



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIII - Edição 274 - Abril/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br



A chave para seu negócio

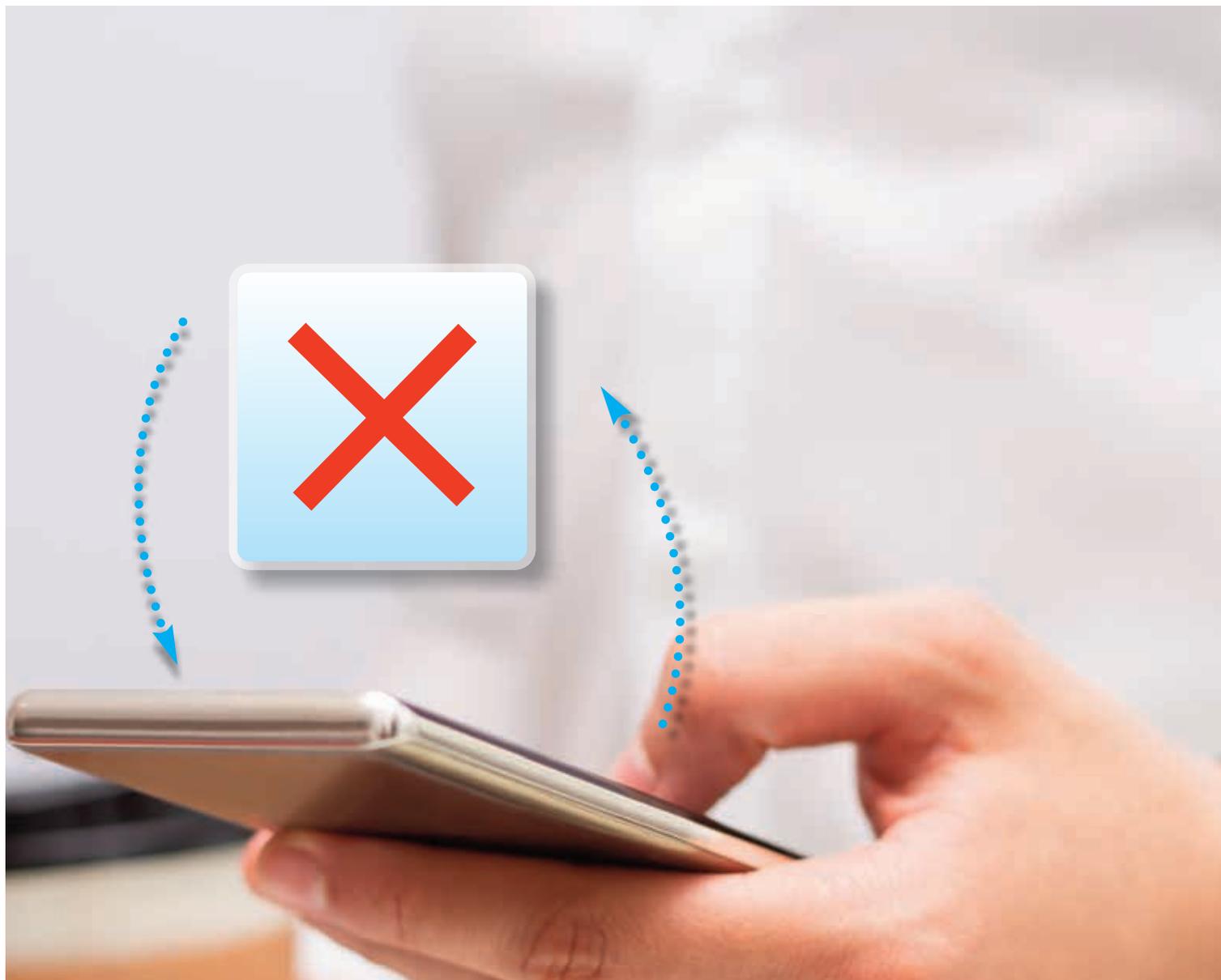


Jornal do Síndico
3337-6030

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

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



Voto eletrônico

Projeto de Lei 548/2019 de autoria da senadora Soraya Thronicke (PSL-MS), pode instituir votação eletrônica nas assembleias de condomínios.

Páginas 7



■ Cotidiano

O assunto é delicado, mas segundo especialista, vizinhos devem denunciar maus tratos a crianças que estão protegidas pelo Estatuto da Criança e do Adolescente.

PÁGINA 4

■ Manutenção

A portaria virtual ou remota já é uma realidade em diversos condomínios espelhados pelo Brasil. Escolha da empresa e implantação devem ser aprovados em assembleia.

PÁGINA 5



■ Observatório

13º salário, férias, rescisões... seu condomínio está preparado para pagar essa conta? Veja artigo do advogado Kênio Pereira sobre o assunto.

PÁGINA 16



www.urbanabh.com.br



- LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
- DESENTUPIMENTO EM GERAL.
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
- DEDETIZAÇÃO.

(31) 3375.3966

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

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

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

COMERCIAL
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
José Afonso César

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

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Desirée Miranda
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpát
Simonte Gonçalves
Suelem de Paula

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 (plântão)	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

Cuidando das crianças

Olá, leitor! Você tem em mãos mais uma edição do Jornal do Síndico com informações, orientações e dicas atualizadas sobre o universo dos condomínios! Neste mês de abril trouxemos uma entrevista com especialista que não pode deixar de ser conferida: a normatização lançada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) a qual é de interesse de todos os síndicos.

Trata-se da NBR 10339:2018 “Piscina – Projeto, execução e manutenção”, a qual unifica as diversas normas de piscina em uma só e acrescenta novas demandas com as quais deve-se estar alerta. Para elucidar pontos desse tema, convidamos o engenheiro Marcus Grossi para contribuir com nossa edição.

A nova norma especifica requisitos e parâmetros para projeto, construção, instalação, e segurança no uso e operação aplicáveis a todos os tipos de piscinas, inclusive em piscinas já construídas, em reforma, ou com construção em andamento. Está imperdível!

Outra contribuição importante foi dada por um jurista que orienta dúvidas frequentes de quem vive em condomínio: como proceder quando testemunhar casos de abuso físico ou psicológico dentro das dependências dos condomínios, especificamente envolvendo crianças e/ou adolescentes?

O tema é delicado e deve ser tratado com seriedade, uma vez que a necessidade de tomar uma providência não é apenas uma sugestão, mas sim uma obrigação, conforme explica o advogado entrevistado em nossa seção “Cotidiano” deste mês de abril.

Abril esse, em que desenvolve a campanha do “abril verde” dedicado à conscientização para a prevenção de acidentes e doenças do trabalho. Como andam seus conhecimentos sobre esse assunto? Você sabe o que pode ser enquadrado como um “acidente de trabalho”? Essa e outras informações estão na nossa seção “Cotidiano”.

Desejamos a todos os nossos fiéis leitores um excelente e produtivo mês. Até a próxima edição!



O tema é delicado e deve ser tratado com seriedade

INDICADORES

2017

	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-1,08	0,01	0,88	-
INPC (IBGE)	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,6	0,54	-
IPC (FIPE)	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	-
CUB/MG	2,04	0,18	0,52	0,32	0,32	0,14	0,12	0,19	1,93	0,53	0,13	-
TR	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	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	998,00	998,00
TJLP (%) ANO	6,75	6,75	6,75	6,6	6,6	6,6	6,56	6,56	6,56	6,98	7,03	7,03

Salários

Piso salarial mínimo	R\$ 1.103,60
Faxineira ou servente	R\$ 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 Sindac.

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado
Salário contribuição Aliquota (%)
Até 1.751,81.....8,00%
De 1.751,82 até 2.919,729,00%
De 2.919,73 até 5.839,4511,00%
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\$ 877,67 = R\$ 45,00
De R\$ 877,68 até R\$ 1.319,18 = R\$ 31,07
FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

OBRIGAÇÕES

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

IMPOSTO DE RENDA

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

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

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Bicicletário
Mop Bicycletas

Bombas
Atual Bombas

Bombeiros
Pluvia Serviços

Circuito Fechado de TV
Proseg

Construções e Reformas
Mundial Texturas
JD Reformas
Porte Manutenção

Eletricista
Vanderli

Desentupidora
3 Folhas Desentupidora

Esquadrias de Alumínio
Estilo Esquadrias

Medicina do Trabalho
G&A Medicina e Engenharia

Portas
Intersele Vidros
Portas Blindex

Vidraçaria
Vidraçaria JE

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima |

Vizinhos devem denunciar casos de violência

Vivendo em um condomínio, muitas vezes acabamos por "participar" – ainda que involuntariamente – da intimidade de alguns vizinhos, seja assistindo ou ouvindo cenas que se sucedem na privacidade de outras residências, devido à proximidade física entre as moradias.



Quando essas situações se restringem a fatos cotidianos comuns, o mais indicado é tentar ignorar e preservar a privacidade do outro assim como desejamos que a nossa seja. Porém, como agir, quando as circunstâncias nos transformam em "testemunha ocular" de um ato de violência?

