intocável"? Até que ponto uma briga entre um casal, ou entre pais e filhos crianças ou entre filhos e pais idosos não deve sofrer intervenção?

Em julho deste ano, a morte da paranaense Tatiane Spitzner, 29 anos, chocou o Brasil inteiro. A advogada sofreu uma queda do 4º andar do edifício residencial que morava com o esposo Luís Manvalier no centro de Guarapuava (PR). As câmeras de segurança do circuito fechado do condomínio mostraram sucessivas cenas de agressão na mulher praticadas pelo marido, o que se somou a sons de discussão e luta física. Ninguém no prédio se manifestou.

A morte da advogada levantou o debate sobre se devemos ou não intervir em brigas domésticas ocorridas dentro dos condomínios. A discussão é complexa e requer várias reflexões, contudo o que prevalece é o bom senso e a consciência de cada um.

É importante que os moradores do prédio saibam a quem recorrer, caso desejem reportar alguma situação de violência a qual presenciou. Uma dica útil é que os seguintes números de telefone possam estar visíveis no quadro de avisos, por exemplo:

190 – Polícia Militar: é destinado ao atendimento da população nas situações de urgências policiais;

180 – Central de atendimento à Mulher: Serviço telefônico para denúncias de violência contra a mulher;

100 – Disque 100: Serviço telefônico para denúncias de diversos tipos de violência sejam contra crianças e adolescentes, pessoas idosas, pessoas com deficiência, pessoas em restrição de liberdade, violações ligadas a racismo, gênero, entre outros;

181 – Disque Denúncia: Serviço telefônico para denúncias diversas: homicídio, tráfico, porte ilegal de arma, roubo/furto, violência contra pessoas, foragidos, corrupção, etc.

192 – SAMU: 181 – O Serviço de Atendimento Móvel de Urgência é um serviço brasileiro de atendimento às urgências pré-hospitalares, utilizado em casos de urgência e emergência.

■ Jornalista

> *Muitos desses conflitos são relacionados a assuntos da própria rotina do condomínio*

Coluna do Sindicon

Saiba qual a importância da Contribuição Assistencial Patronal para os condomínios

Depois de dezenas de reuniões, de várias rodas de negociações, conseguimos fechar a convenção coletiva de trabalho 2018/2019. Gostaria de aproveitar para lembrar que todos os condomínios devem pagar a Contribuição Assistencial Patronal. Essa taxa deve ser paga uma vez por ano pelos condomínios associados e não associados ao Sindicon/MG.

Neste ano a taxa está sendo cobrada pelo Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil (Sicoob), e não mais pela Caixa. É importante que o condomínio realize o pagamento em dia desta taxa. Gostaria de lembrar que o Sindicon/MG teve despesas nestas negociações da convenção com a contratação de pessoal para dar suporte nas reuniões, além dos custos de deslocamentos.

Neste ano o Sindicon/MG conseguiu ampliar a sua base de atuação territorial. Vamos continuar fazendo de tudo para defender e representar os condomínios da melhor forma possível, além da orientação jurídica e outros tipos de informações que prestamos aos síndicos.

Outro assunto que gostaria de tratar é sobre a chegada das chuvas. É importante fazer a limpeza das calhas, evitando que as folhas acumuladas causem infiltrações. Importante verificar na parte superior do prédio se há alguma infiltração. Além de evitar vazamentos, esses cuidados evitam as doenças como a dengue, chikungunya e a zika.

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

Legislação *Da redação* |

Telas protetoras de janela: permitidas ou proibidas?

A resposta para a pergunta que intitula este texto é: depende. Não existe na legislação brasileira um consenso sobre a permissão ou proibição das telas de proteção colocadas em aberturas como janelas e varandas. O que norteia essa discussão é, portanto, a Convenção do condomínio e cada um possui a sua, logo, as regras são variáveis e devem ser consultadas antes de uma possível instalação.

O que se sabe é que muitos regimentos internos vetam a instalação de telas com a justificativa de que esses equipamentos alteram a fachada dos prédios, o que vem a ser um ato ilegal. Outros, mais flexíveis, permitem a existência delas, desde que sigam um padrão de cor, formato e instalação já estabelecidos de modo a causar a menor alteração possível. Por fim, há os condomínios que são omissos quanto a essa questão e seus moradores ficam livres para optar pelo que lhes convier.

No mês de outubro, uma decisão judicial proferida no Distrito Federal levou esse tema aos noticiários: uma moradora de Brasília foi obrigada a retirar as telas de proteção instaladas nas janelas do apartamento dela, na Asa Sul. É fundamental conhecer os argumentos das partes para se ter uma ideia do contexto geral do caso.

UM LADO - De um lado está a moradora Mairá Campos, que comprou o apartamento há um ano, e justifica a colocação de redes de proteção para evitar a queda de três crianças e três cachorros do terceiro andar. A mesma já havia sido informada que só era permitida a colocação de grades maiores, o que ela recusou afirmando que esse tipo de trama só protege de invasões, mas não de quedas. A ação, em desacordo com as normas do condomínio, provocou a aplicação de multas mensais no valor de R$ 400,00.

> *É fundamental conhecer os argumentos das partes para se ter uma ideia do contexto geral do caso*

O caso foi parar na Justiça, com a moradora requerendo a anulação das multas expedidas, bem como que o condomínio ficasse impedido de expedir novas multas. O condomínio, por sua vez, alegou que as telas de segurança não são proibidas, mas por convenção dos moradores, o padrão de segurança definido para o prédio é a colocação de telas e grades internas.

RETIRADA - A decisão em juízo foi favorável ao condomínio, determinando a remoção das telas instaladas pela moradora. Segundo a juíza Margareth Becker, as redes desrespeitam as regras internas do condomínio definidas em assembleia de que ninguém pode alterar o desenho da fachada sozinho. Por isso, precisariam ser removidas.

O desfecho foi motivo de polêmicas na mídia e nas redes sociais, sendo inclusive tema de posicionamento da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que por meio do presidente da Comissão de Defesa da Criança, Herbert Cunha, manifestou discordância, afirmando que a criança precisa ter a segurança garantida de forma integral e que, segundo ele, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) se sobrepõe às regras do condomínio.

■ Fonte: TJDFT

Por Cecília Lima com Assessoria |

Confira algumas das alterações implantadas pela Reforma Trabalhista

Sabemos que uma das principais preocupações do síndico é saber lidar com os funcionários formais do condomínio, bem como todas as implicações burocráticas e legislativas que tangem essa relação empregado e empregador, com a finalidade de otimizar o tempo e as atividades desempenhadas pelos mesmos sem, com isso, ferir normas e acabar por ter de responder legalmente por essas falhas.

