



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIV - Edição 279 - Setembro/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares - jornaldosindico.com.br



Vem aí o



15
DIA DO SÍNDICO
30 de novembro de 2019
Jornal do Síndico
3337-6030

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Alarmes	10
Áudio e vídeo	10
AVCB	10
Bombas	10
Bombeiros	10
Calçadas	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12 e 13
Desentupidora	13
Elevadores	13
Equipamentos para Condomínios	13
Esquadrias de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Impermeabilização	13
Impermeabilização de Caixa d'água	13
Individualização de água	13
Infiltrações	14
Interfones	14
Janelas acústicas	14
Limpeza de Caixa d'água	14
Limpeza de fachadas	14
Limpeza e tratamento de pisos	14
Portaria	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Prevenção Contra Incêndios	15
Seguros	15
Serralheria	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamentos	15

Animais fora do condomínio

No primeiro semestre deste ano tivemos uma importante decisão da justiça a favor dos animais em condomínios. Em agosto, uma decisão oposta foi proferida pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Página 4



Manutenção

Em tempos de reajuste na conta de água e racionamento na Região Metropolitana de BH, a individualização volta a ser uma opção de economia.

PÁGINA 5



Seu condomínio

Lidar com a inadimplência condominial é bem complicado, porém, com a utilização de algumas práticas, é possível enfrentar este mal.

PÁGINA 6

Observatório

O uso exclusivo de área comum em condomínios é uma questão prá lá de polêmica. Há casos abusivos de apropriação, mas há casos em que a utilização é pertinente.

PÁGINA 8

Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE: (31) 3337.6030

www.jornaldosindico.com.br jornaldosindicobh@gmail.com

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso Cézár

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Desiêe Miranda
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpát
Simone Gonçalves

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

Editorial

Mais uma decisão sobre animais em condomínio

A equipe do Jornal do Síndico se esforça mensalmente para proporcionar com regularidade informações quentinhas sobre o universo dos condomínios, o qual é sempre muito dinâmico, sobretudo no que diz respeito a sentenças judiciais.

Embora se norteiem pelo bem estabelecido ordenamento jurídico brasileiro, tais decisões também são influenciadas – em grande parte – pela interpretação daquele que aplica a legislação e, principalmente, do contexto em que cada caso se dá.

No primeiro semestre de 2019, nós, assim como vários outros veículos sérios de comunicação, noticiamos a decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que condomínios não podem proibir moradores de terem animais domésticos de estimação, como cães e gatos, em apartamentos.

Passados alguns meses, agora, trazemos à tona novamente essa discussão – que é uma das mais po-

lêmicas no âmbito dos prédios residenciais: em agosto, deste ano, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), determinou que uma senhora moradora de Florianópolis se desfaça de dois de seus cães, sob o risco de pagamento de multas diárias no valor de R\$ 300, caso não cumpra a ordem judicial.

O que, em um primeiro instante, apresenta-se como contraditório ou até mesmo injusto, passa a fazer maior sentido quando temos acesso a maiores detalhes do caso e isso que convidamos você, leitor, a fazer em nossa seção de Legislação desta edição. Assim, é possível compreendermos porque o bom senso e a razoabilidade devem prevalecer no condomínio.

Nosso Jornal do Síndico de setembro traz mais dicas e soluções de infraestrutura e administração para contribuir para uma gestão mais eficiente.

Desejamos a todos uma excelente leitura!



“
Assim, é possível compreendermos porque o bom senso e a razoabilidade devem prevalecer no condomínio.

INDICADORES 2018 / 2019

	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
IGP-M (FGV)	1,52	0,89	- 0,49	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	-
INPC (IBGE)	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,6	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	-
IPC (FIPE)	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	-
CUB/MG	0,14	0,12	0,19	1,93	0,53	0,13	0,10	0,21	0,26	0,10	0,12	-
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	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (%) ANO	6,75	6,75	6,75	6,6	6,6	7,03	7,03	7,03	6,26	6,26	6,26	5,95

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 Sineac.

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.751,818,00%

De 1.751,82 até 2.919,729,00%

De 2.919,73 até 5.839,4511,00%

Pagamento até o dia 15 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

Advogados Lud Associados

Construção e Reformas Essencial Engenharia

Dedetizadora Suprema

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

(31) 3465-5400
(31) 9 8428-9307

"Tudo na loja em 10x sem juros no cartão de crédito".

Rua Niquelina 800 - Santa Efigênia
obradec@obradecmateriais.com.br

Cotidiano por Cecília Lima |

Espaços coletivos devem ser organizado por agendamento

Um benefício que frequentemente é levado em consideração quando se opta por viver em um condomínio é, dentre outros atrativos, a possibilidade de desfrutar de equipamentos e espaços voltados para o lazer, prática desportiva, realização de eventos sociais, dentre outras atividades.

Salão de festas, espaço gourmet e área de lazer com churrasqueira são alguns exemplos de ambientes projetados especialmente para a celebração da convivência entre familiares, amigos e demais convidados que o condômino deseje reunir.

Porém, considerando que um condomínio chega a possuir centenas de unidades cada uma com seu núcleo familiar, faz-se necessário um protocolo de ações que devem ser seguidos por quem deseja usufruir dos espaços coletivos, a fim de organizar o uso e satisfazer ao interesse de todos da melhor maneira.

VER CONVENÇÃO - O protocolo a se seguir para a utilização dessas áreas varia de acordo com cada convenção. Em algumas é previsto, por exemplo, o pagamento de uma taxa de "locação" do espaço por um período de tempo determinado, em outras não se cobra nada, pois os custos de manutenção já estão embutidos na taxa condominial mensal.

Um fator comum a quase todos os condomínios que dispõem desses espaços coletivos é a necessidade de agendamento prévio. O condômino interessado deve comunicar com antecedência o intuito de usar o salão ou qualquer outro equipamento comum do prédio, bem como informar quantas pessoas são esperadas e assim poder reservar a sua data, a qual deve ser respeitada.

O síndico deve zelar pela organização nos agendamentos e



Um dos locais mais procurados são os espaços gourmet

cumprimento das datas pré-selecionadas, buscando evitar reservas duplicadas ou choque de datas de diferentes condôminos, o que pode vir a ser um estopim para conflitos dentro do condomínio.

PROCESSO - Em São Paulo, um caso assim teve sua solução determinada na Justiça, em março. A 30ª Câmara de Direito Privado do TJSP deu parcial provimento a recurso e condenou um condomínio e uma em-



O síndico deve zelar pela organização nos agendamentos e cumprimento das datas pré-selecionadas

Coluna do Sindicon



A importância da contribuição em dia para o fortalecimento dos condomínios

Nossos temas deste mês são as contribuições, o Dia do Síndico, além dos cursos e palestras promovidos pelo Sindicon MG. Em agosto deste ano, foram promovidos os cursos de sobre manutenção predial e gerenciamento de riscos. Também foram realizados em agosto os cursos sobre Despesas Condominiais, Inadimplência e Penalidades, além do curso Básico de Capacitação Extrajudicial de Mediação e Conciliação para Síndicos.

Gostaria de lembrar que os cursos e palestras são realizados no auditório da sede própria do sindicato, equipado para dar conforto aos participantes e palestrantes. No final destes eventos, os participantes recebem um certificado de conclusão.

Para participar dos cursos é importante estar em dia com as contribuições junto ao Sindicon MG. É através destas contribuições que nós promovemos esses cursos e palestras, além de manter um corpo técnico na sede do sindicato que atende aos síndicos e síndicas para tirar dúvidas sobre os temas do dia a dia. Ou seja, a contribuição é uma das formas de manter o nosso sindicato fortalecido e, conseqüentemente, os próprios condomínios.

Mas não é só isso! Para participar do Dia do Síndico, que será comemorado no dia 30 de novembro deste ano, no Hotel Mercure, é necessário estar em dia com as contribuições. São 400 vagas para síndicos e síndicas, mas como a procura é grande, não deixe de fazer a inscrição na última hora. Os temas já estão sendo definidos e serão apresentados por especialistas de cada área.