A bancária D. S. P. residente de um condomínio na cidade de Recife (PE) viveu essa dúvida na pele. Rotineiramente ela ouvia uma mãe espancando o filho de 6 anos e o submetendo a situações humilhantes. As consequências das agressões eram visíveis em marcas e hematomas expostas no corpo da

criança, que era amiga do filho de D. S.

DÚVIDA - Em casos assim, as pessoas costumam se perguntar se podem ou não intervir. A resposta, segundo o advogado Victor Andrade é que elas devem. "É obrigatório a todos que tenham co-



O Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) é a legislação que resguarda os direitos do menor de idade no Brasil

nhecimento de maus tratos denunciá-los", reforça. Esse comunicado pode ser anônimo, caso o denunciante não quer se identificar. "Se for um crime de ação pública incondicionada (ou seja, que independe da vontade das partes 'vítimas, autores e partícipes do fato') para serem apurados, basta jogar uma pedra com um bilhete amarrado na delegacia, para que um agente da lei o leia e tome co-

Coluna do Sindicon

Confira as regras para realização de obras nos condomínios



Tenho observado que muitos condomínios de Minas Gerais estão fazendo obras de manutenção dos prédios, além de reformas realizadas internamente pelos próprios proprietários. É importante destacar que ao executar essas obras é preciso uma série de cuidados para evitar prejuízos no futuro e até acidentes graves.

Uma das primeiras providências que deve ser tomada antes de dar início a uma obra é contratar um engenheiro ou um arquiteto. Esse profissional será responsável técnico de toda a obra. Ele deve por exemplo, fazer contato com a construtora responsável para ter acesso ao projeto de construção.

É através deste projeto de construção que o engenheiro e o arquiteto terão condições de saber que tipo de obra poderá ser realizada. Algumas paredes dos prédios são de sustentação, e não podem ser arrancadas. Caso isso ocorra, pode comprometer a estrutura do prédio, e até mesmo causar o desabamento da edificação, como já aconteceu na cidade do Rio de Janeiro.

Você já ouviu falar em construção autoportante? É uma estrutura cuja estabilidade é assegurada com o apoio em uma única extremidade. Ou seja, esse tipo de estrutura não pode sofrer nenhuma alteração ou dano durante estas obras.

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-Minas) está fiscalizando as obras para verificar se as normas de segurança estão sendo cumpridas. Como presidente do Sindicon/MG, apoio essa iniciativa por ser de grande importância para garantir a segurança de todos.

E para encerrar, gostaria de lembrar que o Sindicon/MG vai promover neste ano vários cursos e palestras. Para receber todas as informações é importante acessar o site do <http://www.sindiconmg.org.br/> Lembrando que todas essas atividades são gratuitas, mas para ter acesso é preciso estar em dia com as contribuições junto ao Sindicon/MG.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

nhecimento do fato para instaurar um procedimento de investigação", exemplifica o advogado, frisando que principalmente em cidades pequenas existe maior receio em se expor fazendo a denúncia.

O Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) é a legislação que resguarda os direitos do menor de idade no Brasil. O ECA prevê vários meios de recepcionar denúncias de abusos contra crianças e adolescentes e o denunciante deve buscar aquele que julgue ter melhor acesso em sua cidade. "Podem ser buscados o Conselho

Tutelar, canais de atendimento do Ministério Público, curadoria de menores, bem como qualquer delegacia", orienta Andrade. Outro meio disponível é fazer o contato telefônico por meio do Disque 100, o qual realiza o monitoramento de denúncias de violação de direitos humanos, sendo um serviço de proteção de crianças e adolescentes com foco em violência sexual, vinculado ao Programa Nacional de Enfrentamento da Violência Sexual contra Crianças e Adolescentes.

■ Jornalista



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

Dr. Jairo Ribeiro Costa
Advogado especialista em condomínios
3287-2015

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



- **Conservação e limpeza**
- **Administração básica:** Cálculo de taxa condominial, emissão de boleto bancário, pagamento das contas, demonstrativo mensal de despesas contemplando a movimentação financeira do condomínio, DES e RAIS.
- **Administração com Operacional:** Administração básica mais o contato com fornecedores e profissionais liberais para orçamentos e toda dinâmica envolvida.
- **Serviços extras:** Jateamento e limpeza com enceradeira industrial, Manutenção de jardim, limpeza de caixa d'água, limpeza de caixas de gordura e dedetização.

(31) 3327-0993
(31) 99537-5390

houseservice@houseservicebh.com.br
www.houseservicebh.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!



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES





Entenda as Regras de Trânsito de Veículos em Condomínios

Na atualidade, existem diferentes tipos de propriedades residenciais planejadas para atender necessidades específicas. É notável a multiplicação de condomínios fechados com área de lazer contendo múltiplos atrativos, como piscina, academia, quadra de esportes, jardins e outros. Assim, necessário é, a criação de regras de convivência para a harmonia e bem estar social.

Dentre essas regras estão aquelas que tratam das vias internas, as quais têm por objetivo moderar a circulação de veículos, motos e outros. Tais regras são essenciais, pois visam manter a segurança e tranquilidade dos condôminos, além de evitar acidentes.

REGRAS - Diversos condomínios de casas ou edifícios são como cidades, possuindo suas próprias vias de trânsito. Assim, o trânsito interno tem sido um dos grandes transtornos condominiais da atualidade. Isto porque, equivocadamente, acredita-se que em condomínios não se aplicam as regras de trânsito por tratar-se de propriedade particular.

No entanto, é importante saber que a área destinada à circulação de veículos nos condomínios sujeita-se não só à convenção e regulamento interno, mas também ao Código de Trânsito Brasileiro – CTB, conforme o caso.

ALTERAÇÃO - Com a instituição da Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência, o CTB alterou o conceito de vias urba-

nas. Desse modo, temos que: "são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública e as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas."(grifamos)

Assim, o trânsito nas vias internas condominiais deve seguir a legislação de vias terrestres. Logo, uma vez que a maioria dos condomínios tem vias tipo locais, a velocidade máxima permitida é 30 km/h de acordo com a classe da via definida pelo CTB. Porém, condomínios pequenos, que possuem poucas vagas e veículos, tem apenas vias da classe particular, sendo 10km/h e 20km/h os limites máximos de velocidade permitido pelo CTB.

Já quanto a sinalização, instalação de radares, redutores de velocidade e outros, deve haver projeto específico. Tal projeto deverá ser elaborado por engenheiro da área de tráfego e, após, encaminhado para ser aprovado pelo órgão de trânsito local.

Veja que o planejamento e execução do projeto são de responsabilidade do condomínio solicitante. Desse modo, ao órgão de trânsito



Nos condomínios os condutores também estão sujeitos ao CTB

responsável cabe somente a aprovação do projeto de sinalização apresentado. Importante! Após aprovação do projeto de seu condomínio, é preciso cautela ao realizar alterações nas vias e sinalizações.

Assim, estando a sinalização e equipamentos de medição de acordo com as normas técnicas exigidas, é possível a administra-

ção pública aplicar multa de trânsito nos condomínios por serem consideradas vias públicas.

FISCALIZAÇÃO - Como vimos, os condomínios também estão sujeitos à fiscalização dos órgãos de trânsito e às suas medidas administrativas. Logo, respeitar as regras de trânsito é fundamental mesmo tratando-se de via interna condominial.

Todavia, o síndico não tem poder para aplicar multa de trânsito! Mas, poderá aplicar multas administrativas por infrações de circulação, estacionamento e parada proibida, se houver previsão na convenção e/ou regimento interno. Ou seja, a multa aplicada pelo síndico não é multa de trânsito e sim multa por infração ao regulamento interno/convenção, embora a origem seja o trânsito interno.

Assim, no caso de condomínios, as penalidades são as oriundas da convenção e regimento interno e devem ser aplicadas pelo síndico/administradora. Haverá aplicação de multa de trânsito somente quando as vias internas forem passíveis de fiscalização, ou seja, quando classificadas como abertas à circulação.

E, para isso, é necessária realização de assembleia, da qual conste em ata a deliberação dos condôminos quanto a aprovação do projeto de sinalização das vias internas condominiais. Ainda, conforme já mencionado, que o projeto seja submetido a análise e aprovação da autoridade local competente. Isto porque somente agentes de trânsito tem competência para aplicar as respectivas multas.

Portanto, áreas internas de condomínios devem ser sinalizadas e respeitar as regras da legislação de trânsito.

■ Advogada e autora do Blog simonegoncalves.com.br/blog/



Diversos condomínios de casas ou edifícios são como cidades, possuindo suas próprias vias de trânsito

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

Contrato de manutenção
Plantão 24 horas
Atendimento de urgência e especializado para condomínios.
Bombas d'água - Motores Elétricos - Sauna - Produtos para piscinas
(31) 3270-9633
www.paraisodasbombas.com.br Av. do Contorno, 11343 - Centro/BH

CONSERVADORA MINERA LTDA.
COMINA
 17 anos de mercado
www.comina.com.br
(31) 3463-2399 / 99982-1353

- Portaria
- Limpeza
- Conservação
- Administração de condomínio

Manutenção Por Rodrigo Karpat* |

Portaria Virtual nos Condomínios

A portaria virtual, remota ou digital, consiste em um sistema onde o prédio opera com uma portaria 24 horas a distância, porém com as mesmas funcionalidades de uma portaria local, logicamente que sem o porteiro estando fisicamente no prédio. Ou seja, quando um visitante ou morador acessa o interfone entre andares ou na portaria principal, a ligação é atendida por uma central que prontamente recebe a ligação a distância.