Em meio a inúmeras polêmicas, o pacote de alterações jurídicas na legislação brasileira popularmente conhecida como Reforma Trabalhista entrou em vigor em 11 de novembro de 2017 e trouxe algumas novidades de interesse de ambas as partes da relação empregatícia: o funcionário e o patrão, no caso do condomínio sendo esse último posto sob responsabilidade do síndico ou administrador. Confira algumas das mudanças:

JORNADA PARCIAL – Foram criadas duas opções para jornada parcial: os contratos de até 30 horas semanais sem horas extras, ou os de até 26 horas semanais, com o limite de até 6 horas extras. Antes da mudança a lei previa que a jornada poderia ser de no máximo 25 horas semanais sem hora extra. O período de férias desses trabalhadores também sofreu algumas mudanças e passa a ser de até 30 dias. Como era antes? O direito às férias era proporcional de, no máximo, 18 dias.

> *Antes da mudança a lei previa que a jornada poderia ser de no máximo 25 horas semanais sem hora extra*

HORÁRIO DE ALMOÇO – Esse intervalo também é conhecido como intrajornada. Ele sofreu algumas alterações importantes para colaboradores com jornada de trabalho de 8 horas diárias. Agora essa pausa poderá ser negociada, mas com o mínimo de 30 minutos, desde que a empresa firme o acordo em convenção ou acordo coletivo de trabalho. Como era antes? A lei previa uma parada de no mínimo 1 hora e no máximo 2 horas para descanso e alimentação.

BANCO DE HORAS – Com a Reforma, o empregador poderá fazer acordo individual com seu funcionário para negociar a possibilidade de realizar um banco de horas uma alternativa para o pagamento das horas extras. Como era antes? Essa possibilidade só era viável e legitimada mediante acordo em convenção ou acordo coletivo. As regras para compensação também foram alteradas e agora deverá ser realizada em, no máximo, 6 meses.

DESLOCAMENTO – As alterações mudaram o entendimento quanto ao tempo de deslocamento do trabalhador entre sua casa e o local de trabalho. Como era antes? Interpretava-se que período, chamado hora in "itinerare", poderia ser considerado como integrante da jornada de trabalho, especialmente nos casos em que o trabalhador reside em local de difícil acesso. Como ficou? A nova lei definiu, que pelo fato do empregado não estar à disposição da empresa, esse tempo de deslocamento não pode ser considerado como parte da jornada de trabalho. Independentemente da localização e da disponibilidade de transporte por parte da empresa.

■ Jornalista

Manutenção *Por Danilo Batista* |

Tem alguma reforma no seu prédio? Cuidados que todo síndico deve ter

Assumir a responsabilidade de ser síndico de um condomínio não é tão simples! A reforma que acontece em alguma unidade privativa, por exemplo, é responsabilidade de quem? Num primeiro momento pode parecer que seja apenas do proprietário, por se tratar de sua propriedade, mas o síndico também é responsável, assim como no caso das reformas que ocorrem nas áreas comuns do seu condomínio.

É importante esclarecer a diferença entre uma manutenção e uma reforma. A primeira é a recuperação de alguma parte da edificação, sem que ocorram alterações nas condições existentes, como, por exemplo, a recolocação de piso solto. Já a segunda ocorre quando há uma alteração nas instalações da edificação existente, com ou sem mudança de função e com o objetivo de recuperar, melhorar ou ampliar as condições de uso.

Segundo a Norma Brasileira 16.280 de 2015, para a execução de uma reforma, o síndico assume diversas responsabilidades, dentre elas: tomar ciência do plano de reforma; autorizar a entrada dos materiais e prestadores de serviços; fiscalizar as obras e sua conclusão; arquivar e manter a guarda dos documentos: projetos, RRT/ART e declarações; orientar os moradores; zelar pelo cumprimento das regras no condomínio; fazer o recolhimento das taxas de autorização, quando houver; fornecer as informações necessárias aos prestadores de serviços.

> *Segundo a Norma Brasileira 16.280 de 2015, para a execução de uma reforma, o síndico assume diversas responsabilidades*

DOCUMENTOS - Para sua segurança, bem como do seu condomínio, o síndico deve ter posse ou providenciar os seguintes documentos:

FORMULÁRIO DE CONSULTA: define se a intervenção se trata de manutenção ou de reforma;

TERMO DE RESPONSABILIDADE: instrumento no qual o proprietário assume a observância das normas da NBR 16.280 de 2015;

PLANO DE REFORMA, propriamente dito: contém informações sobre a obra, fornecidas pelo responsável técnico, previstas nos Requisitos Gerais (item 5.1) da NBR 16280/2015, dentre elas o Projeto de Arquitetura de Interiores;

FICHA DE AUTORIZAÇÃO DE ACESSO: autoriza a entrada de materiais e prestadores de serviços, conforme as regras do condomínio;

CRONOGRAMA DE OBRA: previsão das etapas da obra e de seus respectivos prazos.

Percebe-se que o síndico deve ser envolvido desde o início do processo, quando se identifica a necessidade de intervenção e sua definição: reforma ou manutenção. Em seguida, deverão ser providenciados: a abertura da "pasta de obra", liberações e autorizações para os serviços, e determinação de locais próprios para estocagem de materiais e guarda dos resíduos da obra; ao seu término, deverá receber da empresa contratada o Termo de Conclusão de obra/serviço e arquivar toda a documentação.

Que saber mais informações? Acesse o link a seguir e descubra: http://www.caumg.gov.br/wp-content/uploads/2016/05/Informativo-CAUMG-%E2%80%93-Reforma-Legal.pdf

Boa reforma!

■ Presidente do CAU/MG

Por Cecília Lima |

Lazer de crianças na piscina deve ser monitorado

Dezembro marca a chegada do verão e das férias escolares e essa é a combinação perfeita para a criançada se divertir muito e ocupar os espaços de lazer do condomínio. A brincadeira é saudável e deve ser estimulada, porém, algumas precauções são necessárias para se evitar transtornos e possíveis acidentes. Dentre os ambientes de uso comum do prédio, a piscina é o que merece mais cautela.

Um bom banho de piscina pode ser uma forma relaxante e divertida de aplacar o calor e ocupar o tempo livre das crianças. Contudo, é preciso ter consciência de que a piscina pode oferecer alguns riscos: afogamentos e quedas, principalmente.