O ponto alto do evento será o tira dúvidas que terá a minha participação. Vamos esclarecer as principais dúvidas. Lembrando que as inscrições poderão ser feitas pelo telefone 31-3337-6030.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

presa de serviços de portaria a indenizarem, solidariamente, um casal impossibilitado de utilizar a área de churrasqueira do prédio onde residem por falha na reserva do local. O valor foi fixado em R\$ 10 mil a título de danos morais.

Consta dos autos que os autores realizaram a reserva da área de lazer, mas, por erro da empresa que presta os serviços de portaria, outros moradores do prédio também fizeram o agen-

damento, fato que os impossibilitou de utilizarem o espaço, visto que ao se dirigirem ao local constataram que já estava ocupado. O casal sustentou que a não realização do evento festivo foi motivo de grande frustração, pois comemorariam com amigos e familiares dez anos de relacionamento afetivo. O valor da indenização foi fixado em R\$ 10 mil a título de danos morais.

■ Jornalista

PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

Forros, paredes e janelas acústicas
Fachadas e brises Hunter Douglas
Persianas e cortinas Luxaflex
Mobiliário corporativo;

Sem necessidade de contratar
Construtoras ou Engenheiros.



Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: www.espacoc.com.br

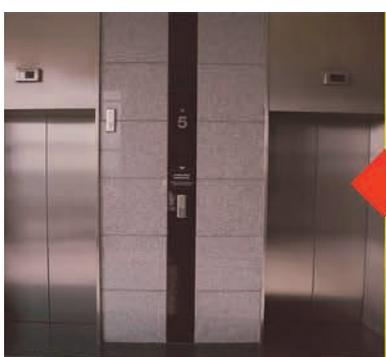


CONTRATE

(31) 3284-0406

www.contrateadm.com.br

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



Como está a manutenção dos elevadores do seu condomínio?

A Control Elevadores é uma empresa que está no mercado desde 1995 e está apta para desenvolver qualquer serviço relacionado aos seus equipamentos.

Nosso objetivo é ser um parceiro do síndico levando o melhor custo/benefício para sua administração



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E
CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO
E REFORMAS EM ELEVADORES

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

Legislação Por Por Cecília Lima com redação do TJSC |

Cães fora do condomínio

Quem lança um olhar superficial e pouco atento sobre as jurisprudências e sentenças judiciais que tratam de contendas em condomínios por vezes pode julgar contraditórios alguns resultados. Mas o fato é que as regras que orientam a convivência nesses espaços de moradia em coletividade são flexíveis e cada caso deve ser sempre avaliado à luz de seu contexto.

Exemplo de aparente “contradição” como a citada anteriormente: em maio deste ano, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que condomínios não podem proibir moradores de terem animais domésticos de estimação, como cães e gatos, em apartamentos. No entanto, em agosto, por meio de uma determinação do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), uma senhora moradora de Florianópolis precisará se desfazer de dois de seus cães, sob o risco de pagamento de multas diárias no valor de R\$ 300, caso não cumpra a ordem judicial.

Como pode, então, termos duas decisões que se confrontam? O segredo está no que há por trás de cada história, ou seja, as en-

trelinhas. Antes de formular uma opinião, é importante conhecer um pouco mais dos fatos para compreender contextos.

Em primeiro lugar, ao contrário do que muitos erroneamente interpretam e divulgam, devemos ressaltar que a decisão do STJ não libera geral a presença de animais em apartamentos. Há sim, situações em que eles podem ser vetados. As convenções condominiais podem fazer restrição quando os bichos apresentarem risco à segurança, higiene ou à saúde dos demais moradores e nisso está incluído também o direito ao sossego.

LATIDOS - Foi justamente nesse ponto que se baseou a decisão do TJSC para limitar o nú-



Animais que causam incômodo podem ser retirados do condomínio

mero de cães da moradora da capital catarinense: a mesma vive acompanhada por quatro cães da raça Lulu da Pomerânia em apartamento de 50 metros quadrados. Os vizinhos se queixam dos constantes latidos que se distribuem por todos os turnos – inclusive o noturno.

O caso foi parar na Justiça por iniciativa da própria mulher, que acionou o 2º Juizado Especial Cível em busca de indenização por danos morais de um morador e do próprio condomínio, sob

alegação de sofrer perseguição e assédio de ambos para se livrar dos seus animais. Ela garantiu que seus bichos “não geram incômodos a quem quer que seja”. Inobstante, teve seu nome inscrito no livro de reclamações condominiais por diversas vezes e ainda precisou pagar multa em três oportunidades.

O condomínio contestou as acusações e esclareceu que não se opõe à presença de animais nas unidades, mas considera excessivo manter quatro cachorros em



Em primeiro lugar, ao contrário do que muitos erroneamente interpretam e divulgam, devemos ressaltar que a decisão do STJ não libera geral a presença de animais em apartamentos

apartamento diminuto e de raça reconhecidamente barulhenta. O juiz considerou as contestações relevantes e concedeu prazo de 60 dias para a dona escolher apenas dois cães para permanecer em seu apartamento.

■ Jornalista

Por Rodrigo Karpat

Condomínios: quando as contas aprovadas podem ser revisadas

A prestação de contas é uma obrigação legal do síndico conforme Art. 1.348, VIII do Código Civil, o qual aduz que as contas devem ser prestadas em assembleia anualmente ou quando exigidas.

Assim, é inerente ao cargo de síndico e ao exercício das atividades da administradora prestar a qualquer tempo os esclarecimentos necessários a gestão, lembrando que tais solicitações não atentam contra o síndico ou re-

presentam desconfiança em relação a gestão necessariamente. Assim como uma empresa deve prestar esclarecimentos aos seus sócios, o síndico deve prestar contas aos condôminos em assembleia ou quando exigido.

Uma vez ao mês a pasta de prestação de contas contendo a movimentação do mês anterior, com os documentos originais, deve ser entregue pela administradora ao síndico e demais membros do corpo diretivo para análise e considerações. Pasta esta que pode ser física ou digital e que o condômino pode e deve ter acesso. Porém, em alguns casos, mesmo após as contas terem sido prestadas e aprovadas em assembleia, as quais passam, em “tese”, a estarem aprovadas, em casos excepcionais, estas podem ser revistas.

VIA JUDICIAL - As contas podem ser reexaminadas judicialmente caso existam indícios de erro, dolo ou coação, conforme

Art. 138 e seguintes do Código Civil, o que tornaria anulável o ato de aprovação. O prazo de anulação das contas aprovadas em vícios, nas hipóteses de coação, dolo e erro é de quatro anos (Art. 178 do CC). Para os demais casos o prazo de anulação será o de dois anos com base no Art. 179 do CC. Sendo passível de anulação apenas pela via judicial, uma vez que a aprovação tem presunção relativa, ou seja, podem ser desfeitas pela prova em contrário, admitindo assim a contra prova.

De tal sorte que, de forma extrajudicial, as contas já aprovadas não podem ser reexaminadas ou rediscutidas. Apenas quando houver provas de erros graves ou fraude, aí sim o fato deverá ser levado ao judiciário pelo condomínio, para anulação do ato fraudulento ou cancelamento da assembleia eivada de vícios.

Para esses casos o remédio é o síndico saber gerenciar a prestação de contas, contratando empresa administradora de primeira linha para fazer o balancete, formular resumo e apresentação do resultado da gestão em assembleia.

Uma auditoria independente, também, minimiza riscos da gestão e, muitas vezes, supre conselheiros desinteressados que na hora da prestação de contas acabam por atrapalhar a aprovação quando, por exemplo, não assinam as pastas de prestação de contas.

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

OBRAS JÁ

Engenharia e Reformas Prediais

- Especialista em reformas prediais
- Reforma e pintura de fachadas
- Aplicação de ECO Granito
- Execução e projeto de fachada Retrofit
- Há 15 anos no mercado
- Equipe própria
- Projeto, execução de AVCB

Conheça mais em www.obrasjabh.com.br

Financiamos sua obra, consulte-nos!