No início parece algo assustador o funcionário não estar lá quando precisarmos, e que o prédio ficaria inseguro durante todo o dia. Confesso que já tive a mesma impressão, no entanto, quando me deparei envolvido em questões práticas sobre o tema percebi que infelizmente a deficiência nas portarias físicas, seja com porteiros mal treinados que abrem indiscriminadamente o portão, ou com porteiros que cochilam muitas vezes a noite inteira, é uma constante.

Então, a falsa sensação de segurança não pode impedir a evolução do condomínio. E a evolução nesse caso se chama portaria digital.

PERFIL - Logicamente que não devemos nos ater apenas às questões acima. Temos demais variantes que precisam ser analisadas, tais como questões físicas do prédio, portões, câmeras e principalmente o perfil e cultura dos moradores.

A maior barreira para implantação da portaria virtual é a cultura dos condôminos. Grande parte dos condomínios têm o hábito do porteiro abrir a porta para pegar as compras, guardar as chaves, bater papo, passear com os cachorros após o serviço ou efetuar pequenos reparos em unidades; e isso parece funda-



Centrais monitoram os condomínios à distância

mental no dia a dia de alguns condomínios. Porém, isso custa muito caro, uma vez que a mão de obra chega a custar em condomínios pequenos 80% do custo do condomínio. Ou seja, o que parece um benefício e conforto, representa um custo. Por exemplo, um condomínio de R\$ 1.000,00 ao invés de um de R\$ 200,00 em prédios pequenos.

QUÓRUM - Mas cuidado, a implantação da portaria virtual requer aprovação em assembleia



No início parece algo assustador o funcionário não estar lá quando precisarmos

com convocação específica. Importante engajar toda a massa condominial com orientações através de pesquisas e reuniões prévias. Entendo que não havendo impedimento na convenção o quórum para implantação é o de maioria simples.

Na escolha da empresa é fundamental, link dedicado, gerador, contrato sem fidelização, pesquisa em condomínios que a empresa atende, três orçamentos, que são algumas das questões que devem ser verificadas

antes da contratação.

A implantação requer muitas vezes aquisições de equipamentos (quórum de maioria simples), pequenas adequações, como subir o gradil, colocar insulfilme na portaria (quórum de maioria simples) e, algumas vezes, obras físicas (quórum 50% mais um do todo quando se tratar de obras úteis 1.341 do Código Civil). Fique atento!

■ Dr. Rodrigo Karpat, advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador

Mediação por Ana Maria Esteves e Luis Felipe Calvão

Uma vizinhança do barulho

Tenho um vizinho que não respeita as regras do prédio onde eu moro. Faz muitas festas com música alta até tarde, deixa garrafas de bebida espalhadas no corredor. Já brigamos tanto que nem aguento mais olhar na cara dele. Ele já foi multado e até perdeu uma ação judicial de outro vizinho, mas continua repetindo as infrações. O síndico do prédio me falou que não tem mais o que possa fazer dentro do estatuto do condomínio e que uma ação judicial seria cara. Qual a saída? O que posso fazer?

O questionamento acima foi encaminhado por Rosa Amaral. Infelizmente você não está sozinha. Violações a normas de convívio costumam atormentar muitos que vivem em condomínios. Nosso lar é um local de descanso e lazer, e é muito ruim nos sentirmos desrespeitados por condutas que atrapalham a nossa paz de espírito. Os síndicos, por sua vez, além de atarefados com diversas outras atribuições, se veem limitados pela convenção do condomínio ou pelas decisões de assembleias.

Se todos já tentaram conver-

sar com seu vizinho - e não adiantou - a mediação pode ser a solução. O mediador vai facilitar que as partes decidam como resolver o problema. O pulo do gato está na restauração e na melhoria da comunicação. Mediadores capacitados constroem as soluções com as pessoas e o convívio tende a ser harmonioso e respeitável dali em diante. Sabemos que isso é essencial em casos como os de condomínios em que as pessoas, provavelmente, continuarão convivendo por anos e anos. Um outro ganho é que dificilmente o problema volta a

ocorrer, o que nem sempre acontece na justiça.

EXEMPLO - Houve um caso de uma moradora atormentada pelos barulhos constantes vindos do apartamento de cima. Por meses ela sofreu e sentia vergonha quando recebia visitas. Através da mediação ela desco-



As saídas amigáveis sempre geram menos aborrecimento



briu que os vizinhos tinham um filho com autismo e foi convidada a visitar o apartamento de cima para conhecê-lo.

Por isso, Rosa, casos como esse e o seu são muito comuns em mediação condominial e, normalmente, se resolvem tratando as causas da conduta considerada antissocial. No exemplo que demos, ao compreender a situação de seus vizinhos, a moradora passou não apenas a tolerar o barulho, mas a não se importar mais com ele. E a convivência dos dois tornou-se amigável.

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) a mediação de conflitos como uma saída amigável para melhorar as relações entre todos os que convivem em prédios.

■ Mediadores da Câmara Equilibre

Seu condomínio por Suelem de Paula |

Síndico profissional, quando contratar?

A tarefa de ser síndico não é fácil, pois suas obrigações e responsabilidades são enormes. Há condomínios onde a eleição para síndico é acirrada, com vários interessados em exercer o cargo, por outro lado há condomínios em que nenhum morador demonstra interesse. Todavia o comando de um condomínio não pode ser deixado nas mãos de amadores ou de pessoas que tem apenas boa vontade para administra-lo.

Atualmente, tem sido comum a contratação de profissionais que não são proprietários de imóveis no condomínio, o que é expressamente permitido por lei conforme artigo 1.347 do Código Civil. Assim, pode o síndico ser pessoa estranha ao condomínio ainda que a convenção, norma de direito privado, proíba, pois, a norma de direito público (Código Civil) prevalece sobre a norma de direito privado (convenção).

Cumpra anotar que o síndico não é empregado, mesmo sendo contratado, dessa forma, não está sob a tutela das leis trabalhistas. Perante o INSS o síndico, se remunerado ou isento da taxa condominial, enquadra-se na condição de contribuinte individual.

INTERESSE - Desse modo, o momento ideal para a contratação de um síndico profissional

será quando faltar interesse por parte dos condôminos para o exercício do cargo ou até mesmo quando o condomínio estiver diante de uma má gestão, aonde os síndicos que passaram pelo cargo não tiveram um bom desempenho, seja por falta de tempo, seja por falta de conhecimento diante a complexidade ou até mesmo desídia.

Assim, tem-se notado que a contratação de um síndico profissional melhora a eficiência da gestão do condomínio, uma vez que muitos estão se capacitando em cursos específicos para a função, o que se mostra uma constante evolução profissional. Ademais, a figura do síndico profissional é de uma pessoa neutra no condomínio, haja vista que não reside no mesmo, o que faz com que os condôminos não tratem as questões decorrentes da vida em condomínio de forma pessoal como frequentemente ocorre com os síndicos mora-

dores, gerando desgastes e confusões que acabam resultado em processos judiciais e até mesmo em morte dependendo do caso.

PACIFICADOR - O síndico profissional, como irá tratar principalmente com pessoas, deve ter características de liderança, organização, ser paciente, saber ouvir, saber comunicar, ser bom negociador e pacificador. Deve estabelecer compromisso com o condomínio e qualidade nos



É necessário que o síndico profissional tenha a visão de que foi contratado para viabilizar a gestão do condomínio



serviços. Possui ele as mesmas atribuições de um síndico morador e assume responsabilidade civil e penal sobre suas decisões.

É necessário que o síndico profissional tenha a visão de

que foi contratado para viabilizar a gestão do condomínio e conferir maior transparência a esse trabalho que lhe está sendo confiado, desse modo conseguirá estabelecer uma relação de confiança e respeito perante os condôminos que ali residem.

Em geral, o síndico profissional não atua em apenas um condomínio, ele se reveza entre outros. Seu pagamento depende das horas gastas realizando trabalhos para o condomínio, seja interno ou externo. Assim, no contrato de prestação de serviços deve estar bem claro o que será considerado uma hora de trabalho, as condições de serviço do profissional, suas funções e como se encerrará a prestação dos serviços.

Diante disso, tem sido cada vez mais comum a contratação de síndico profissional para gerir os condomínios, não tendo estes profissionais qualquer relacionamento com o condomínio que não seja profissional, o que viabiliza muito o seu trabalho.

■ Advogada, membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG e palestrante.