Além disso, a salubridade da água deve ser constantemente monitorada, a fim de evitar a proliferação de microrganismos que possam causar doenças, tais como algas, fungos, vírus e bactérias. A dosagem de produtos químicos também deve ser adequadamente balanceada para que não provoque irritação na pele e mucosas.

Crianças devem utilizar a parte rasa da piscina

ACIDENTES - O risco de afogamento é o principal temor na combinação dos pequenos com as piscinas. Muitos são os relatos de crianças tendo roupas, os cabelos ou a pele sugadas por bombas de sucção mal calibradas. Nesses casos, sendo comprovada a negligência nas manutenções, o síndico pode ser responsabilizado criminalmente pelo incidente. Como medida de precaução, é importante que haja uma sinalização indicando onde ficam os interruptores de desligamento da bomba de sucção, para serem usados em casos de emergência.

Outro fator que colabora para os afogamentos é a profundidade da piscina. Lugar de criança é na piscina infantil ou – caso essa não exista – no lado raso da piscina. Em relação à profundidade, o recomendado é que a criança consiga tocar o pé no chão e não fique com a água acima do peito. As crianças devem ser avisadas para evitar as proximidades do ralo da piscina.

> *O monitoramento e a cautela são as melhores formas de minimizar o risco de acidentes*

Outro motivo de preocupação é a queda nas proximidades da piscina. Sendo naturalmente uma área molhada, as bordas servem de armadilhas para os mais desatentos, causando quedas que podem ter consequências graves: dentes quebrados, ossos fraturados, cortes ou outros machucados. Por isso, é muito importante orientar as crianças sobre os riscos de se correr ao redor da piscina. A opção por pisos de revestimento antiderrapante no entorno da piscina pode ajudar a evitar acidentes.

Afora todos os cuidados e orientações necessários, é fundamental que o lazer das crianças nas áreas comuns do condomínio seja supervisionado por um adulto. Não deve ser permitida o uso da piscina por crianças menores de 12 anos sem a presença de um responsável. O monitoramento e a cautela são as melhores formas de minimizar o risco de acidentes.

■ Jornalista

Seu condomínio *por Simone Gonçalves* |

O Novo Proprietário e os Débitos Condominiais

Quando decidimos comprar um imóvel é preciso ter diversos cuidados, pois trata-se de um negócio jurídico bem complexo.

Não basta apenas pesquisar imóveis na internet e ir visitá-los, pois após escolher o imóvel dos sonhos ainda é necessário obter, no mínimo, oito certidões negativas antes de iniciar a concretização do negócio. Trata-se de um trabalho investigativo que demanda tempo, porém, você terá mais segurança na compra e melhores condições para buscar financiamento nos bancos.

Ao adquirir um imóvel, lembre-se que todo cuidado é pouco! É fundamental que o novo proprietário tenha absoluto conhecimento das dívidas do imóvel antes de sua aquisição. E, tratando-se do condomínio, um dos problemas mais recorrentes é entender em face de quem, este irá cobrar as cotas condominiais em atraso, quando há um novo proprietário.

DÉBITOS - Sabe-se que ao escolher um imóvel localizado em condomínio, além das despesas básicas, também haverá despesa com a cota condominial da unidade. Como regra geral temos que, cada condômino arcará com as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção. Assim, nenhum condômino poderá negar-se ao pagamento das despesas condominiais, uma vez que tal atitude resultará no seu enriquecimento ilícito.

Desse modo, havendo inadimplência quanto às cotas condominiais e não sendo possível resolver amigavelmente, é dever do condomínio buscar os meios legais para receber. No entanto, quando há no meio uma "compra e venda do imóvel', a questão da legitimidade irá depender das circunstâncias de cada caso.

Por padrão temos que, a demanda deve ser proposta contra o proprietário da unidade condominial, ou seja, aquele constante na matrícula do imóvel. Porém, em muitos casos, a posse do imóvel foi transmitida a terceiro por intermédio de "contrato de promessa de compra e venda" o qual não foi levado a registro mas, na maioria das vezes, o condomínio tem conhecimento da existência do negócio realizado.

TEMPO - Quando tratamos de inadimplência, é preciso ficar atento ao momento em que se efetivou a dívida condominial. Isso porque se, em momento anterior ao da alienação, a obrigação recairá ao promitente vendedor, já que ele é quem mantinha relação com o condomínio.

Comprador deve verificar se a unidade tem débitos com o condomínio

Este é o atual entendimento do nosso Superior Tribunal de Justiça ao tratar a correlação existente entre a natureza *propter rem* da obrigação e a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais.

Assim, temos que o caráter definidor da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais não é, por si, o registro do compromisso de venda e compra, mas, sobretudo, a efetiva existência de relação com o imóvel, representada pelo exercício da posse direta sobre o bem.

Por isso, a importância da declaração de quitação condominial do imóvel! Trata-se da declaração do síndico ou da administradora, afirmando que o imóvel encontra-se com o pagamento em dia das obrigações do condomínio.

> *O que definirá a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação com o imóvel*

IMPORTANTE - Se for assinada pelo síndico, é necessária também a cópia da ata da assembleia que o elegeu. Como se vê, quando o negócio envolver "contrato de promessa de compra e venda", para ser responsável pela dívida condominial não basta a natureza *propter rem*, havendo, ainda, a necessidade da conjugação de outros fatores.

Neste caso, mais precisamente o efetivo exercício da posse e a sua ciência pelo condomínio credor.

Na prática, o que definirá a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do condomínio acerca da transação.

PENHORA - É importante ficar atento, pois a cobrança de cota condominial em atraso prescreve em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela. E, ainda, o imóvel pode ser penhorado para pagar o débito, mesmo que este imóvel seja o "bem de família".

Tomando os cuidados certos é provável que a transação envolvendo seu imóvel não traga dores de cabeça no futuro. Portanto, ao identificar situações em que a compra/venda se mostrar problemática, é melhor procurar um novo imóvel.