(31) 2510-1447 ☎ (31) 98454-9711



As contas podem ser reexaminadas judicialmente caso existam indícios de erro, dolo ou coação

**Portões
Janelas
Grades
Fechamento
de área**

**• Coberturas
Portões eletrônicos
e motores**

98512-4689

☎ 99108-4589

Manutenção Por Desirée Miranda |

Individualizar para economizar

Aumento na conta da Copasa e risco de racionamento acendem alerta para a necessidade de diminuir o consumo. Em condomínios, saída pode ser a individualização

Omês de agosto ficou marcado para os condomínios mineiros devido ao aumento na conta de água. O reajuste autorizado pela Agência Reguladora de Serviços de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário do Estado de Minas Gerais (Arsae-MG) foi de 7,72% para os consumidores residenciais. Para conter o desperdício e evitar pagar a conta muito mais cara, os condomínios podem investir em soluções que vão das mais simples às mais complexas. Economia e individualização são as alternativas.

As medias de economia de água já são conhecidas, mas mesmo assim, muita gente não aplica. Deixar a mangueira de lado e usar baldes na lavagem de áreas comuns é a principal delas. Também é preciso verificar se não há qualquer vazamento e conscientizar os condôminos a reduzir o consumo dentro das unidades, principalmente na hora do banho.

Se essas medidas não forem efetivas, o prédio pode optar pela individualização da água. Nesse processo, cada unidade passa a ter o seu próprio hidrômetro e só paga o que efetivamente consumiu.

A individualização pode ser feita de duas maneiras: por telemetria, em que são instalados medidores abaixo de cada registro e com leitura feita por radiofrequência pela empresa responsável, e a convencional, com leitura visual em que os hidrômetros são instalados no alto do prédio. Neste caso, cada apartamento tem um hidrômetro e a leitura deles deve ser feita pelo síndico ou alguém autorizado por ele. A Copasa continua responsável pela leitura do hidrômetro geral

CUSTO - Segundo o engenheiro hidráulico e administrador da empresa Predial Águas, Rodrigo Gon-

çalves Martins, a telemetria é recomendada para prédios com menos de 25 anos de construção e que já tem tubulação de PVC. Nesse método, a nova tubulação é instalada do lado de fora da parede e só entra no local onde vão ser instalados os pontos, como registros da cozinha, banheiro e área de serviço. Assim, a obra é menor e mais barata – em média, entre R\$600 e R\$650 por registro. “Já em apartamentos antigos, com mais de 30 anos, em que a tubulação é de ferro galvanizado, a obra é mais complexa, já que o corte na parede é maior. Por outro lado, hoje em dia, já não é necessário trocar a válvula de descarga de parede para a caixa acoplada”, diz Rodrigo.

Outra mudança que a individualização proporciona é na leitura dos hidrômetros. Se for feita a opção convencional, a Copasa mesmo faz a leitura e envia a conta para cada unidade. Já na telemetria, a leitura é feita pela empresa que instalou os hidrômetros. Por esse método, a conta é única, mas o condômino pode ter acesso aos seus próprios dados de consumo diariamente. Segundo o proprietário da Rintec, Rony Rossi, a empresa oferece um portal em que o usuário cadastra login e senha e tenha acesso a todas as informações, de suas leituras e gastos, inclusive com informação do consumo diário. “Esse processo é bem mais transparente”, garante ele. Além disso, ainda segundo Rony, os hidrômetros individuais permitem a localização mais rápida de vazamentos e evitando que a água escoe livremente por muito tempo.

Em ambos os casos, a expectativa é que os condôminos tenham retorno do investimento em cerca de um ano; ou seja, a economia na conta acaba pagando os custos da obra.



Individualização leva justiça na cobrança da cota de condomínio

CONSCIÊNCIA - Com a leitura individual do consumo de água, a tendência é que os condôminos saibam exatamente o quanto gastam e possam economizar, já que a despesa não é mais dividida por todos. Assim, se a conta de água vier mais alta que o esperado, o problema passa a ser individual e quem já tem um consumo baixo não vai mais precisar pagar por quem tem necessidades ou não se importa em gastar mais.



O viés principal é o comportamento humano, que não muda

Entretanto, para o síndico profissional Harumitsu Nakandakari, nada vai adiantar se o comportamento dos condôminos não mudar diante da necessidade de economizar água. Ele conta que há três meses optou pela individualização em dois condomínios que administra no Prado, região oeste de Belo Horizonte. Segundo Harumitsu a principal vantagem é evitar conflitos. “Quando a gestão da água é por rateio fica muito mais difícil a relação entre condômino e síndico, principalmente quanto a quem consome mais ou menos e para a solução de vazamentos”, diz ele. Mas

o síndico reforça a necessidade de conscientização. “O viés principal é o comportamento humano, que não muda. A pessoa tem que ter a consciência que tem que economizar”, diz ele.

APROVAÇÃO - Para decidir pela individualização da água no condomínio, o síndico precisa discutir o assunto em assembleia convocada especialmente para esse fim e apresentar três orçamentos, feitos com empresas conhecidas no mercado e com referências.

De preferência, a aprovação deve ser por quórum qualificado, mas 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, reconhece que é difícil conseguir essa adesão. “Nem todo mundo aprova porque quem gasta mais água é beneficiado pelo rateio. Por isso, o mais comum é que a individualização seja aprovada por maioria simples. Para legitimar a votação é preciso que o síndico convoque a assembleia conforme determina a Convenção do Condomínio, seguindo os prazos corretos e dando publicidade. Assim, ele terá respaldo”, orienta Carlos Eduardo.

■ Jornalista e colaboradora do JS.

PODE FALTAR ÁGUA EM BH EM 2020

Belo Horizonte pode passar por rodízio de água a partir de junho de 2020 se o período chuvoso não for intenso. O alerta é do diretor de Operação da Região Metropolitana da Copasa, Rômulo Perilli, que participou de uma audiência pública na Câmara Municipal no início de julho. Segundo ele, desde o rompimento da barragem B1, da Mina Córrego do Feijão, em Brumadinho, no dia 25 de janeiro, a captação de água está suspensa no Rio Paraopeba, principal manancial de abastecimento de BH. A captação está sendo feita pelos reservatórios de Vargem das Flores, Serra Azul e

Rio Manso, que têm capacidade menor.

Para evitar o risco de desabastecimento, além de torcer para que a chuva seja intensa a partir de outubro deste ano, a Copasa espera que a Vale consiga realizar em tempo hábil obras que permitam a captação de água no Paraopeba antes do ponto em que ele passou a receber rejeitos de mineração. A mineradora também deve realizar outras intervenções no Rio das Velhas para evitar falta d'água em outros municípios que têm barragens em risco de rompimento.

“Conversa com o Kênio”

Agora você tem a oportunidade de conversar, cara a cara e de forma descontraída, com um dos maiores especialistas em direito condominial do Brasil.

Os encontros acontecem toda última segunda-feira do mês.



DIA 30 DE SETEMBRO DE 2019

Local: Av. do Contorno, 6.920

Início: 19 h

Inscrições gratuitas

(31) 2516-7008

contato@keniopereiraadvogados.com.br

Realização:



Apoio:

Jornal do Síndico

PINTURAS E REFORMAS RIBEIRO
REFORMAS EM GERAL

Reformas Prediais
(casas, apartamentos, escritórios etc...)
Remoção de pichação, Pinturas e texturas
Limpeza e Reformas de fachadas
Impermeabilização em geral

99914-4801 / 99365-4887

NIZZA
CONSERVADORA
Cuidando do seu patrimônio

Limpeza e conservação
Tratamento de pisos
Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água
Limpeza e poda de jardins

99978-2620 / 3335-9954
conservadoranizza@nizza.net.br

Seu condomínio por Leonardo Augusto de Mello |

Sistemas de prevenção e combate a incêndios nos condomínios

Os condomínios devem estar preparados para combater princípios de incêndio dentro de suas dependências e, com a ocorrência de sinistros, a manutenção em sistemas de prevenção e combate a incêndio nas edificações tem ficado cada vez mais rígida e específica.

Diante disso, os síndicos precisam ser pró ativos e não reativos, ou seja, tem que tomar alguma atitude, antes que ocorra algum sinistro que o force a agir. A melhor maneira de ser um síndico pró ativo é seguindo as normas de segurança impostas pelo corpo de bombeiros do seu estado e fazer a manutenção e checagem periódica de todos os itens de segurança na sua edificação.