Pioneira em Síndico Profissional

Mult Servis

Acesse nosso site www.multservis.com.br
3284-5800 98814-1723

Administração por Desirée Miranda |

Projeto de Lei pode permitir votação eletrônica nos condomínios

Texto permite a contagem individualizada dos votos dos ausentes, sempre que o Código Civil ou a Lei dos Condomínios estabelecerem quórum especial para deliberação.

Tramita no Senado Federal um projeto de lei que permite votação eletrônica nas assembleias de condomínio. O PL 548/2019 é de autoria da senadora Soraya Thronicke (PSL-MS). Na justificativa ela argumenta que o problema da insuficiência de condôminos presentes “costuma ocorrer com desconcertante frequência e de forma reiterada na maior parte das assembleias” e impede a tomada de decisões pelos condomínios.

Para a advogada especializada em direito condominial, Juliana Costa Oliveira Miranda, a possibilidade de votar eletronicamente segue a evolução da comunicação e da tecnologia. Segundo ela, hoje muitos condomínios optam pela formação de grupos de *WhatsApp* ou lista de e-mail para fazer comunicados ou até mesmo convocar assembleias. “Esses grupos já são reconhecidos pela Justiça como forma de comunicação”, diz ela.

APLICATIVOS - Outra ferramenta que tem sido desenvolvida por *startups* e utilizada também por algumas administradoras é um aplicativo próprio para celular. Nele, podem ser encontrados balancetes, cópias do Regimento In-



Para o presidente do Sindicon-MG a possibilidade do voto eletrônico pode contribuir para sanar uma das principais dificuldades na administração dos condomínios que é a presença dos condôminos nas assembleias

terno e da Convenção do Condomínio, boletos para o pagamento da taxa mensal e um canal direto de comunicação com a empresa. É o que já faz a administradora de Elizabeth Mellem. Segundo ela a primeira mudança sentida com a ferramenta foi a diminuição na procura por informações pessoalmente. “Hoje o telefone quase não toca mais. Todas as informações que as pessoas precisam estão no app. Lá elas podem ver a ata da assembleia, tirar segunda via, ver a prestação de contas do condomínio, mandar reclamações. Facilita

a vida do síndico e evita desgaste”, analisa.

Entretanto, caso o PL seja aprovado, a votação eletrônica só será permitida se a Convenção do Condomínio for alterada ou com aprovação com quórum qualificado em assembleia convocada especialmente par esse fim.

O presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon-MG), Carlos Eduardo Alves de Queiroz, avalia que a votação eletrônica é útil para quem não tem tempo,

não gosta ou não quer encontrar pessoas com as quais tenha alguma desavença, possibilitando que um dos maiores problemas do condomínio – justamente a falta de comparecimento às reuniões – seja amenizado. Entretanto, ele diz que é preciso que o meio eletrônico permita a verificação do votante. “O meio escolhido terá que ter um mecanismo de segurança que comprove que a pessoa que está votando é realmente o condômino daquela unidade”, afirma.

IDENTIDADE - De acordo com o especialista em tecnologia da informação, Wagner Machado, os mecanismos eletrônicos são bastante seguros, mas isso não significa que são impenetráveis. Ele conta que são constantes as tentativas de ataques de hackers a contas de redes sociais, mas elas são mais intensas quanto maior for a rede. Wagner explica que nas votações de condomínio “é possível desenvolver um aplicativo de celular no qual cada pessoa tenha suas credenciais e vote determinado tema, sendo possível gerar relatórios de comprovação dos votos para fins de auditoria, se necessário.

Também é possível utilizar ferramentas como o *WhatsApp*, na qual a pessoa participante de um grupo emite sua opinião e é possível garantir que a mensagem partiu realmente daquele número cadastrado. Também é possível fazer um site do condomínio, que, se bem feito, pode garantir que as votações sejam confiáveis”.

No entanto, ainda de acordo com o especialista, a segurança da votação também envolve a responsabilidade dos condôminos com os seus próprios dispositivos e senhas. “Alguma insegurança estaria atrelada à engenharia social, na qual alguém com acesso ao celular ou contas do condômino poderia utilizar suas credenciais para se passar por ele, mas isso não configuraria uma falha tecnológica”, conclui Wagner.

O projeto de lei que permite o voto eletrônico em assembleias de condomínio foi encaminhado à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), onde aguarda recebimento de emendas. A decisão da CCJ é terminativa: se aprovado, o texto segue diretamente para a Câmara dos Deputados.

■ Jornalista e colaboradora do JS



A possibilidade de votar eletronicamente segue a evolução da comunicação e da tecnologia

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

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

Área comum por Cecília Lima |

Especialista comenta alterações da ABNT para piscinas

Desde o final do ano passado, os indivíduos que possuem uma piscina ou almejam construir uma passaram a ter que atentar para novas regras que dizem respeito a esses equipamentos de lazer. É que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) publicou a NBR 10339:2018 "Piscina – Projeto, execução e manutenção", a qual unifica as diversas normas de piscina em uma só.



Norma prevê maior segurança aos usuários de piscinas

A novidade acarreta demandas: a norma especifica requisitos e parâmetros para projeto, construção, instalação, e segurança no uso e operação aplicáveis a todos os tipos de piscinas, inclusive em piscinas já construídas, em reforma, ou com construção em andamento. O engenheiro Marcus Vinícius Grossi, da Fernandes & Grossi Engenharia, esclareceu alguns pontos pertinentes.

Do ponto de vista do usuário e mantenedor da piscina já em uso, o especialista destaca o sistema de sucção como o principal ajuste a ser observado com a entrada em vigor da NBR 10339. "Dentre as diversas opções de adequação do sistema de sucção mencionadas na norma todas consistem em instalar uma grelha antiaprisionamento removível apenas com ferramenta, com aberturas má-

ximas de 7mm, além de possuir sistema de alívio de pressão, não permitindo que a saída de água seja por um único ralo de fundo ou, quando isso não seja possível, o sistema de bombeamento deve ter dispositivo automático que desligue ao menor sinal de obstrução na sucção", explica Grossi.

LIVRO - Tal medida visa evitar aprisionamento de cabelos,

partes do corpo ou outros objetos. Além disso, a nova NBR institui outras demandas: "dentre as exigências, uma delas é manter livro de registro de monitoramento da quantidade de banhistas, de características da água como volume, limpidez, pH, teor de desinfetante, alcalinidade, ácido cianúrico, bem como verificação da limpeza e estado de conservação do sistema, controle de acesso a casa de máquinas e produtos químicos" acrescenta.

A ABNT listou itens de segurança que deverão estar em local acessível próximo ao tanque da piscina: pelo menos uma caixa de primeiros socorros; um cabo de no mínimo 4,00 m, com um gancho de segurança; uma boia de aro com diâmetro exterior de 38 a 61 cm, conectada a uma corda com diâmetro de 1/4 a 3/8 pol., que tenha pelo menos o comprimento de dois terços da largura máxima da piscina.

Para as novas construções, há recomendações focadas na



Dentre as exigências, uma delas é manter livro de registro

segurança dos usuários durante o uso e operação, eliminando alguns outros requisitos não eficientes das versões de normas antigas, como por exemplo, obrigatoriedade de lava-pés. Além dos requisitos já mencionados, Grossi destaca outras necessidades: instalação de isolamento físico da piscina com barreira de altura mínima de 1,10m; botão de emergência que desliga a circulação e sucção da água; revestimento de pisos e paredes das áreas circundante adequado; características específicas de piscinas infantis. "Existem vários itens de suma importância para elaboração de um projeto e execução adequados de piscinas. As orientações são extensas, devendo o responsável pela manutenção receber treinamento quanto às diretrizes trazidas pela norma, para emprega-las corretamente", recomenda o engenheiro.

■ Jornalista

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com

Convenção Coletiva – PAF

Prezados Advogados! Sou o síndico de um condomínio de Belo Horizonte. Vi o anúncio deste escritório no Jornal do Síndico. O nosso Condomínio não é associado ao SINDICON-MG –Sindicados dos Condomínios. O nosso Zelador, não é associado ao SINDEAC – Sindicado dos Empregados de Condomínios. O SINDICON e o SINDEAC aprovaram uma CCT – Convenção Coletiva de Trabalho 2018/2019, na qual consta a "obrigatoriedade" dos Condomínios pagarem R\$45,33/mês de Plano de Assistência Familiar – PAF, para cada empregado, e, sem nenhum pagamento do empregado. Despesa só do Condomínio. Pergunto-lhes: O nosso Condomínio é obrigado a cumprir esta CCT, principalmente, ao pagamento dos R\$45,33 do PAF?guardo um retorno e agradeço-lhe.