■ Advogada responsável pelo blog simonegoncalves.com.br/blog/

Mediação *Por Ana Maria Esteves, Letícia Mayumi e Lísia Palombini* |

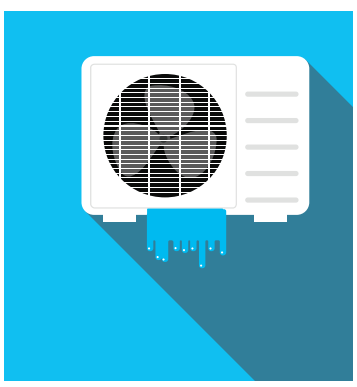
O pinga-pinga do ar do vizinho

Quem consegue dormir com o ar-condicionado do vizinho pingando? Isso tem sido um pesadelo na vida do nosso leitor Jorge Ramos que mora na Vila da Penha, RJ. Aqui ele nos conta sobre o caso e pede ajuda para saber o que mais pode fazer.

Indaga ele: "O meu ventilador estava perdendo para o calor da noite de dezembro no Rio de Janeiro. E minha vizinha ligou o ar-condicionado dela. Quase que de imediato, pensei o quanto seria ruim para eu dormir naquela noite. O ar pinga no alumínio da minha janela e o barulho se torna insuportável ao longo da noite. Interfonei para ver se ela poderia desligar porque eu estava com dores de cabeça e precisa dormir bem! Ela fez queixas ao síndico dizendo que gritei com ela. Não aguento mais isso."

Jorge, no nosso país tropical, esse é um caso clássico na mediação de conflitos. O pinga-pinga constante no metal é um barulho que aborrece a todos. E sempre temos em mente que o direito de um termina onde começa o do outro. Mas, nem sempre a outra pessoa entenderá a sua necessidade de cessar o barulho se isso não for apresentado a ela como um transtorno. O mediador formado/capacitado facilita a conversa entre vocês para que possam se ouvir e falar, cada qual, a versão sobre a questão, possibilitando a compreensão. O mediador vai facilitar que decidam entre vocês como resolver o problema, de forma amigável, sem precisar ir para a justiça.

SOLUÇÃO - Numa situação muito parecida com a sua, ajudamos vizinhos a darem um jeito no pinga-pinga que foi desviado por uma mangueira para uma área comum do prédio e colando uma espuma sobre o metal do ar para amortecer o barulho de um possível novo pingamento, em caso de entupimento da mangueira. Dessa forma, o incômodo parou de ser uma perturbação diária. A instalação de um dreno também foi definida por eles depois da nossa mesa de negociação.



Uma outra questão que envolve instalação de novos aparelhos é o barulho do motor. Um outro caso recente - que ajudamos a mediar - envolveu a colocação de espumas ao redor do ar-condicionado para suavizar a trepidação e abafar o barulho.

> *A mediação condominial auxilia para que as pessoas pensem em possibilidades e caminhos de resolução de conflitos para melhorar as relações*

É preciso observar ainda a fiação elétrica do edifício para que não gere sobrecarga. Num outro caso, um condômino teve problemas com instalação do ar-condicionado. Ele teve que trocar o aparelho por outro de menor capacidade. Isso porque, sempre que deixava o aparelho muitas horas ligado, acabava derrubando a energia de toda a coluna do edifício. Imagina o transtorno para a vizinhança!

HARMONIA - Como vemos, a mediação condominial auxilia para que as pessoas pensem em possibilidades e caminhos de resolução de conflitos para melhorar as relações e trazer harmonia para o convívio.

Diversos condomínios já possuem convênio com câmaras especializadas. Procure saber se a sua administração já fez essa parceria. Caso ainda não tenha, sugira ao síndico(a) que conheça a mediação de conflitos, um modelo tão novo previsto nas leis brasileiras, quanto eficaz e rápido.

■ Mediadoras da Câmara Equilibre

Administração *Por Bárbara Caleffo* |

Planejamento condominial 2019: como fazer?

De gestão orçamentária a relacionamento com pessoas, especialista em direito condominial explica quais são os principais pontos que o síndico deve avaliar para planejar 2019.

Com o fim do ano se aproximando, as preparações para 2019 já começam a acontecer. E nos condomínios, isso não é diferente. Parece complexo, mas é possível prever alguns dados e ter informações para que 2019 comece bem – financeiramente – nos condomínios.

A fim de evitar gastos desnecessários e se preparar para imprevistos, o síndico já pode fazer o planejamento nos próximos meses, momento ideal para rever ações que foram tomadas ao longo do ano e se preparar para os próximos passos, mantendo uma gestão saudável e condôminos satisfeitos. "Aconselhamos que o planejamento do ano seguinte seja feito até novembro do ano anterior, assim haverá tempo para processar a decisão assemblear, bem como fazer quaisquer adequações necessárias ao próximo exercício", explica o especialista em direito condominial e diretor da CreditCon, Dr. Hadan Palasthy.

De acordo com Palasthy, o síndico deve manter os pés no chão para não deixar brechas para imprevistos. "O planejamento ideal é aquele que é feito dentro da realidade dos gastos e receitas. Aconselhamos o síndico a sempre dividir temas polêmicos e de gastos extras relevantes ou fora da previsão orçamentária junto da assembleia", explica.

Par esclarecer melhor como um bom planejamento pode ser feito, o especialista enumera os principais pontos que não podem ser esquecidos:

Condomínios devem se planejar para 2019

Comunicação e gestão de conflitos

Ideal para que todos tenham a condição de participar e contribuir na melhora do local onde residem ou trabalham. O síndico deve se empenhar no esforço em entender o seu local de trabalho, bem como as peculiaridades individuais e sociais de onde atuará ou como foi o ano neste quesito. Fazer um balanço pode ajudar a entender o período para fazer diferente em 2019.

Planejamento administrativo

Analisar metodologias de trabalho que podem facilitar a gestão do prédio, como o uso de aplicativos, softwares, contratação de empresas especializadas, entre outras ferramentas. Com a tecnologia e o smartphone, é possível evoluir de maneira prática em muitos quesitos que auxiliam na gestão do condomínio.

> *Por mais que haja experiência do síndico, sempre é bom o auxílio de profissionais do ramo, sejam eles, administradoras, contadores, o próprio Corpo Diretivo*

Gestão de pessoas

O síndico não deixa de ser uma liderança dentro do grupo e, por isso, deve exercê-la. Buscar ter postura de líder, além de orientar, dar suporte e qualificar os colaboradores devem ser atitudes do profissional.

Gestão de financeira

O síndico deve criar uma previsão orçamentária detalhada, destacando os pontos que podem ser melhorados e onde deve economizar. "Vale lembrar que as maiores despesas de um condomínio são relacionadas à comodidade, logo, os anseios condominiais também são fundamentais para uma boa elaboração da previsão orçamentária", explica Dr. Palasthy.