Alguns itens têm que ser periodicamente analisados como a pressurização dos extintores, o estado das mangueiras, o sistema de alarme, a iluminação de emergência e avaliar se a sinalização para rota de fuga está devidamente instalada e se não houve perda e/ou danos às placas.

ILUMINAÇÃO - A iluminação de emergência, pode funcionar de duas maneiras, são elas: ligando cada luminária diretamente em uma tomada ou ligar as luminárias em uma central que é carregada por baterias estacionárias. As luminárias ligadas diretamente na tomada possuem uma bateria autônoma que dura aproximadamente 3 horas, já as que usam baterias estacionárias tem uma duração média de 1:30h se



Conjunto de mangueiras também deve passar testes



Um ponto que também tem que ser bem analisado e que por muitas vezes passa em branco, é a manutenção das portas corta fogo

as baterias estiverem devidamente carregadas. A central indica a quantidade de carga nas baterias e o síndico deve ficar atento para a substituição sempre que a carga estiver perto do fim. A central possui também uma alavanca que aciona todas as lâmpadas permitindo com que o síndico teste o funcionamento do sistema e verifique se há alguma luminária com defeito.

No caso de serem ligadas em tomadas, o síndico pode fazer o teste uma por uma, pois as luminárias possuem botões existentes para esse fim.

Um ponto que também tem que ser bem analisado e que por muitas vezes passa em branco, é a manutenção das portas corta fogo. Elas devem passar por inspeção e manutenções periódicas e devem se fechar, automaticamente, por meio de molas nas dobradiças pois, em caso de sinistro, são elas que evitarão que o incêndio se alastre.

EXTINTORES - Quanto a questão relacionada ao tipo de extintor, o mais recomendado é o do tipo ABC que abrange incêndios causados por materiais sólidos, líquidos inflamáveis e materiais elétricos energizados, comumente encontrados em residências. Isso não quer dizer que os demais tipos de extintores, tipo A e tipo BC estão fora da norma. Porém, podem ser inefi-

cazes dependendo do tipo do incêndio. Por outro lado, os extintores tipo ABC possuem um custo mais elevado mas, fazendo uma arrecadação diluída ao longo do ano, a taxa de condomínio não sofre grandes alterações e o síndico consegue oferecer o item mais seguro para seu condomínio.

Além do mais, o síndico deve ficar atento para a renovação do AVCB de seu prédio afim de trazer mais segurança aos seus condôminos e evitar multas desnecessárias ao condomínio que, segundo o Corpo de Bombeiros de Minas Gerais "a validade do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) é de 05 (cinco) anos, com exceção das edificações de recepção de público, cujo AVCB possui validade de 03 (três) anos.

Quando a data de renovação estiver se aproximando, o síndico deve contratar uma empresa certificada que fará a renovação dentro das conformidades da norma do Corpo de Bombeiros da sua região. Recomenda-se a criação de um caderno de revisão apenas para questões relacionadas à incêndio, onde nele, o síndico fará o registro das datas das revisões e se foi detectada alguma anormalidade no sistema de prevenção e combate à incêndio.

■ Síndico Profissional

Mediação por Ana Maria Esteves Kaiuca e Sílvia Santos Moreira Abduche |

Uso comercial do imóvel

Chegou um caso até nós recentemente, muito comum nesses tempos de crise, em que, por economia, usamos nossos apartamentos como extensão do trabalho. Para preservar nossos participantes usaremos nomes fictícios.

Joana, uma química de formação, sempre atuou em uma grande empresa, construindo uma carreira sólida. De repente, porém, viu sua vida mudar... A empresa, como várias outras, vinha enfrentando uma grave crise, dispensou funcionários e Joana estava nessa... Durante alguns meses realizou várias entrevistas tentando se recolocar, mas nada de concreto. Um dia, conversando com sua vizinha, soube que Clara, sua filha, estava com muita dificuldade no colégio, na matéria de química. Joana se dispôs a dar aulas particulares para Clara. Para sua surpresa, Clara se saiu muito bem. A partir daí outros alunos surgiram, as aulas se tornaram frequentes e Joana co-

meçou a vislumbrar uma nova oportunidade de renda para o sustento de sua família.

CONFLITO - Só que, com as aulas, surgiram também conflitos com alguns moradores, pois havia muita reclamação que Joana estaria usando seu apartamento para fins comerciais e isso não era permitido. Foi quando o síndico, não sabendo lidar com essa situação, nos procurou.

Fizemos então o convite da mediação para todos. Convite aceito, iniciou-se o processo de mediação. Ouvimos o relato de todos os participantes, o que mais os preocupava e o que era mais importante para todos. Tivemos uma conversa franca, aberta e

respeitosa. Após alguns encontros e várias opções de solução para a questão, analisamos cada uma delas, verificando o compromisso de cada um para um possível acordo e, também, se esse entendimento seria perfeitamente realizável.

Todos chegaram a seguinte conclusão: Joana poderia dar suas aulas utilizando uma sala do condomínio que não era usada, mediante pagamento de um aluguel. Quando porventura houvesse ne-

cessidade da utilização dessa sala pelo condomínio, Joana seria avisada com antecedência e, excepcionalmente, iria dar aulas na casa dos alunos. O procedimento de segurança seria alterado, tendo que ser informado documento de identificação dos responsáveis pelos alunos e esses seriam encaminhados pela segurança do prédio até a referida sala. Dessa maneira, alunos e responsáveis não poderiam transitar livremente no condomínio.

Ao final, Joana nos confidenciou que ficou muito sensibilizada com a mediação. Primeiramente, na recepção de todos, sentiu-se acolhida, pois es-

tava muito receosa de encontrar um ambiente de confrontos. Esse acolhimento fez com que ela entrasse mais tranquila para a mediação. Outro ponto comentado foi a forma como o processo de mediação foi conduzido, como as pessoas envolvidas puderam perceber o quanto era importante e necessário para ela dar as aulas particulares para seu sustento. Puderam conhecer sua história e compreender suas necessidades.

Mas o ponto fundamental para Joana foi que todos os envolvidos na questão deram suas opiniões e conseguiram compor uma solução satisfatória. Uma das grandes vantagens e benefícios da mediação é o controle sobre o resultado. Isso significa que a tomada de decisão está sob o controle de todos os envolvidos, que o entendimento final das negociações deve ser elaborado e construído pelas partes e que a solução é dada por eles de acordo com seus interesses.

■ Mediadores da Câmara Equilíbrio



O ponto fundamental para Joana foi que todos os envolvidos na questão deram suas opiniões e conseguiram compor uma solução satisfatória



Boas Práticas para combater a Inadimplência no seu Condomínio

Na vida moderna é cada vez mais comum residir em condomínios, ou seja, imóveis com partes individuais e coletivas. E, lidar com a inadimplência condominial é bem complicado, porém, com a utilização de algumas práticas, é possível enfrentar este mal.

Cada vez mais a inadimplência tem sido uma das dificuldades recorrentes enfrentadas pelos síndicos, seja ele profissional ou morador. Atualmente, com as finanças apertadas, muitos condôminos deixaram de pagar sua taxa condominial, mesmo com possibilidade de vir a perder o imóvel.

A situação da inadimplência é muito delicada, uma vez que envolve a convivência, harmonia e, muitas vezes, proximidade afetiva entre síndico e condôminos. É comum que, em diversos casos, haja constrangimento do síndico na hora de cobrar daquele que está inadimplente ou até mesmo tomar as providências judiciais cabíveis.

Por óbvio, cada situação requer um tipo de postura da gestão condominial, sendo que os acertos amigáveis continuam a ser os mais rápidos e práticos. Desse modo, a fim de superar tantas dificuldades para realizar uma gestão mais eficiente, as boas práticas são essenciais. Vejamos algumas delas:

Conscientização: É prática essencial de uma gestão condominial que busca a redução da inadimplência, fazer campanhas periódicas destacando a importância da vida financeira do condomínio e demonstrando o impacto que a inadimplência produz nas contas do prédio e na vida dos seus moradores pois, por exemplo, os adimplentes acabam, injustamente, tendo que custear os inadimplentes. E para que as campanhas tenham uma efetividade, é fundamental haver uma atuação conjunta da administradora, do síndico, conselheiros e condôminos.