Wander Maia – por e-mail

R - A cláusula décima quarta da CCT, ora anexada, estabelece que O Programa de Assistência Familiar tem por objetivo suprir as necessidades básicas dos trabalhadores e, se possível, para os seus dependentes, destinado a todos os integrantes da categoria profissional, associados ou não do SINDEAC. Neste sentido, é o entendimento do TRT da 3ª Região:

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA FAMILIAR. PREVISÃO EM NORMA COLETIVA. CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL PATRONAL VISANDO CUSTEIO DE BENEFÍCIO PARA O TRABALHADOR. OBRIGATORIEDADE DE CUMPRIMENTO. Havendo previsão normativa de contribuição empresarial para o custeio do Programa de Assistência à Saúde do Trabalhador (PAF), visando a melhoria da condição social e dignidade deste, há de prevalecer o pacto coletivo sobre a vontade da empresa. Assim, estabelecido o benefício através de Convenção Coletiva de Trabalho firmada pelos sindicatos representantes das categorias profissional e econômica, a contribuição patronal para o custeio do programa é de cumprimento obrigatório para todos os empregadores que, face à respectiva atividade preponderante, se encontram inseridos no âmbito de

atuação dos respectivos sindicatos. (TRT da 3.ª Região; Processo: 0001907-08.2013.5.03.0111 RO; Data de Publicação: 19/02/2015; Disponibilização: 13/02/2015, DEJT/TRT3/Cad.Jud, Página 163; Órgão Julgador: Quarta Turma; Relator: Lucilde D'Ajuda Lyra de Almeida; Revisor: Paulo Chaves Correa Filho)

Ainda: PAF. PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA FAMILIAR. CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL PATRONAL VISANDO CUSTEIO DE BENEFÍCIO PARA O TRABALHADOR. INSTITUIÇÃO EM CONVENÇÃO COLETIVA DO TRABALHO. OBRIGATORIEDADE DE CUMPRIMENTO POR PARTE DO EMPREGADOR. A contribuição empresarial para o custeio do Programa de Assistência à Saúde, instituída em Convenção Coletiva de Trabalho, possui nítido caráter assistencial, visto que seu objetivo está afeto à proteção da saúde do trabalhador. Tratando-se o Programa de benefício instituído para os trabalhadores, maximizando o direito à saúde, constitucionalmente consagrado, assegurando a melhoria da condição social e prestigiando a dignidade do trabalhador, deve prevalecer a vontade coletiva sobre a autonomia da empresa. Estabelecido o benefício em Convenção

Coletiva de Trabalho firmada pelos sindicatos representantes das categorias profissional e econômica, sem implicar quaisquer descontos na remuneração dos empregados, a contribuição patronal para o custeio do programa é de cumprimento obrigatório por todos os empregadores que, face à respectiva atividade preponderante, encontram-se no âmbito de atuação dos respectivos sindicatos. (TRT da 3.ª Região; Processo: 0000421-22.2014.5.03.0056 RO; Data de Publicação: 22/08/2014; Órgão Julgador: Primeira Turma; Relator: Luiz Otavio Linhares Renault; Revisor: Emerson Jose Alves Lage)

Dr. Renan Gouvêa
renan@gouveaadvc.com.br

Condomínio – Cobrança

Como cobrar o condomínio? Cálculo o condomínio do meu prédio e cobro sempre o mês anterior, por exemplo: no dia 10 de outubro envio o boleto referente ao mês de setembro. Estou correta ao fazer assim?

Pergunta enviada através do site jornaldosindico.com.br

R - O valor da obrigação mensal de cada condômino deverá ser calculado e rateado de acordo com que estabelece a convenção

do condomínio. Após análise do documento constitutivo, o cálculo da taxa condominial deverá ser baseado na projeção orçamentária para o ano vindouro incluindo as despesas eventuais, tais como 13º de empregado, férias, seguro condominial, manutenções periódicas nas áreas comuns, etc. Após o levantamento de todos os gastos do ano anterior, projeta-se para o ano seguinte o valor da taxa para cada condômino. De qualquer modo, para que não haja erros no arbitramento da obrigação mensal, é fundamental que o síndico faça uma análise detalhada juntamente com a administradora do condomínio. Depois dos procedimentos supramencionados o síndico deverá convocar uma assembleia geral para deliberar e aprovar o valor da taxa condominial.

Dra. Anna Cristina
juridico@advocaciasouzae-



Dicas**Evento tira dúvidas de síndicos e moradores de condomínio**

Com um bate papo informal e a presença de dezenas de síndicos e moradores de condomínios, foi realizado no último dia 25 a primeira edição do "Conversa com o Kênio". Durante o evento os participantes puderam tirar dúvidas sobre as questões que envolvem o dia a dia dos seus condomínios e compartilhar da experiência do advogado especializado em direito condominial Kênio de Souza Pereira. Uma experiência muito rica e que será repetida toda última segunda-feira de cada mês. Para a síndica Joana Darc Monteiro a iniciativa foi uma ótima oportuni-



dade, para quem está na luta do dia a dia da administração, ouvir pessoas que têm propriedade para abordar os mais diversos assuntos relacionados aos condomínios. " Todo síndico precisa obter essas informações" afirmou. Wilson de Souza, que é condômino também gostou do que ouviu. " Foi muito proveitoso, não só para mim, mas para todas as pessoas que estavam presentes aqui" completou. O próximo "Conversa com o Kênio" será no dia 29 de abril. As inscrições podem ser feitas através do telefone 2516-7008.

Limpeza profissional

Menores obrigações na relação de trabalho e maior eficiência na execução do serviço são os dois principais atrativos apontados como decisivos para a opção de um contrato com uma empresa de limpeza profissional em substituição à contratação de um funcionário. Além de possibilitar uma menor preocupação com ques-

tões trabalhistas, essa opção pode trazer maior satisfação na prestação do serviço.

Com a crescente competitividade no mercado, empresas desse tipo se esforçam para prestar o melhor desempenho a fim de conquistar o cliente. O diferencial são os profissionais capacitados e o uso de produtos de limpeza de alta performance (o que está incluso junto à mão-de-obra), o que acarreta também uma diminuição no desperdício de produtos.

Manutenção de fachadas

A fachada é o cartão de visitas do prédio e, portanto, melhorar a aparência dela é também agregar valor ao próprio condomínio. Além disso, é ela quem dá a "cara" do condomínio e cria um valor sentimental nos que nele habitam. Reformas e manuten-

ções nessa área devem ser cuidadosas para não descaracterizá-la e não causarem mais prejuízos que benefícios.

Alguns aspectos devem ser observados levando em consideração que a fachada é a parte mais vulnerável do prédio, estando exposta a tudo:

fixação errada das redes de proteção pode causar trincas e infiltrações de água, bem como o uso inadequados de impermeabilizantes; a falta de vedação da caixilharia, janelas e alvenaria pode contribuir para o aparecimento de umidade.

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**STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1526125 SP 2015/0074967-9 (STJ)**

Jurisprudência • Data de publicação: 27/04/2018

Ementa: CONDOMÍNIO SOBRE IMÓVEL INDIVISÍVEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO APENAS À ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL A ESTRANHOS E NÃO A CONDÔMINOS. NORMA RESTRITIVA DE DIREITOS. INTERPRETAÇÃO TAMBÉM RESTRITIVA. EXEGESE LITERAL E TELEOLÓGICA DESTA E DE OUTRAS NORMAS DO SISTEMA A ESTABELECEM SEMELHANTE DISPOSIÇÃO. 1. Controvérsia em torno do direito de preferência na venda de fração ideal de imóvel indivisível em condomínio a outros condôminos, em face do disposto no art. 504 do Código Civil. 2. A exegese do enunciado normativo do art. 504, "caput", do CC, denota que o direito de preferência ali regulado contempla a hipótese fática em que um dos condôminos vende parte do bem condominiado a estranhos, omitindo-se de o oferecer aos demais cotitulares interessados. 3. Interpretação restritiva desse dispositivo legal por representar restrição ao direito de propriedade e à liberdade de contratar, notadamente, de dispor do bem objeto do domínio, alienando-o a quem o condômino bem entenda. 4. A concorrência estabelecida entre os condôminos, prevista no parágrafo único do art. 504 do CC, preferindo aquele que possua benfeitorias de maior valor ou, em segundo plano, aquele que detenha a maior fração condominiada, somente incidirá quando a premissa para o exercício do direito de preferência constante no caput desse dispositivo legal tenha sido verificada, ou seja, quando, alienada a fração ideal do imóvel a um estranho, não se tenha ofertado previamente aos demais condôminos tanto por tanto. 5. Não há direito potestativo de preferência na hipótese em que um dos condôminos aliena sua fração ideal para outro condômino, já que não se fez ingressar na compropriedade pessoa estranha ao grupo condominial, razão pela qual fora erigida a preempção ou preferência. 6. Exegese sistemático-teleológica das disposições do Código Civil à luz do princípio da autonomia privada. 7. Precedentes específicos da 3ª e 4ª Turmas do STJ. 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO....