Controle da inadimplência

O síndico deve estar de olho ao controle financeiro do condomínio. "Ele deve estar atento na evolução da inadimplência, aplicando métodos de composição amigáveis. Desta forma, é melhor para encontrar uma solução e evitar que os valores se acumulem e se tornem impagáveis", explica Dr. Palasthy.

Compartilhar ideias

Além desses tópicos acima, Dr. Palasthy afirma que outro ponto importante para a elaboração de um bom planejamento é contar com profissionais especializados. "Por mais que haja experiência do síndico, sempre é bom o auxílio de profissionais do ramo, sejam eles, administradoras, contadores, o próprio Corpo Diretivo, dentre outros que julgarem capazes. Assim muito mais abrangente será a previsão, não deixando espaço para muitos eventos não previstos", afirma.

Dr. Palasthy reforça ainda que, um bom planejamento pode evitar que as cotas condominiais se tornem muito elevadas, o que normalmente é ocasionado por má gestão, como gastar mais do que arrecada. "O síndico deve estar atento a inadimplência para que ela não atinja patamares elevados, o que inviabilizaria um acordo, além claro de onerar todos os demais condôminos que pagam em dia, já que esta inadimplência deverá ser levada em consideração quando da previsão orçamentária", finaliza.

■ Jornalista

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).*

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

Especial *Por Desirée Miranda* |

Público animado e palestras de alto

Fotos: Cláudio Cunha

Convenção coletiva de trabalho foi tema de palestra

Síndicos foram recebidos com delicioso café da manhã

O dia primeiro de dezembro começou com muita chuva, mas nem isso desanimou síndicas e síndicos que participaram da 14ª edição do Dia do Sindico. O evento aconteceu no hotel Mercure Lourdes, na região centro-sul de Belo Horizonte, e reuniu diversos profissionais que levaram informações fundamentais para a boa gestão dos condomínios.

A primeira palestra do dia foi sobre um tema que ainda causa muitas dúvidas: a confecção da ata. A ata de assembleia é um dos documentos mais importantes do condomínio. É nela que as decisões tomadas pelos condôminos são registradas. Embora muitas convenções determinem o registro do documento em cartório, isso não é obrigatório; mesmo sem isso, as deliberações da assembleia são soberanas. No entanto, segundo o oficial registrador do cartório do 1º Oficio de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte, Emilio Guerra, o registro oficial dá segurança jurídica ao condomínio. "O registro da ata evita uma série de problemas. Para abrir uma conta em banco, por exemplo, é preciso o registro da ata de eleição do síndico", diz ele. Na era digital, o síndico não precisa nem ir ao cartório mais para registrar a ata. Ele pode acessar o endereço www.rtdbrasil.org.br/estado/mg. A ata pode ser eletrônica com as assinaturas digitais do síndico e dos condôminos. Nela, deve ser anotado tudo o que foi deliberado, as pessoas presentes e o edital de convocação. É recomendado que se evite erros de português, linguagem muito coloquial, técnica, erudita e ofensas.

FUNCIONÁRIOS - Em seguida, foi a vez do desembargador aposentado do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região e assessor jurídico do Sindeac – sindicato dos empregados em condomínios - Antônio Fernando. Ele falou sobre os principais pontos da última Convenção Coletiva de Trabalho. O advogado explicou as mudanças na legislação trabalhista e como elas afetam a rotina dos empregados e dos empregadores. Um dos pontos mais polêmicos foi o pagamento de plano de saúde para os funcionários. Houve mudança na regra. Hoje, os condomínios devem pagar uma taxa de assistência médica ao Sindeac para que os trabalhadores possam se consultar com os médicos da própria entidade. O desembargador também esclareceu o programa de qualificação profissional para os empregados de condomínio. "A qualificação profissional é uma exigência diária para o trabalho nos condomínios", diz ele. Os dois serviços demandam pagamento de taxa pelos condomínios e geram reclamação. Mas, segundo Antônio Fernando, são importantes para "quem tem compromisso social".

O alto custo das contas de luz e as vantagens da energia solar foram o tema da palestra do gerente do grupo espanhol Solatio Energia, Henrique Pires Martins. Segundo ele, a tendência para a próxima década e que 30% da população produza a própria energia, através das usinas fotovoltaicas para residências. Henrique explicou que um dos obstáculos para a expansão da energia solar nos prédios é a falta de espaço físico. Entretanto, há como superar essa dificuldade e ter economia de cerca de 90% na tarifa de energia. "Assim como aconteceu com as telecomunicações, vamos chegar a um tempo em que vamos escolher quem é a geradora e quanto vamos pagar pela energia", afirma ele.

Outra grande questão dos síndicos foi respondida durante a palestra sobre o e-Social. O empresário, Jorge Jabbur explicou como é feito o preenchimento do cadastro dos funcionários dos condomínios e falou sobre os benefícios do novo sistema, que é todo online. "Garante o direito do trabalhador, moderniza e integra o sistema de fiscalização, reduz custos operacionais e diminui inadimplência e fraude", conta ele. Jorge falou ainda que a legislação trabalhista regula as relações entre patrões e empregados, mas é importante a mudança cultural e o entendimento de que "o condomínio não é extensão da casa". Para aderir ao e-Social, o condomínio precisa fazer um certificado digital.

SEGUNDO TURNO - O seguro para condomínios também foi tema de palestra. Embora seja obrigatório, muitos prédios deixam de contratar o serviço para economizar. Porém, segundo o perito e analista de sinistro, Sérgio

Participantes tiveram a oportunidade de ver as novidades do mercado

Realização

Jornal do Síndico

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais

Colaboradores Ouro

intelbras Sempre próxima

Khronos

jb

i-gás

ROCHE PORTARIA VIRTUAL

Colaboradores Prata

RIVAL DO FOGO

PORTER

Sr Síndico

CONTROL

HYPERSEC PORTARIA REMOTA

nível marcaram o 14º Dia do Síndico 2018

Sorteio de brindes foi o ponto alto do evento

Emílio Guerra falou sobre o registro das atas de assembleias

Murilo Toledo, em caso de alguma ocorrência, o síndico pode ser responsabilizado. "O síndico pode responder civil e criminalmente em caso de omissão ou negligencia que culmine em lesão ou dano", explicou ele. O síndico também deve ficar atento às coberturas. Quanto mais completo, mais seguro o condomínio vai estar. Entre as coberturas, estão a de incêndios, acidentes e danos estruturais, por exemplo.