Inadimplência promove a desvalorização do imóvel

Investir na Valorização: Além de campanhas de conscientização sobre a gravidade da inadimplência nas finanças condominiais, outra boa prática é investir em iniciativas que, além de reduzir as despesas, ainda valorizam o condomínio, como por exemplo, a portaria remota. Modernizar o prédio através de soluções inovadoras pode gerar uma economia considerável pois, neste caso, a administração deixará

de arcar com encargos trabalhistas que envolvem a contratação direta dos serviços de portaria.

Pagamento: É uma boa prática, e cada vez mais usual nos condomínios, a disponibilização de múltiplas opções de pagamentos, tais como boleto bancário, débito em conta, pagamento online, dentre outras. Ao optar pelo boleto o inadimplente deverá cadastrar o boleto no banco que possua conta e solicitar que administração envie os

dados para a instituição bancária. Já a opção de pagamento online de segunda via do boleto também facilita já que muitos condôminos acabam perdendo o boleto original.

Cobrança: É muito comum as administradoras de condomínios possuírem sistema de cobranças, embora não seja sua atividade principal. Porém, se houver no condomínio uma inadimplência consideravelmente alta, em torno de 20%, é recomendável a profissionalização deste serviço com a contratação de uma empresa especializada em cobrança, possibilitando assim, buscar a regularização do maior número de dívidas de forma mais eficiente. Lembrando sempre que o síndico não pode deixar de cobrar multas e juros sobre os valores em atraso.

Fundo de Prevenção: Esta prática visa evitar as sobrecargas na caixa que são causadas pelos inadimplentes, no entanto, necessita de aprovação em assembleia. Trata-se de um tipo de “poupança” entre todos os moradores e com este recolhimento mensal o dinheiro poderá ser usado para cobrir despesas de manutenção, quando a inadimplência comprometer o orçamento mensal.

Fundo de Reserva: Todo condomínio deve ter seu “fundo de re-

serva”, o qual poderá ser usado em caso de emergências, como por exemplo, reparos no prédio, bem como, se o condomínio não conseguir quitar as contas mensais, não precisará recorrer a empréstimos bancários, os quais têm juros altíssimos. Ocorre que, neste caso, o valor utilizado deve ser devolvido ao fundo.

Resumindo, a atuação da gestão condominial em parceria com os próprios condôminos traz resultado eficaz no combate a inadimplência. É importante a compreensão e o bom senso de que todos têm deveres e obrigações a fim de manter as contas e dia em prol da coletividade. No entanto, é fundamental que a gestão tenha conhecimento de que mesmo um condômino estando inadimplente, este não poderá sofrer punições ou ter direitos limitados além do previsto em lei e na convenção do condomínio.

Hoje em dia é grande o número de condomínios que tem dificuldades em manter as contas em ordem e um dos principais motivos é o alto índice de inadimplência dos seus condôminos. Desse modo, é função do síndico dialogar com os condôminos inadimplentes, expondo as dificuldades que o condomínio enfrenta com a inadimplência e, se possível, já apresentar proposta para a quitação da dívida.

Com a utilização de boas práticas condominiais aliadas a um bom planejamento financeiro e administrativo as chances de sucesso na busca no combate a inadimplência serão bem mais eficientes.

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



Hoje em dia é grande o número de condomínios que tem dificuldades em manter as contas em ordem e um dos principais motivos é o alto índice de inadimplência

REFORMAS PREDIAIS

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

Orçamento em 24 horas

3 4 2 3 - 0 8 3 2

monte.castro@uol.com.br

CONSTRUTORA
MONTE
CASTRO

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

CONSTRUTORA
LINHARES
DE CASTRO

REFORMAS
PREDIAIS

22 anos

3 2 2 2 - 6 5 0 0

www.linharesdecastro.com.br



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



Condomínio: uso exclusivo da área comum de forma exclusiva

O espaço interior dos apartamentos, salas ou lojas consiste em áreas privativas nos condomínios, tendo acesso a elas somente seus proprietários. Todas as áreas externas às unidades, inclusive as garagens configuram áreas comuns, pois qualquer ocupante do edifício transita por elas sem qualquer restrição. Quanto ao espaço da vaga de garagem de cada condômino esse é denominado propriedade exclusiva, pois somente este pode ali estacionar seu automóvel.

Entretanto, existem áreas comuns no edifício que servem apenas ao uso de moradores de uma única unidade imobiliária, como, por exemplo, o hall exclusivo de elevador que serve somente determinada unidade. Vários são os edifícios antigos que são divididos em dois blocos 1 e 2 ou A e B, cada um com seu elevador, sendo que entre eles há uma área de serviço na qual está localizada a caixa de escada e o respectivo elevador de serviço.

Nesses inúmeros edifícios é normal cada unidade trancar a porta do seu hall social, havendo casos de a porta do elevador ser aberta somente com chave, situação essa que aumenta privacidade de cada apartamento. Diante dessa autonomia e conforto, pode seu proprietário decorar esse hall com tapetes, quadros, planta e mobiliário conforme o seu gosto, pois somente ele e sua família utilizam esse pequeno hall, o qual é totalmente independente em relação ao outro apartamento localizado no mesmo andar.

Dessa maneira, cada unidade passa a ter maior segurança, não tendo razão qualquer vizinho questionar, pois esse hall diante da concepção arquitetônica caracteriza na verdade uma área privativa, pois a ninguém interessa ter acesso ao mesmo. Confirmando essa análise, basta verificarmos que o arquiteto ao

fazer o projeto com o hall de serviço tendo um elevador distinto, que possibilita o acesso às portas de serviço de cada apartamento, é esse hall que realmente é utilizável de maneira comum por todos os moradores. Esse hall de serviço é que dá acesso às escadas, sendo que no caso de pane dos elevadores ou no caso de incêndio, é por essa área, que não pode ficar fechada, que os moradores utilizam como rota de fuga.

PRIVACIDADE - É uma tendência do mercado imobiliário de luxo, oferecer apartamentos que possuam hall exclusivo entre o elevador e a porta principal, dando sensação de maior segurança à entrada do apartamento. Apesar de não servir a nenhum outro morador quando o edifício possui dois ou mais apartamentos no mesmo andar (um lado par e outro ímpar), alguns síndicos e condôminos, por desconhecimento jurídico, insistem em exigir que esse hall seja mantido como se pudesse ser utilizado por todos além do morador da referida unidade. Visando reduzir os conflitos, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu o direito de uso exclusivo de área comum quando ela não for necessária para todos os moradores.

Área comum é aquela disponível para utilização por todos os condôminos. Se o espaço serve apenas ao morador de determi-

nado apartamento, não se configura o uso comum, mas sim de uso exclusivo.

Se existe as portas que separam cada hall social em cada andar e há uma área de serviço entre elas que dá acesso às escadas, é ilógico, alguém tentar impedir que a porta seja trancada, sob alegação que o espaço é de uso comum.

STJ E BOMBEIROS - Nem o Corpo de Bombeiros questiona esse isolamento dos halls sociais, pois o que importa é o livre acesso às escadas, o que é feito pela porta de serviço de cada apartamento. Questionar o direito de um proprietário desejar aumentar a sua segurança e privacidade é picuinha, pois a nenhum outro morador serve o uso daquele espaço.

Se o edifício foi construído de modo que cada apartamento possui elevador social independente, não há porque um morador requerer o uso do elevador alheio, ou seja, não é correto o condô-

mino do apartamento 01 solicitar o uso do elevador que serve aos apartamentos com final 02.

Aquele que gosta de criar caso com tudo argumenta que trancar o hall social prejudica o uso dos elevadores para fuga em caso de incêndio. Entretanto, é amplamente divulgado pelo Corpo de Bombeiros que, no caso de incêndio, deve ser evitado o uso de elevadores, podendo esse hall social ser trancado quando não contém equipamentos de combate a incêndio. Os extintores e, quando existente a mangueira, são instalados geralmente no hall de serviço.