Encontrado em: Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 27/04/2018 - 27/4/2018 RECURSO ESPECIAL REsp 1526125 SP 2015/0074967-9 (STJ) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 27/02/2015

Ementa: CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. 1. NATUREZA JURÍDICA DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC). CONTRATUAL. 2. CRITÉRIO DE INDENIZAÇÃO. VALOR DE MERCADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. 3. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. MODIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DOS ENTES PÚBLICOS (UNIÃO, ENTIDADE AUTÁRQUICA OU EMPRESA PÚBLICA) DIRETAMENTE. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A natureza contratual do Termo de Ajustamento de Conduta firmado pelo MPF, MPDFT, IBAMA e pela Associação do Condomínio Alto da Boa Vista não possui condão de afastar o direito de ação da ora agravada, por força do art. 5º, XXXV, da Constituição Federal. 2. As instâncias ordinárias entenderam cabível a indenização pelo valor de mercado, mediante apuração em liquidação por arbitramento, ante a impossibilidade de realocação do lote, que havia sido vendido em área de preservação ambiental. 3. Não se trata de questão envolvendo interesse dos entes públicos diretamente, mas sim de obrigações estabelecidas entre particulares, o que atrai a competência da justiça comum estadual. 4. Agravo improvido.

Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 27/02/2015 - 27/2/2015 FED CFB : ANO:1988 CF-1988 CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 ART : 00005 INC:00035 FED SUM: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000007 AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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
TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios
 COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL
 18 anos no mercado
2515-8721
2515-8722
www.administradoratriunfo.com.br
 Rua Peanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



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



Administração de condomínios
 Síndico profissional
 Serviços de manutenções
 Participação em assembleias
 Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br



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



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SÍNDICO PROFISSIONAL
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CONTRATAÇÃO DE PESSOAL
 OBS.: Não trabalhamos com conta Pool
 Rua Da Bahia, 1148 - sala 1720 - Centro
3224-2806 / 99154-1731
www.lasercondominios.com.br



Contabilidade, Depto Pessoal, IRRF, IRPJ, baixa, abertura e regularização de empresas. CND (DISO) Obras de Construção Civil. Regularização de Condomínios.
 Mais de vinte anos no mercado.
3486-8499/3486-9345
gemame@gemame.com.br



* Conservação e Limpeza
 * Administração Condominial
 * Síndico Profissional
 * Portaria * Vigia
 * Jardinagem * Diarista
 Terceirização de mão de obra para condomínios e empresas. Na contratação, grátis 1 anos de material de limpeza**
(31) 3634-0011 / 3642-9786
contato@lemonservicos.com.br



HouseService
 Apoio a Condomínios e Empresas
(31) 3327-0993
(31) 99537-5390
houseservice@houseservicebh.com.br
www.houseservicebh.com.br

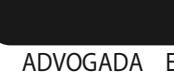
Advogados



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



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@kenloperelraadvogados.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



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



ADVOCACIA SOUZA E BRAGA
 ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
 • Assessoria jurídica • Cobrança • Rerratificação de Convenção e Regimento • Participação em Assembleias
juridico@advocaciasouzaebraga.com.br
(31) 2551-5355 (31) 98402-8442

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 7

AVCB



Serviços:
 • AVCB - Emissão e Renovação
 • Projeto de Combate a Incêndio
 • Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
 • Instalação de Medidor e Rede de Gás (GLP)
 • Instalação de Hidrômetro
(31) 99226-4918/98623-5069
www.avantengenharia.com.br



CONCEITO ENGENHARIA
31 3586-4895
www.conceitoprojetos.com
 Projetos de Prevenção e Combate a Incêndio
 • Instalação • Manutenção • Laudos • Pré-vistorias • AVCB

Bicicletário



Bicicletários para condomínios
 Para 2, 3 ou 5 vagas
Av. Abílio Machado, 2177
3474-2455
www.mopbike.com.br
mopbike.orione@gmail.com

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



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



ATUAL BOMBAS
 ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS
 VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.
(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154

Bombeiros

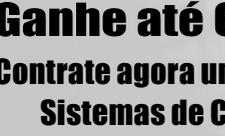


OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA DUQUE DE CAXIAS
 Retirada de vazamento com aparelho, desentupimento e dedetização em geral, reforma e conserto de bombas e quadros elétricos. Reforma de telhado, pedreiro e limpeza de caixas.
Rua da Bahia 637, Centro 3273-3289/99131-7043 (Plantão)



PLUVIA SERVIÇOS
 desde 1999
 • Bombeiro Hidráulico
 • Desentupimento
 • Caça vazamentos
 Orçamento sem compromisso
3150-1425 / 98822-0611

Circuito fechado de TV



Ganhe até 6 câmeras novas!
Contrate agora um Plano de Manutenção de Sistemas de CFTV e garanta para seu Condomínio até 6 (seis) câmeras (novas) HD de alta definição - TOTALMENTE GRÁTIS!
ALIVY
(31) 3241-1588
(31) 99617-1871
 @alivytech CFTV | ALARMES | INTERFONE



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



Circuito Fechado de TV-FullHD Interfones e Vídeo Porteiro Cerca Elétrica e Concertina Portões Eletrônicos Sistemas de Alarme
 VENDAS - INSTALAÇÕES - ASSISTÊNCIA TÉCNICA
3442-7311
prosegsecurity.com.br

Classíndico

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



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

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



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

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

(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 pericia

(31) 3241.1047
www.ribeiromoura.com.br

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

Construção e reforma



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



VANGUARDA ENGENHARIA

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

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

vanguardia.comercial@yahoo.com.br
(31) 3372.9300



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.



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

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**

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS
22 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMAS PREDIAIS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

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

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL



MC Engenharia
21 anos

- 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.brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 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

REFORMA PREDIAL

Narciso Joint
CONSTRUTORA

(31) 99888 6188



Reformas em geral
Pinturas
Limpeza de Fachadas
Revestimentos Cerâmicos, Textura
Impermeabilização e outros

Desde 1988
www.consegg.com.br

3 4 9 5 - 6 4 6 3

PINTURAS RIBEIRO
REFORMAS EM GERAL

Reformas Prediais (casas, apartamentos, escritórios etc...)
Manutenção de Telhados, Remoção de pichação, Pinturas e Texturas, Gesso em Geral
Limpeza e Reformas de Fachadas
Impermeabilização em Geral

99914-4801
99365-4887



Pinturas em geral
Hidro-jateamento 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



Resende Torres
Engenharia

Projetos - Reformas - Construções
(31) 98708-4839
contato@resendetorres.com
www.resendetorres.com



TRANSFORMAR, SONHAR E REALIZAR REFORMAS PREDIAIS

FINANCIAMOS SUA OBRA

3493-3037 / 97300-4459 / 98860-7747



REFORMAS PREDIAIS

- Revestimentos fachadas
- Impermeabilização
- Pintura em geral
- Revitalização de fachadas

Financiamos sua obra diretamente com o condomínio ou individual

(31) 3356-9405 / (31) 98867-4667
haa.engenharia@yahoo.com.br

Construção e reforma



ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM GERAL
(Especializada em construções e reformas prediais)

- Engenharia Diagnóstica: Vistorias, Inspeções e Perícias.
- Serviços de Manutenções: Serviços de pedreiros em geral, elétrica, hidráulica, serralheria, pinturas (internas e externas), gesso, infiltrações e impermeabilização.
- Acessibilidade: Adequação de passeios de acordo com a NBR 9050 (PBH).
- ART: Emissão de ART (anotação de responsabilidade técnica) para os serviços executados.

Site: www.bpxengenharia.com.br e-mail: bpx@bpxengenharia.com.br
(31) 99555-2786 / 99355-2760

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



CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Executamos obras de pequeno, médio e grande porte

Projetos e execuções na área de Engenharia Civil

Orçamento sem compromisso
32451950 / 99236-0049



MUNDIAL TEXTURAS

2524-4118
99138-5078
mundialtexturas@gmail.com

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



REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA

31 3393-7234 / 99915-9081-99618-2752
www.jdreformasprediais.com.br / jdreformasprediais@live.com

Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
Deus é fiel.



IPORTE
MANUTENÇÕES E REFORMAS

PINTURAS, TELHADOS, ELÉTRICA, HIDRÁULICA, LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA PREDIAL E RESIDENCIAL

[DIVIDIMOS SUA OBRA NO CARTÃO DE CRÉDITO EM ATÉ 10X]
998039003 / 2513 0019

Dedetização



EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



SUPREMA
Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS
DESINTUPIAMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394



Urbana
DESINTUPIAMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

Dedetização



DUTRA
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS
98483-7648

- DESENTUPIAMENTO 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



DESENTUPIDORA H RA CERTA
DEDETIZADORA

Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e detetização 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
- Detetização

Plantão 24hs
99903-0010

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



Desentupidora FORTALEZA

Desentupimento de coluna predial, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques
Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e detetização

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

DESENTUPIDORA BH

Bombeiro, Detetização, 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)



folhas
DESENTUPIDORA

- Desentupimento em geral
- Detetização
- Jardinagem
- Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza de caixa d'água

24 horas
31.98112-5830

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Eletricista



V7V
ELÉTRICA E SEGURANÇA ELETRÔNICA

- Instalação e manutenção de portões eletrônicos
- Circuito de câmeras - Alarmes
- Cerca elétrica e concertina
- Sensores de presença e elétrica predial