Por fim, o advogado especializado em direito condominial de São Paulo, Thiago Natálio de Souza, falou sobre a maneira mais eficiente de se fazer cobrança condominial. Ele alertou os síndicos sobre a importância de não deixar a dívida ativa, já que o prazo de prescrição é de cinco anos e, após esse período, não há como reaver o dinheiro. Ele explicou como é a aplicação de juros e multa e disse que o síndico tem que combater o não pagamento. "Para a administração ser boa, tem que lidar com a inadimplência", afirma Thiago.

Além das palestras, o presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e mistos de Minas Gerais (Sindicon MG), advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, parceiro do Jornal do Sindico na realização do Dia do Sindico, esclareceu questionamentos dos síndicos presentes no Tira-dúvidas e apresentou um balanço das atividades do Sindicato. "Foi um dia muito proveitoso, com boa participação dos síndicos e alto nível das palestras", disse ele.

EMPOLGAÇÃO - A participação empolgada dos síndicos, que fizeram perguntas e interagiram com os palestrantes, foi o grande destaque desta edição do evento. O síndico do Residencial Columbia, no bairro Novo Riacho, em Contagem, Júlio Cesar Oliveira, participou pela segunda vez do Dia do Sindico. Ele disse que as palestras permitem conhecimento mais profundo sobre a gestão condominial. "A gente vem com uma ideia superficial do que é ser síndico, mas vê que é mais complexo. Só num evento deste porte é que temos ideia de como fazer a gestão", diz ele.

Moradora de Uberlândia, no Triangulo Mineiro, a síndica de dois condomínios, Poliana Camila Lopes, veio a Belo Horizonte exclusivamente para participar do Dia do Síndico. Ela disse que na região onde vive não existe nenhum evento voltado para os síndicos e que gostaria de aprender ao máximo para fazer algo semelhante por lá. Ela afirmou que gostou muito das palestras, especialmente a de cobrança condominial. "Queria saber se estou na direção certa", conta.

FESTA – Além de muita informação, o Dia do Síndico tem como objetivo proporcionar um dia de confraternização entre síndicos e síndicas. Todos foram recebidos com um delicioso Café da manhã, participaram de um almoço de confraternização e, ao final, ainda participaram de sorteios de vários brindes oferecidos pelas empresas colaboradoras. Segundo o diretor do Jornal do Síndico, Márcio Paranhos, a festa é toda dedicada a eles. "São pessoas que ao longo de um ano inteiro, dedicam parte do seu tempo para valorizar o patrimônio comum. Nada mais justo que preparar uma grande festa como essa" finalizou.

■ Jornalista colaboradora do JS

Público participou ativamente durante o tira dúvidas

Colaboradores apresentaram diversas novidades

VEDAJATO
SAFELOBBY Stratum
Loja Elétrica Ltda.
Conservadora MINEIRA
MULTVIRTUAL PORTARIA REMOTA
HOME LOFT
V-GUARD
global Finanças
JEM
Colaboradores Bronze
KJ AVALIAÇÕES e PERÍCIAS de ENGENHARIA
MEGAPARK ESTACIONAMENTOS
lalubema
PROJECÊNDIO
GVC SEGUROS Greco & Vannucci
CMS
CAU/MG
Desentupidora Minas Tec
SSS REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Classíndico

Administração de condomínios

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

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

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

Administradora de Condomínios
Administradora Triunfo
COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO, PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL
2515-8721
2515-8722
www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates

COMINA
17 anos de mercado
- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

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

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

Contabilidade Lana
Contabilidade para Condomínios
Dpt. Pessoal – Dpt. Contábil –Dpt. Fiscal
Peça seu orçamento!
Rua Maranguape, 478
Bairro Prado
Contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br
(31) 2536-2210

LP GESTÃO CONTÁBIL
FOLHA DE PAGAMENTO
PERÍCIA CONTÁBIL
CONSULTORIA E ASSESSORIA CONTÁBIL
GESTÃO CONTÁBIL
PRESTAÇÕES DE CONTAS
(31) 98692-0917
WWW.LPGESTAOCONTABIL.COM.BR

CENTRAL DE CONDOMÍNIOS
GESTÃO E OPERAÇÃO
- Planejamento e gestão financeira
- Assessoria Jurídica
- Gestão de Pessoas
- Gestão de Contratos com terceirizados
- Cobrança e controle de inadimplência
- Análise de ambiente condominial
- Auditoria e assessoria administrativa
- Sindico profissional

31 3524-1330 31 9637-2040
Rua Universo, 21, Santa Lúcia
WWW.CENTRALDECONDOMINIOS.COM.BR

Advogados

Queiroz & Neder Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br /email: carlosadv@newview.com.br

KÊNIO PEREIRA
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@kenioperreiraadvogados.com.br

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH – advocaciafernandes.iv@gmail.com
(31) 3273-0027

GOUVÊA ADVOGADOS
Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento 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

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 7

Bombas

Paraíso das 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

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

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

CONEXA Soluções em TI e Segurança
- Câmeras de Segurança com acesso remoto via internet
- Central de Alarme e sensores
- Catracas para Controle de Acesso em portarias

Manutenção em sistemas já instalados
3274-5188

Câmeras de Segurança
Empresa, Condomínio e Residência
Vendas e Manutenção
VOCÊ MONITORANDO TUDO em qualquer hora e lugar
www.yescftv.com.br 31 3377-2913

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

Conservação e limpeza

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

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

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
ROCHE SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA
ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES
Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios
(31) 3283-4646
www.rocheservicos.com.br

CONTRATE Administração e Serviços
- Administração de Condomínio
- Conservação e Limpeza
- Segurança / Portaria
- Diarista p/Condomínio

(31) 3284-0406
www.contrateadm.com.br

Classíndico

Conservação e limpeza

ATENDIMENTO
RÁPIDO, FÁCIL E EFICIENTE

Onde Estamos
Rua Vila Rica, 843 - Cep 30730-592
Bairro Padre Eustáquio
Belo Horizonte - MG

Contato
Telefone: (31) 2526-7040
comercial@villageservicos.com.br

TEMOS PORTEIROS COM MENOR CUSTO DE BH E REGIÃO, A PARTIR DE R$ 2.999,00
INCLUSOS TODOS ENCARGOS TRABALHISTAS, FISCAIS E TRIBUTÁRIOS

Conservadora souza
2511-5538
www.conservadorasouza.com.br
comercial@conservadorasouza.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

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
ribeiro e moura engenharia
Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santo Efigênio