Diante dos recorrentes conflitos judiciais sobre o uso exclusivo de área comum, o Superior Tribunal de Justiça aprovou o enunciado 247, da III Jornada de Direito Civil: " Art. 1.331: No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos".

ÁREA ENCRAVADA - Edificar consiste num trabalho artesanal, sendo comum, no decorrer da

construção surgir uma área encravada ou mesmo sobrar um espaço onde somente um proprietário tem acesso. Em alguns casos, a construtora, ao constatar que ultrapassou o Coeficiente de Aproveitamento (área que pode ser construída no terreno) acaba colocando uma chapa de gesso para isolá-la, pois somente assim obterá a Baixa de Construção, chamada anteriormente de habite-se.

Diante dessas falhas involuntárias, um ou outro apartamento passa a poder utilizar esse espaço que sobra, não podendo esse ser considerado área comum, pois ninguém mais tem acesso ao mesmo, como no caso de espaço que sobra entre apartamentos com pé direito duplo e outros simples.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça deixa claro que se a área não é acessível à coletividade, não configura irregularidade o construtor ao vender o apartamento, afirmar ao comprador que, após a obtenção do habite-se poderá retirar a placa de gesso para ter acesso ao espaço que somente ele pode vir a utilizar. Isso é comum, mas incomoda a alguns ver o vizinho feliz com um benefício que, muitas vezes, o construtor e o corretor utilizaram para facilitar a venda de determinada unidade.

Quando a convenção é elaborada por um especialista, torna-se possível prever maneiras variadas de utilização dos halls em prol da segurança e do conforto, novas construções, ampliação de vagas de garagem, uso de espaço oculto ou encravado, padronização de varandas, dentre outros pontos, oferecendo segurança jurídica que garante a tranquilidade e evita polêmicas desnecessárias.

■ Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário MG e do Secovi-MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br



Aquele que gosta de criar caso com tudo argumenta que trancar o hall social prejudica o uso dos elevadores para fuga em caso de incêndio.

CONVERSA COM KÊNIO – DIA 30 DE SETEMBRO

Com o objetivo de contribuir com a boa convivência nos condomínios em geral, por meio de uma orientação jurídica, o advogado Kênio de Souza Pereira, que é colunista de Direito Imobiliário do Jornal do Síndico e da Rádio Justiça do Supremo Tribunal Federal (todas 3^{as} feiras, 9h30, FM 104,7 Brasília ou no site www.radiojustica.jus.br), promove um encontro mensal com administradores de condomínios, síndicos e condôminos todas as últimas segundas-feiras do mês. Você que é leitor do Jornal do Síndico é nosso convidado para participar da

6ª edição do CONVERSA COM KÊNIO, podendo fazer sua inscrição

gratuita por meio do telefone (31) 2516-7008. Os encontros acontecem na Av. Contorno, 6.920 (loja da Caixa Imobiliária Netimóveis) - Bairro Lourdes-BH. Inscrições limitadas a 40 pessoas.



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 | 98842-6498



Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reformas Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

Dicas**Sindicon-MG promove cursos gratuitos**

O Sindicato dos Condomínios de Minas Gerais promoveu no último mês de agosto, quatro cursos gratuitos para os síndicos associados. Foram promovidos os cursos sobre manutenção predial e gerenciamento de riscos, despesas condominiais, inadimplência e penalidades, curso básico de capacitação extrajudicial de mediação e conciliação para síndicos, além do curso de direito do trabalho aplicado ao condomínio. Todos os eventos aconteceram na nova sede do

Sindicon-MG, equipado com um moderno auditório preparado para dar maior conforto aos participantes. Ao final dos cursos, todos os participantes receberam um certificado de conclusão.

Para este ano, o Sindicon-MG pretende realizar mais cursos e já está cuidando dos preparativos para o 15 Dia do Síndico que será realizado no dia 30 de novembro, no hotel Mercure. Maiores informações podem ser obtidas através do telefone 3281-8779.



O advogado trabalhista Conrado di Mambro durante evento no Sindicon-MG

Cor de piscina

Muito da sensação de refrescância e conforto proporcionado pela piscina se deve ao seu aspecto visual, proporcionado pela cor do seu fundo, na maioria das vezes composto por pastilhas. Nesse sentido, a porcelana é o produto mais indicado para revestimento de piscinas devido à sua alta resistência e baixa absorção de água (menor do que 0,5%), o que evita infiltrações, além do fato de apresentarem baixa taxa de dilatação. A cor da piscina vai variar de outros fatores além das pastilhas de reves-



timento, dentre eles o rejunte que as une e também se há ou não vegetação por perto: se o dia está ensolarado ou nublado; se há vegetação ou não; se o rejunte é cinza claro ou cinza escuro.

Piscina com pastilha mais clara dá a impressão que reflete menos, pois é possível ver o fundo da piscina. As cores escuras refletem mais, criando efeito de espelho d'água.

Cuidados com ferramentas

As ferramentas elétricas (fura-deiras, parafusadeiras, serras, lixadeiras, plainas e esmerilhadeiras) fazem parte da vida doméstica para facilitar pequenos reparos e ajustes, porém é necessário cuidado ao manuseá-las. Embora sejam de uso simplificado, elas podem causar diversos tipos de acidentes em diferentes níveis de

gravidade e todos eles podem ser evitados através de práticas comuns, com orientações simples. Os EPIs são Equipamentos de Proteção Individual e são característicos por proteger o corpo e não devem ser negligenciados: os capacetes, máscaras, luvas, botas, macacões, aventais, óculos e protetores auriculares. Outra prática consi-

derada simples, mas comumente ignorada, é a leitura dos manuais de instruções de um produto. O próprio ato de desligar a ferramenta pode ser feito erroneamente. Outro mal-uso considerado comum, e que pode resultar em acidentes, é a utilização de uma ferramenta para um uso específico característico de outra ferramenta.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com**TAXA DE CONDOMÍNIO - DATA DE PAGAMENTO**

A convenção do condomínio, estabelece que a taxa de condomínio deverá ser paga até o quinto dia do mês. Já o regulamento interno, estabelece que a taxa vencerá no terceiro dia de cada mês, data esta que poderá ser alterada pelo síndico, mediante aviso justificando a necessidade. Exposta a divergência acima, mas considerando a boa saúde financeira do condomínio, pode uma AGE, alterar a data de vencimento da taxa de condomínio para o dia 10 de cada mês, ressaltando que esta nova data, não afetará os compromissos do condomínio?

Marcos - por e-mail

R- Embora a divergência entre a Convenção e o Regimento Interno, a regra contida no ato constitutivo condominial (Convenção) deverá ser obedecida. É importante ressaltar que a Convenção Condomi-

nial é ato norma de observância obrigatória. Sendo assim, as determinações contidas no referido documento deverão ser acatadas na sua integralidade. Vejamos o artigo 1.333, do Código Civil: "A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção".

Havendo divergência entre a Con-

venção e o Regimento Interno, prevalecerá o que estiver contido naquele primeiro documento. Ademais, uma simples assembleia geral não possibilita a mudança nas regras contidas na Convenção Condominial, conforme imposição do Código Civil Brasileiro, artigo 1351. Sendo assim, para alteração deste documento é necessária aprovação de 2/3 da totalidade dos condôminos.

Dra. Raquel Braga - juridico@advocaciasouzae-braga.com.br

MAXSC
SEGURANÇA ELETRÔNICA
3447-5891 / 98947-5891
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
CIRCUITO FECHADO DE TV HD - ALARME - CERCA ELÉTRICA
PORTÃO ELETRÔNICO - INTERFONE DIGITAL - CONTROLE DE ACESSO
FECHADURA ELÉTRICA/ELETROMAGNÉTICA
FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

Jurisprudência**STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 208113 SP 2012/0153858-6 (STJ)**

Data de publicação: 13/02/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Se o condomínio tiver ciência da alienação, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente. 2. Quando o Tribunal a quo decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, incide, à espécie, a Súmula 83/STJ. 3. Agravo regimental desprovido.