99842-5429

Elevadores



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Desde 1995

CONTROL
ELEVADORES

3222-6685

Esquadrias de alumínio



estilo
esquadria & vidros

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, JANELA, PORTA, PORTÕES FECHAMENTOS EM VIDRO TEMPERADO
JANELAS TERMO-ACÚSTICAS
MANUTENÇÃO E REFORMAS

ESTILOESQUADRIAEVIDROS@GMAIL.COM
WWW.ESTILOESQUADRIAEVIDROS.COM.BR

98375-0840 | 98603-3937 | 99577-0483

Classíndico

Extintores

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

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

Gás

SUPERGASBRAS
 LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO
 BOTIÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS
 GÁS DE
 QUALIDADE
 TEM NOME E
 PROCEDÊNCIA!
SUPERGASBRAS **0800 031 3032**
3374-3313

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**

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

Infiltrações

VEDAJATO
 SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RÁPIDO E PRÁTICO, MAIS ECONÔMICO
Elimina Infiltrações
 e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica
 ● Mais econômico;
 ● É muito rápido, sem quebrar nada;
 ● Preserva os revestimentos existentes;
 ● Não altera a rotina local, sem transtornos;
 ● Não precisa esvaziar reservatórios / piscinas.
 Satisfação garantida e resultado imediato
31 3333 3390 www.vedajato.com.br
31 98714 3390 vendas@vedajato.com.br
 WhatsApp SW.USA group

Interfones

ADAIR INTERFONES
 • Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
 • Interfonia Condominial Intelbras/
 HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica
(31) 3072-4400/99105-4219
 adairricardo@hotmail.com **CONTROLE DE ACESSO**

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA
 Limpeza automatizada - Equipamento especializado
 Normas e procedimentos da COPASA/MG - Alvará sanitário
 Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas
 Dedetizações - 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 / 3141-6271 / 99859-5639
 Se Deus é por nós, quem será contra nós

Limpeza de fachada

VOLGEN Clean
LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA
 www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

Limpeza e tratamento de pisos

Brilhar
 Limpezas & Reformas
EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE
 Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral
3082-2347 / 3021-3937 **99850-9837 / 99776-7012**
 www.brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

Medicina do Trabalho

PPRA - PCMSO - TREINAMENTOS PPP - APR - LTCAT
 Laudo Técnico para concessão de Aposentadoria Especial
 PAULO SÉRGIO PIRES LEANDRO
 98826-7468 / 99453-8106
 engenhariaemmedicinadotrabalho@gmail.com
G&A MEDICINA E ENGENHARIA OCUPACIONAL LTDA.

Polimentos de pisos

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

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Portaria remota

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

A maior empresa de
 Portaria Virtual de Minas Gerais!
GRUPO PROTESEG
REDUZA SEUS CUSTOS EM ATÉ 70%
 www.grupoproteseg.com.br
0800 038 4565

Portaria virtual

Khronos
Portaria Virtual
 Atendimento 24h | Monitoramento de todos os acessos
 Integração completa | Manutenção 24h
 Mais de 30 anos no mercado | Presente em 15 Estados | Mais de 35.000 clientes
SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE
 Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco! **0800 642 0222**
 www.grupokhronos.com.br

MULTVIRTUAL
 PORTARIA REMOTA
+Segurança até 60% de economia
3284-5755
 www.multvirtual.com.br
 comercial@multvirtual.com.br

Portaria Inteligente Safelobby.
 Economia, comodidade e segurança para seu condomínio.
(31) 3319-7800
 stratum.com.br
stratum
 segurança inteligente

Classíndico

Portas

P Manutenção e peças para Blindex, Molas hidráulicas e Fechaduras elétricas, Recuperação de molas Dorma

Paulim Vidros

3222-6532 / 2571-1958 / 99149-3275

paulimvidros@yahoo.com.br / site.site24.eu/paulimvidros

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

7 INTER SETE VIDROS Manutenção, Peças e Instalação em Blindex Fechaduras Elétricas e Molas Hidráulicas

3468-9003/99155-4655/99506-1818

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

3098-2539 99915-5194

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

DORMA

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

Orçamento sem compromisso

(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667

rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

PORTAS BLINDEX

US Serviços e Comércio LTDA ME

- Manutenção em portas Blindex
- Instalação e consertos de molas
- Fechadura Elétrica

vidrosetes@globo.com

3271-9149 / 99612-3777

Portões eletrônicos

24 HAVEIRO GONTIJO

CONSERÇOS E INSTALAÇÕES DE PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, ALARMES E CONTROLE P/ PORTÕES.

R. Montes Claros, 930 - Anchieta

Fone: 3227-6239 - 3225-8290

www.chaveirogontijo.com.br

Portões eletrônicos

QUALITRON QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:

- CFTV HD 1080P- ACESSO REMOTO
- INTERFONIA DIGITAL
- PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
- CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES

SERVIÇOS DE SERRALHERIA

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO!

3447-8238

ASEG SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO

Portões Eletrônicos - Interfones - Cerca Elétrica - Fechaduras CFTV (câmeras) - Alarmes - Serralheria - Controle de Acesso

(31) 3424-1110

www.asegseguranca.com.br

Trabalhamos com contrato de manutenção mensal e monitoramento

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 • Portões Eletrônicos

3411-2797 • Alarmes • Serralheria

www.hlinterfones.com.br • Interfones • CFTV

• Cercas Elétricas e Cerca concertina

Redes de Proteção

**** SUPER PROMOÇÃO ****

HORIZONTE A partir R\$ 60,00 (Janela Padrão)

Redes para janelas, varandas e piscinas

Preço Justo! Bom Atendimento! Instalação Rápida, Eficaz e Certeza de Sua Satisfação!

(31) 3037-6676 / 3143-6200 (31) 99160-9661

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

Serralheria

MG SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades

• Fechamento de área

• Coberturas

Portões eletrônicos e motores

98512-4689 99108-4589

Síndico Profissional

AVANTE SÍNDICO PROFISSIONAL

COM MAIS DE 10 ANOS DE EXPERIÊNCIA!

(31) 4109-0689

(31) 99334-1342

www.avantesindico.com.br

Telhados

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895

www.nevescalhas.com.br

LIGUE TELHADOS:

3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade.

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250

www.cristinauniformes.com.br

RBS Só atendemos CONDOMÍNIOS.

UNIFORMES

Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.

Agende uma visita sem compromisso:

3582-1619 / 3786-1960

Vazamentos

AQUEDUTO66 ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS

- Atendemos BH e região metropolitana
- Equipamentos modernos para identificar e localizar vazamentos e infiltrações, em geral.
- Precisão nos resultados. Laudos técnicos, com ART CREA
- Engenheiros e funcionários especialistas

(31) 3694-3028 / (31) 99610-7003

www.aqueduto66.com.br

Vidraçaria

J.E Vidraçaria

Box, Espelhos, Portas Blindex, Vidros comuns e temperados

Melhor preço da região

3567-0936

97544-9613



Em tempos de crise...

É bom saber por Cecília Lima |

Abril é dedicado à conscientização sobre acidentes de trabalho

Você sabia que o Brasil registra uma média superior a 700 mil acidentes de trabalho por ano, pelo menos desde 2010? Esses são dados preocupantes da Previdência Social. Somente em 2014, foram 704 mil acidentes de trabalho. Desses, 2,8 mil resultaram em morte, 1,5 mil em sequelas permanentes e 251,5 mil em afastamentos por período superior a quinze dias.

Esses números são suficientes para que a Organização Internacional do Trabalho (OIT) coloque o nosso país em quarto lugar no ranking de países com mais acidentes no ambiente de trabalho, atrás apenas da Índia, China e Indonésia.

CAMPANHA - Visando ao combate dessa realidade e chamar atenção da sociedade sobre a importância da precaução, foi instituída a campanha “Abril Verde” dedicada à conscientização para a prevenção de acidentes e doenças do trabalho. O mês de abril tem uma importância adicional nesse aspecto: também são celebrados o Dia Mundial da Saúde e o Dia Internacional em Memória às Vítimas de Acidentes no Trabalho.

Segundo especialistas em segurança, o caminho para reduzir o número de acidentes de trabalho é a prevenção e o incentivo do uso de EPI (Equipamento de Proteção Individual). No contexto dos condomínios, a atenção deve estar direcionada, principalmente, aos profissionais que desenvolvem serviços de limpeza e manutenção.



Síndico deve ficar atento com terceirizados que trabalham no condomínio



Segundo especialistas em segurança, o caminho para reduzir o número de acidentes de trabalho é a prevenção e o incentivo do uso de EPI

Um ponto polêmico diz respeito à segurança de funcionários terceirizados, como – por exemplo – trabalhadores da construção que estão a serviço de uma empresa que desenvolve uma obra no condomínio. Decisões judiciais prévias demonstram claramente a obrigação do síndico estar vigilante em relação à segurança dos operários, pois ele exerce uma responsabilidade solidária à empresa contratada para a função.

RESPONSABILIDADE - Segundo técnicos da Vigilância de Saúde do Trabalhador, apesar de a construção civil não liderar em número de acidentes, aparece no topo com maior número de mortes. O funcionário lesado em horário de serviço - assim como sua família - pode requerer seus direitos na Justiça responsabilizando seu patrão pelo ocorrido.