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

LACO ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUTORA JATO CLEAN
3273-8048
99982-0947
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

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

PACTO CONSTRUTORA
Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3337-4427
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

ATO Engenharia e Construções
EFICIÊNCIA
EXPERIÊNCIA
COMPROMISSO
CONHECIMENTO
RESPONSABILIDADE
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

VOLGEN Clean
REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA
Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

Construção e reforma

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO
REFORMAS PREDIAIS
22 anos
3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS
VERTICAL ALPINISMO CHÃO
ENGENHARIA CREA 165303
•LIMPEZA DE FACHADA
•PINTURA •MURO DE VIDRO
•RECOMPOSIÇÃO DE PASTILHAS
(31) 98712-2106/99471-1393
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br
LOUVADO SEJA DEUS

REFORMAS PREDIAIS
• REVESTIMENTO DE FACHADAS
• PINTURAS
• LIMPEZA DE FACHADAS
• IMPERMEABILIZAÇÃO
ORÇAMENTO EM 24 HORAS
CONSTRUTORA MONTE CASTRO
25 ANOS
SEDE PRÓPRIA
3423-0832
monte.castro@uol.com.br

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 21
•Revitalização de fachadas
•Pinturas
•Impermeabilização
•Recuperação estrutural
3296-8683 www.mc.eng.br

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

Brilhar Limpezas & Reformas
Compromisso com prazos e qualidade
Reformas e pinturas prediais, residenciais, fachadas, garagens e quadras.
3082-2347 / 3021-3937 99850-9837 / 99776-7012
www.brilharlimpezaereformas.com.br - Rua salina, 370 – Prado – BH/MG

VIG ENGENHARIA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.
98386-7233/99937-1715
vigengenharia@gmail.com

Classíndico

Construção e reforma

MINAS ART CONSTRUTORA
ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS
QUALIDADE COMPROVADA
CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA
CLIENTES SATISFEITOS
3646-3994
www.minasartbh.com.br

VS Engenharia
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

REFORMA NJ PREDIAL
Narcisio Joint CONSTRUTORA
(31) 99888 6188

CONSEGG ENGENHARIA
Reformas em geral
Pinturas
Limpeza de Fachadas
Revestimentos Cerâmicos, Textura
Impermeabilização e outros
Desde 1988 www.consegg.com.br
3495-6463

PINTURAS RIBEIRO
REFORMAS EM GERAL
Reformas Prediais (casas, apartamentos, escritórios etc...)
Manutenção de Telhados, Remoção de pichação, Pinturas e Texturas, Desso em Geral
Limpeza e Reformas de Fachadas
Impermeabilização em Geral
99914-4801
99365-4887

MF
Pinturas em geral
Hidrojateamento em fachadas
Reformas de telhados
Impermeabilização
Restauração de junta de dilatação
Especializada em Reformas Prediais
www.mfreformasprediais.com.br
3598 0400 / 99799-41-78 / 99768-5178

SR. CONDÔMINO
REALIZE SEU SONHO – EXCELÊNCIA EM PROJETOS E REFORMAS DO SEU APARTAMENTO
Qualidade, preço e prazo de entrega
Orçamentos sem compromisso – 31-98618.6050

Dedetização

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

Dedetização

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
ALVARÁ SANITÁRIO: 20110544 12
• Limpeza de caixa de gordura e fossa.
• Desentupimento em geral.
• Limpeza de caixa d'água.
• Dedetização.
www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

DUTRA DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
PLANTÃO 24 HORAS 98483-7648
• DESENTUPIMENTO EM GERAL
• DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
• IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
• BOMBEIRO HIDRÁULICO
(31) 3088-5467 / 3354-1614
dutradesentupidora@gmail.com

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda. DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA
CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO
3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

Desentupidora

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

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE
• Limpeza de caixa de gordura e fossa
• Limpeza de caixa d'água
• Desentupimento em geral
• Dedetização
Plantão24hs 99903-0010
3455-5189
desentupidoragigante2@gmail.com
www.desentupidora.com.br

METODO DESENTUPIDORA
DESENTUPIMENTO EM GERAL
Esgotos, Pias, Sanitários, Tanques, Lavatórios e Ralos
3411-1019 / 3412-3039

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)

Elevadores

Desentupidora Minas Tec
31 3241-7607
99513-2200
99648-2200

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
Desde 1995
CONTROL ELEVADORES
3222-6685

ELEVAPLUS SUA SEGURANÇA EM ELEVAÇÃO
3403-1826
99318-2560
97526-9960
Manutenção, Reparo, modernização e montagem de elevadores e escadas rolantes.

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios
Rua Jonquilhos, 97 - Nova Suíça
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062

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

Gás

Gás instalação

CHAMA AGÁS
Canalização para gás GLP e natural
Manutenção preventiva e corretiva
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART
Retiramos e renovamos a AVCB
CREA/MG 062788
98519-2392 / 98806-8086

Classíndico

Impermeabilização

Impermeabilização de c. d'água

Individualização de água

Infiltrações

Interfones

Limpeza de caixa d'água e gordura

Limpeza de fachada

Limpeza e tratamento de pisos

Polimentos de pisos

Portaria remota

Portaria remota

Portaria virtual

Continua na página 14

Classíndico

Portaria virtual

Portas

Portas blindex

Portões eletrônicos

Redes de Proteção

Síndico Profissional

Telhados

Uniformes

Vazamentos

É bom saber *por Cecília Lima* |

Proliferação de mosquitos *Aedes aegypti* é recorrente nas estações quentes

Os últimos meses do ano marca a elevação da temperatura e a chegada das chuvas em algumas regiões do país e isso faz ligar o alerta contra focos de proliferação do Aedes aegypti, o mosquito responsável pela transmissão da Dengue, doença muito frequente nos meses mais quentes do ano que vai do início da primavera no fim de setembro até meados de março.

Além disso, o Aedes também transmite outras viroses: Zika, Chiungunya e a Febre Amarela, que tanto preocupou o Brasil no ano passado. Só neste ano, foram confirmados mais de 100 mil casos de dengue, 3 mil de Zika e 50 mil de Chikungunya. Em alguns casos, a doença pode se complicar e ter como desfecho o óbito do doente. Segundo o Boletim Epidemiológico do Ministério da Saúde, em 2018 foram confirmados 108 óbitos por Dengue e 23 por Chikungunya, sendo que no mesmo período em 2017 os óbitos chegaram a 160 e 187, respectivamente.