Jurisprudência mineira - Agravo de instrumento - Divórcio - partilha homologada - Extinção de condomínio dos bens objeto da partilha

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIVÓRCIO - PARTILHA HOMOLOGADA - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DOS BENS OBJETO... partilha havida em ação de divórcio, é a ação de extinção de condomínio, que deve ser processada no... contra Adir Teixeira Neves Júnior, que

Notícia Jurídica • Associação dos Registradores de Pessoas Natur.. • 18/02/2014

Jurisprudência mineira - Casamento - Regime de separação total de bens - Imóvel adquirido em condomínio voluntário - Partilha - Fruição CASAMENTO - REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS - IMÓVEL ADQUIRIDO

- Adquirido o imóvel por ambos os cônjuges, em regime de "condomínio voluntário", admite em exame, por entender que a sentença foi proferida em flagrante violação à jurisprudência dominante...-se dos autos que houve a aquisição do imóvel ...

Notícia Jurídica • Associação dos Registradores de Pessoas Natur.. • 16/10/2013

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AGRG NO AG 1086516 PR 2008/0182781-9 (STJ)

Data de publicação: 14/04/2009

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. - O entendimento do Acórdão recorrido no sentido de que quando o síndico extrapola os limites da competência atribuída por lei ou convenção, o condomínio não se responsabiliza pelos seus atos está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Aplicável, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte. Agravo Regimental improvido

TRF-3 - APELAÇÃO CÍVEL AC 23833 SP 0023833-22.2004.4.03.6100 (TRF-3)

Data de publicação: 26/07/2012

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INOMINADO. REFIS. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE ADESÃO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Firme a jurisprudência no sentido de que condomínios são aptos a aderir a parcelamento (REFIS), porque equiparados às pessoas jurídicas, para fins tributários, não se configurando ofensa ao artigo 111, CTN. 2. Agravo inominado desprovido.

FOI NOTIFICADO?
Entre em contato! Regularize seu passeio de acordo com as normas PBH
PS CALÇADAS 99269-7454
Engenharia em construção civil

Classíndico

Administração de condomínios



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

Av. Augusto de Lima, 655
Sala 1210 - Centro - BH
diretoria@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.com.br

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

18 anos no mercado

2515-8721 / 2515-8722

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



17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

Dptos. Contábil, Fiscal e Pessoal
E-Social, Boletos, Balancetes.

Peça já o seu orçamento!



(31) 2536-2210/2535-4134

Rua Maranguape, 478 - Prado
contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br



Administração de Condomínio
Sindico Profissional e Serviço Online
Participação em Assembleias
Planejamento Orçamentário
Contabilidade e Prestação Contas
Folha Pqto, Assessorias e Muito Mais

(31) 2555-2617

www.hoffmam.com / contabilidade@hoffmam.com
Rua Guajajaras, 977, sala 1403 - Centro/BH



GESTÃO E OPERAÇÃO

TUDO O QUE SEU CONDOMÍNIO PRECISA EM APENAS ALGUNS CLIQUES.

- SINDICO PROFISSIONAL
- PLANEJAMENTO E GESTÃO FINANCEIRA
- ASSESSORIA JURÍDICA
- GESTÃO DE CONTRATOS COM TERCEIRIZADOS
- COBRANÇA E CONTROLE DE INADIMPLÊNCIA
- AUDITORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA

(31) 3018-5577 / 31 3524-1330 / 31 9 9637-2040

RUA UNIVERSO, 21 - SANTA LÚCIA
WWW.CENTRALDECONDOMINIOS.COM.BR
@CENTRALDECONDOMINIOSADM



Administração, Síndico Profissional e Conservadora

Economia tranquilidade e harmonia para seu condomínio

(31) 2555-3536 / (31) 99718-1159

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.

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 / 98842-6498



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



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

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



Lucarelli Duro Associados
Seu Escritório Especializado

- Cobrança
- Assessoria Jurídica em Assembleias
- Estatutos e Convenções
- Regularização de Condomínios
- Defesa em Ações Judiciais
- Contratos de Compra e Vendas
- Contratos de Locação e Administração

(31) 3317-6008 / 98476-2565

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

Alarme



HT Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 / 3411-2797

www.hinterfones.com.br

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

Áudio e vídeo



Instalação e venda
Sonorização ambiente
Projetos
Som Profissional
Home Theater
Iluminação
Automação

FERLET AUDIO E VÍDEO
SOM VIDEO AUMOTOMAÇÃO

99130-9361/3785-4075
eulermimoraes@hotmail.com

AVCB



Serviços:

- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Treinamento de brigada de Incêndio
- Laudos técnicos e consultorias de AVCB

(31) 4144-9090/99226-4918
projetos.avant@gmail.com / www.avantengenharia.com.br



PROJETOS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO E AVCB

(37) 3333-2469 / (31) 99848-5484
www.totalengenhariaeprojetos.com.br



Projetos de Combate a Incêndio
Obtenção de AVCB

www.vellamo.eng.br
31-3353-5421/31 99336-7998



REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES PARA VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS AVCB (EMISSIONE E RENOVAÇÃO)

- EXECUÇÃO DE PROJETOS DE COMBATE À INCÊNDIO E PÂNICO; PRÉ-VISTORIAS PARA RENOVAÇÃO DO AVCB;
- CONFERÊNCIAS E ADEQUAÇÕES: EXTINTORES, HIDRANTES, SINALIZAÇÕES E SERVIÇOS DE SERRALHERIA PARA AJUSTES DE GUARDA CORPO E CORRIMÃO (REFORMAS EM GERAL);
- TESTE DE ESTANQUEIDADE DO SISTEMA DE GÁS / TESTE HIDROSTÁTICO PARA O SISTEMA DE HIDRANTES.

(31) 99555-2786 - 99355-2760
Site: www.bpxengenharia.com.br

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

(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



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

Contrato de manutenção
Assistência Técnica em condomínios 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

Caça vazamentos, desentupimento em geral, dedetização.
Conserto em bombas, quadros elétricos, limpeza de caixas, reforma de telhado, pedreiro e pintura

ATENDIMENTO DE URGÊNCIA EM CONDOMÍNIO 24 HORAS

Rua da Bahia, 637/lj. 35 - Centro **3273-3289 / 99131-7043** (Plantão)

Classíndico

Calçadas

Foi notificado?
PS CALÇADAS
 Engenharia em construção civil
99269-7454
*Entre em contato!
 Regularize seu
 passeio de acordo
 com as normas PBH*

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
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

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

CONTRATE
 Administração e Serviços
 (31) 3284-0406
 www.contrateadm.com.br
 • Administração de Condomínio
 • Conservação e Limpeza
 • Segurança / Portaria
 • Diarista p/Condomínio

NIZZA
 Conservadora
 Cuidando do seu patrimônio
 Limpeza e conservação
 Tratamento de pisos
 Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água
 Limpeza e poda de jardins
99978-2620 / 3335-9954
conservadoranizza@nizza.net.br

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL
 - A Vistoria Visa ter o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma;
 - Elaboração do Plano de Reforma em Atendimento a NBR 16.280/15;
 Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização da Obra, Assumir Resp. Técnica - ART
 - A Vistoria também Constata Defeitos e Vícios Construtivos em imóveis seminovos
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrição no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz
 Engenheiro Civil
 Perícias de Engenharia Civil
 Laudos de Inspeção Predial
 Plano de Manutenção Predial
 Projetos de Reforma Predial
 Assessoria na Contratação de Obras
 Acompanhamento Técnico de Obras
 Vistorias em Obras Executadas
(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

Consultoria técnica em engenharia

EXPERTISE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES
 PERÍCIAS
 INSPEÇÃO PREDIAL
 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO
 INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA
 VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA
 Julio César Campos Vidal
 Diretor Técnico/Engenheiro Civil Esp.
 CREA-MG 48.231/D
 IBAPE-MG 958
31 99721-4997
periciasexpertise@gmail.com

TOTAL
 Engenharia e Consultoria Ltda
 André Luiz Victor de Souza
 Engenheiro Civil - CREA MG 8858-9 D
 PERITO IBAPE 0710
Tel. 31 995798555
WWW.TOTALENGCONSULTORIA.COM.BR
 Serviços:
 • Avaliações e Perícias;
 • Vistorias prediais;
 • Laudos;
 • Vistorias cautelares;
 • Mediações e arbitragens;
 • Projetos de proteção contra incêndio;
 • Projetos elétricos e hidráulicos;
 • Acompanhamentos de obras;
 • Consultorias.