De acordo com a legislação trabalhista vigente atualmente no Brasil, acidente de trabalho é todo aquele que ocorre pelo exercício do trabalho a serviço da empresa ou empregador ou pelo exercício do trabalho dos segurados especiais, provocando lesão corporal ou perturbação funcional, permanente ou temporária, que cause a morte, a perda ou a redução da capacidade laboral do indivíduo.

São considerados acidentes de trabalho: 1) ACIDENTE TÍPICO: decorrente da característica da atividade profissional que o indivíduo exerce; 2) ACIDENTE DE TRAJETO: acontece no trajeto entre a residência do trabalhador e o local de trabalho, ou vice-versa 3) DOENÇA PROFISSIONAL: aquela desencadeada pelo exercício de determinada função, característica de um emprego específico.

■ Jornalista

Sua
mala direta
com seu
consumidor
em potencial.



Encarte fácil

Jornal do Síndico

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

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



Pagamento do 13º e férias gera polêmica no condomínio

Administração evita cobrança injusta ao criar o Fundo Trabalhista

Comprar ou alugar um apartamento no último trimestre do ano pode trazer uma surpresa desagradável: um boleto cobrando uma quota extra para pagamento do 13º salário dos empregados ou das férias decorrentes daquele período que, como novo morador, não usufruiu dos serviços. A sensação de prejuízo aumenta ainda mais, quando a taxa extra possui um elevado valor por decorrer do acerto trabalhista de um empregado que durante anos não teve vários encargos pagos pela administração anterior. O novo morador fica indignado. É obrigado a pagar e ao final beneficia aquele que mudou e que se beneficiou com os serviços prestados pelos empregados.

Isso decorre pelo fato do rateio de despesas dos condomínios serem tratados sem a devida reflexão. Os condomínios, como qualquer empregador, têm que pagar os encargos trabalhistas, sendo que, em caso de dispensa de um empregado, é preciso arcar com as verbas rescisórias, tais como aviso prévio, 13º salário proporcional, multa de 40%, se for sem justa causa, sobre o saldo do FGTS, e ainda a indenização de férias acrescidas de 1/3.

DESPESA ORDINÁRIA

Para que o pagamento dos custos trabalhistas fosse mais justo para quem muda do prédio e para quem entra no condomínio, o ideal seria criar o Fundo Trabalhista, de maneira separada do Fundo de Reserva, especialmente no caso do condomínio ter muitos empregados, pois é comum os custos com pessoal representar em torno de 45% a 65% do total do rateio de despesas.

Conforme §1º do art. 23 da Lei do Inquilinato, os salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio são despesas ordinárias que são definidas como as essenciais para a administração e conservação do condomínio. Devem ser pagas obrigatoriamente pelo condô-

mino e, no caso da unidade ser locada, pelo inquilino.

Sendo apartamento, sala ou loja locada, não terá o inquilino legitimidade para questionar em assembleia a taxa extra para pagamento do 13º salário, férias ou aviso prévio, pois o art. 1.335 do Código Civil autoriza somente o condômino/locador a participar da assembleia.

No momento que for elaborada a previsão orçamentária para o ano seguinte, cabe ao síndico, bem como à empresa administradora, agir de maneira a evitar surpresas, em especial, na área trabalhista, pois seus custos são previsíveis, fato esse que viabiliza a aprovação do Fundo Trabalhista, do Fundo de Obras, além do Fundo de Reserva, nos termos do Código Civil: “Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno”.

É importante a condução profissional do condomínio, de maneira a conscientizar os condôminos quanto às suas obrigações, principalmente as que podem oscilar, como as trabalhistas, que em alguns casos de condenação pela Justiça do Trabalho atingem valores muito elevados em decorrência de alguma falha.

TERCEIRIZADOS

O Fundo Trabalhista é desnecessário quando os empregados do condomínio são terceirizados, pois as empresas Conservadoras fazem a previsão de encargos proporcionais e os

cobram do condomínio mensalmente, por meio da emissão de nota fiscal.

Entretanto, caso a Conservadora, como empregadora, venha a deixar de pagar corretamente os empregados, estes poderão entrar com o processo judicial contra o condomínio, na condição de responsável subsidiário, mesmo já tendo este pago à Conservadora.

Vários são os casos de empresas Conservadoras que ao cobrarem valores abaixo da realidade para conquistar o cliente, acabam falindo, deixando o condomínio em situação crítica, sendo este condenado pela Justiça do Trabalho a pagar a dívida com os empregados por ter responsabilidade subsidiária. Diante disso, cabe ao síndico e ao Conselho Fiscal exigirem mensalmente da Conservadora os comprovantes de pagamento de todos os salários e encargos trabalhistas. Há caso de síndico que exige que a Conservadora lhe entregue apenas os boletos dos encargos com os nomes dos empregados que prestam serviços ao condomínio, para que ele mesmo possa quitar os encargos junto à rede bancária, evitando assim dúvidas sobre a regularidade dos pagamentos.



É importante a condução profissional do condomínio, de maneira a conscientizar os condôminos quanto às suas obrigações

PREVISÃO - Caracteriza uma boa administração, o valor da quota de condomínio mensal seguir certa estabilidade. Quando o rateio é bem dimensionado deixam de acontecer alterações significativas, o que acarreta previsibilidade quanto ao valor que é pago mensalmente. Os condomínios que têm o valor da quota variável, o qual decorre da divisão do rateio mensal conforme o volume das despesas, agem de forma equivocada, pois tal procedimento acarreta transtornos e problemas que inviabilizam a cobrança judicial por meio de Ação de Execução, já que os valores das quotas passam a ser incertos. O ideal é que conste o valor mensal fixo na ata da assembleia que aprovou a quota ordinária.

QUOTAS EXTRAS - Às vezes erram aquelas administrações que se vangloriam por realizar um orçamento enxuto, em prol do menor gasto possível. O problema é que quando a conta não fecha o síndico é obrigado a fazer assembleia para aprovar quotas extras, e assim acaba gerando um desgaste que não vale a pena. Tendo em vista que existirão os custos de qualquer maneira, é mais racional fazer a previsão com maior cuidado, mediante cálculo de todas as despesas com a folha de pagamento, viabilizando assim a criação do Fundo Trabalhista.

Esse Fundo Trabalhista será destinado a cobrir os encargos trabalhistas, os benefícios e algum reflexo, no caso de condomínio com empregados próprios, devendo prever o reajuste anual do dissídio coletivo dos empregados, além do 13º salário, das férias e ainda, mesmo que eventualmente, as despesas de dispensa de um ou outro empregado, o que motiva o provisionamento da despesa com aviso prévio e multa do FGTS.

13º SALÁRIO - O síndico não é empregado do condomínio, pois presta serviços mediante eleição pelos condôminos na assembleia geral ordinária. Por essa razão a ele não se aplicam as normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), não tendo, assim, direito ao recebimento de 13º salário. O síndico, nos termos do art. 1.348 do Código Civil, é um representante do condomínio, na esfera administrativa e judicial, mediante um mandato por prazo determinado, conforme previsão na convenção.

Da mesma forma, não existe lei que obrigue o condomínio a pagar 13º salário para contador ou para Administradora de Condomínio, pois ambos não são empregados, sendo prestadores de serviço. Somente quem preenche os requisitos da relação de trabalho regida pela CLT tem direito ao 13º salário, que é definido por lei como gratificação natalina destinada ao empregado.

Entretanto, não existe lei que proíba o condomínio, de livre e espontânea vontade, pagar a 13ª remuneração para o síndico, devendo essa estar autorizada na ata de condomínio que o elegeu. No mesmo sentido, pode o contador ou a Administradora de Condomínio, ao ser contratada, negociar e inserir no contrato de prestação de serviços o 13º pagamento. Mas, se não existir nenhuma autorização clara na ata, no caso do síndico, ou no contrato de prestação de serviços, no caso do contador e da Administradora, o 13º salário será indevido.

■ Advogado, diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Colunista de Direito Imobiliário da Rádio Justiça do Supremo Tribunal Federal - Tel. (31) 2516-7008
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Conversa com o Kênio 29 DE ABRIL

Depois do sucesso da estreia em março, o evento “Conversa com o Kênio” chega no mês de abril com expectativa redobrada. Se deseja saber como prevenir problemas no condomínio e melhorar a convivência, ao eliminar os conflitos, venha participar dessa troca de ideias com o advogado especializado em Direito Imobiliário, Kênio de Souza Pereira. O “Conversa com o Kênio”, é destinado aos sín-

dicos, administradores e condôminos, pois esclarece as dúvidas dos participantes em relação aos mais variados temas condominiais. Acontece na última segunda-feira de cada mês, sendo a inscrição gratuita. A 2ª edição será realizada no dia 29/04/19, às 19h00, na Av. Contorno, 6.920, Lourdes -BH. Maiores informações e inscrições limitadas no tel. (31) 2516-7008.