NO CONDOMÍNIO - Devido à grande concentração de pessoas e à quantidade de áreas externas que podem acumular água, os condomínios residenciais podem conter focos de proliferação do inseto e, por isso, deve ser alvo de cuidados redobrados.

A principal maneira de combater o mosquito é evitar o acúmulo de água parada. Locais como piscinas, vasos de plantas, calhas, toldos e marquises, lajes, depósitos de lixo, ralos, caixas d'água e fossos de elevadores devem ser inspecionados regularmente, pois podem servir como criatório de larvas.

Em longo prazo, a forma mais inteligente de se contribuir para o combate ao Aedes aegypti é investir em orientação continuada, conscientizando os moradores e funcionários sobre a importância de adotar medidas de prevenção dentro e fora do condomínio, isto é, fornecendo-lhes informações úteis e práticas para modificar ações de suas rotinas em prol do bem comum. Essa conscientização deve abranger a todos, inclusive as crianças, que podem ajudar a disseminar as informações e ajudar a fiscalizar.

INTERNET - Orientações sobre os cuidados para não criar possíveis focos de proliferação do mosquito podem ser encontradas facilmente na internet, de preferência em sites oficiais como o do Ministério da Saúde. Isso pode ser comunicado aos condôminos por meio de avisos colados no hall de entrada, murais de avisos, elevadores e também em mídias digitais como *e-mail e whatsapp*.

O síndico tem papel fundamental nesse trabalho e sua responsabilidade é zelar pelas áreas comuns do condomínio e garantir que todos os objetos que podem acumular água sejam cobertos e/ou removidos.

■ Jornalista

> *Devido à grande concentração de pessoas e à quantidade de áreas externas que podem acumular água, os condomínios residenciais podem conter focos de proliferação do inseto*

NÃO FIQUE DESINFORMADO!

ACESSE
WWW.JORNALDOSINDICO.COM.BR
E TENHA ACESSO AO
MELHOR CONTEÚDO.

MATÉRIAS
DÚVIDAS
MODELOS DE DOCUMENTOS
PRESTADORES DE SERVIÇOS
E MUITO MAIS...

Jornal do Síndico

Observatório *por Kênio de Souza Pereira* |

Utilização indevida do apartamento pode ser impedida

A liberdade de utilizar um apartamento é limitada pela convenção, nos termos dos artigos 1.332 e 1.336 do Código Civil, não podendo seu proprietário agir de maneira a gerar incômodo, insegurança, risco à saúde ou perturbação ao sossego dos vizinhos.

Portanto, quem deseja residir num condomínio deve entender que não pode agir com a mesma liberdade de quem mora numa casa, pois nos edifícios as moradias são interligadas, há compartilhamento de áreas comuns (portaria, corredores, garagem e áreas de lazer) que exigem a aplicação de regras que viabilizem uma convivência harmoniosa. Se a pessoa não gosta de regras, não se importa com os vizinhos e age de forma egoísta, deve morar num local isolado, ou seja, deve ficar longe de um edifício em respeito às pessoas que são educadas e que merecem ter sossego.

Com o desaquecimento da economia, com a moda do *home office*, tem aumentado a situação de profissionais que trabalham no apartamento, o que é aceitável, desde que tal atividade não gere movimentação de empregados ou de clientes diariamente. Se não há movimentação que se assemelhe a uma empresa, dificilmente haverá reclamação.

DESVIO DE FINALIDADE - O que não é aceitável é o apartamento ser utilizado de maneira comercial, pois isso é ilegal e autoriza o síndico – se a convenção for bem redigida – a aplicar multa de até dez vezes o valor da quota do condomínio. Uma coisa é, por exemplo, um aluno ser atendido na residência do professor, fato esse que não causa problema. Outra coisa é uma escola de inglês ou informática funcionar em um apartamento. Servir refeição para uma ou duas pessoas que não residem no apartamento é bem diferente daquele morador que produz 20 ou mais refeições. Barulho de secadores ou cheiro de produtos de um salão de beleza incomoda, além do trânsito de pessoas que não residem no condomínio fragilizar a segurança.

A utilização indevida gera diversos transtornos aos condôminos, tais como insegurança, barulho, odor desagradável, fumaça, além de despesas pelo consumo excessivo de água e de energia pelo elevador, maior necessidade de limpeza na caixa de gordura, sobrecarga nos elevadores e nas tubulações por terem sido projetadas para uso residencial. Há casos que motiva alguns moradores a mudar do prédio, bem como a desvalorização dos apartamentos.

O síndico deve ser apoiado pela coletividade para agir de imediato, com assessoria jurídica, evitando a desvalorização e o risco de assaltos. Há inúmeros casos de edifícios que não possuem porteiros e somente portão eletrônico. É comum ladrões esperarem a liberação de acesso de um visitante para entrarem junto, fingindo ser conhecido dos moradores. Quando há um grande movimento de entrada e saída de pessoas, o edifício fica mais vulnerável, podendo qualquer morador exigir que a convenção seja respeitada.

SOLUÇÃO COMPLEXA - É comum o síndico não dominar as diversas leis que são aplicáveis aos condomínios, tendo ainda o problema da maioria das convenções serem mal redigidas. E para complicar, é necessário entender de processo judicial para se aplicar uma penalidade, pois havendo falhas nos procedimentos, a multa pode ser anulada no processo judicial. Por tudo isso, o ideal é que o condomínio tenha um advogado especializado para orientar em todos os passos nos momentos que ocorrer situações de litígio, antes mesmo de ser aplicada qualquer penalidade prevista nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Nos termos do art. 1.348 do Código Civil, o síndico tem o dever de praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, zelar pela segurança do condomínio e pelo cumprimento das normas da convenção. A lei possibilita que o condomínio por meio do síndico e, na sua omissão, até um proprietário ou inquilino, postule ação contra um vizinho, para impedir que este faça mau uso da propriedade, impedindo-o de causar incômodos sonoros, ambientais, bem como os decorrentes do desvio de utilização da unidade condominial. Permanecer inerte poderá estimular o crescimento das irregularidades a ponto de a regra perder a validade, ou seja, passar a vigorar como padrão a permissão das múltiplas atividades, situação essa que depreciará definitivamente o edifício.

Utilização da unidade para fins comerciais deve ser de acordo com as convenções de condomínios

> *O síndico deve ser apoiado pela coletividade para agir de imediato, com assessoria jurídica, evitando a desvalorização e o risco de assaltos*

■ Presidente da Comissão de Direito Imobiliário de MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br – tel. (31) 2516-7008