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
www.ribeiroemoura.com.br
ribeiro e moura
 engenharia
 Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
 30 anos de Engenharia a seu serviço
 • Limpeza de fachadas • Impermeabilização e pintura de fachadas
 • Cerâmicas em fachadas • Telhados e reformas em geral
3296-1791

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.

LACO
ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

Construção e reforma

PACTO CONSTRUTORA
 Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3800-0500
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
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

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

Classíndico

Construção e reforma

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



REFORMAS E PINTURAS

- Prediais
- Residenciais
- Fachadas
- Garagens
- Quadras

3021-3937/3082-2347 / 99776-7012 / 99850-9837
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG



ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994
www.minasartbh.com.br

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

REFORMA PREDIAL

Narciso Joint
 CONSTRUTORA

(31) 99888 6188



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

Desde 1988 **3495-6463**
www.consegg.com.br

Construção e reforma



Pinturas em geral
 Hidrojateamento em fachadas
 Reformas de telhados
 Impermeabilização
 Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais
www.mfreforasprediais.com.br

3598 0400 / 99799-41-78 / 99768-5178

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

Resende Torres Engenharia

Projetos - Reformas - Construções

(31) 98708-4839

contato@resendetorres.com
www.resendetorres.com

HAA ENGENHARIA 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

PROGRAF-JSBRASIL LTDA SOLUÇÃO PREDIAL

PINTURA DE FACHADA
 LIMPEZA DE FACHADA
 FABRICAMOS CERÂMICAS CONFORME CORES E BITOLAS DIFERENTES
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
 INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA/SERRALHERIA

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D
(31) 3352-0884 / 98982-7668
prografempreendimentos@hotmail.com



Inovação em Reformas Prediais

Nosso compromisso é executar sua obra, desde os projetos iniciais até a conclusão, com ênfase no cronograma e otimização de custos.



Ee. EXTREMA ENGENHARIA

99976-1139

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Construção e reforma

OBRAS JÁ

Engenharia e Reformas Prediais

- Especialista em reformas prediais
- Reforma e pintura de fachadas
- Aplicação de ECO Granito
- Execução e projeto de fachada Retrofit
- Há 15 anos no mercado
- Equipe própria
- Projeto, execução de AVCB

Conheça mais em www.obrasjabh.com.br

Financiamos sua obra, consulte-nos!

(31) 2510-1447 **(31) 98454-9711**

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL



Transformamos sonhos em realidade

QUALIDADE PONTUALIDADE EXPERIÊNCIA

www.glminas.com.br

(31)3317-5700 / 99771-8000 / 99259-0976

CONSTRUÇÕES E REFORMAS



Cláudia Lobato
 Engenheira Civil
 CREA: MG235755-D
(31) 9 9288-4956

Carlos Eduardo
 Engenheiro Civil
 CREA: MG 209079-D
(31) 9 9215-9111

cfcengenharias@gmail.com

PINTURAS REFORMAS EM GERAL

- Bombeiro Hidráulico - Eletricista
- Serralheria - Montagem e desmontagem de móveis

jsservicosbh@gmail.com **9 7 5 2 8 - 0 4 4 8**

Construção e Reforma Predial

(31) 98418-2433
99761-5107

ALTERNATIVA CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado
 Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral
 Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 / 99860-3169
alternativaconstroireforma@yahoo.com

REFORMAS PREDIAIS

REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA
 Impermeabilização com manta em caixa d'água e laje

31 3393-7234 **99915-9081-99618-2752**
www.jdreforasprediais.com.br / jdreforasprediais@live.com
 Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
 Deus é fiel.

Dedetização

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DDTIZA

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
 DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Classíndico

Dedetização

Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

AV. PARÁ, SANTÍANICO, 201106412

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
- LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL

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

SUPREMA
Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

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 - contato@dedetizadorasuprema.com.br

Desentupidora

DESENTUPIDORA HORA CERTA
DEDETIZADORA

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

24 horas
3347-8749 99889-3380

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE

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

Plantão 24hs 99903-0010
3455-5189 desentupidoragigante2@gmail.com
www.desentupidora.com.br

Desentupidora FORTALEZA

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

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

DESENTUPIDORA BH
ASSISTÊNCIA BOMBEIRO E ELETRICISTA BH

Desentupimento, dedetização em geral, caça vazamentos, Conserto de bombas, portão eletrônico, eletricista, limpeza e impermeabilização em caixas, Conserto de telhado e pedreiro

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

folhas
DESENTUPIDORA

- Desentupimento em geral
- Dedetização / Jardinagem
- Limpeza de caixa d'água e gordura
- Manutenção preventiva

24 horas **31.98112-5830**

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL
ELEVADORES

Desde 1995
3222-6685

JB
ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

VOLT
ELEVADORES

EXCELÊNCIA EM TRANSPORTE VERTICAL!

ELEVADORES NOVOS, MODERNIZAÇÕES, MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

3090-2401/99923-1237

elevtech | Manutenção e Modernização Elevadores e Escadas Rolantes

Manutenção preventiva e corretiva, reparos, modernização de elevadores e escadas rolantes.

☎ 0800 297 0288

Equipamentos para condomínios

Rei do Condomínio

QUALIDADE E BOM PREÇO

Serviços e artigos para casa e condomínio
Materiais de Limpeza

2527-9957 / 4141-8060 / 99417-6575
AV. CONTAGEM, 976 - WWW.REIDOCONDOMINIO.COM.BR

Esquadrias de alumínio

ALUMITITO ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRAÇARIA

Janelas e Portas de Alumínio
Box de Vidro Temperado

3327-7777 / 97133-8156
www.alumititoesquadrias.com

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 BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS 0800 031 3032
3374-3313

indispensável

Segurança, confiança e tradição no peso certo.

NACIONALGÁS

3374-3839 / 3374-8820

Impermeabilização

IMPERTEC MG

Serviços e Consultoria

(31) 3637-3822
9 8585 5285
Eng. Ivan de Souza

REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.

www.impertecmg.com.br / impertecmg@gmail.com

Impermeabilização de caixas d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA DE CAIXA D'ÁGUA DEDETIZAÇÃO - PREDIAL E RESIDENCIAL

- Limpeza de Caixas de Gordura
- Limpeza de Calhas
- Pequenas Reformas

MC serviços **98983-0028/99305-0000**

Individualização de água

predialágua

Individualizadora e administradora de água em condomínio
Individualize já! E tenha uma redução de até 40% na sua conta de água
Individualização com leitura pela COPASA

Agende uma visita. Ligue: **3236-1478**
www.predialagua.com.br

Classíndico

Infiltrações

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

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

(31) 3072-4400/99105-4219

adairricardo@hotmail.com

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

Janelas acústicas

Aqui o barulho não entra!

JANELAS ACÚSTICAS

Instalação rápida, sem quebra.
Não altera a fachada externa.
Solução definitiva do seu ambiente.

Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel.: 3285-5588
31 99217-9781
Atendimento com hora marcada
Visite nosso site: www.espacoc.com.br

Limpeza de caixa d'água e gordura

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

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

3021-3937/3082-2347 99776-7012 / 99850-9837
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

MULTIPIOSOBH

REVITALIZAÇÃO DE PISOS
Limpeza, polimento, impermeabilização, selagem e vitrificação mármore, granito, porcelanato, piso cimentício, ladrilho hidráulico

99706-6752 vivo | Robson
www.multipisosbh.wixsite.com/home. Instagram: multipisosbh

Portaria

Modernize a portaria do seu prédio

Controle de portaria
Catracas, Cancelas
Sistemas Crachás de identificação,
Câmeras, Instalação de molas aéreas e de piso para portas de Brindex

98224-3457 / 3213-4931
comercial4@apontorapido.com.br
www.apontorapido.com.br

Portaria virtual

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

Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco! **0800 642 0222**
www.grupokhronos.com.br

Portaria Inteligente SafeLobby.

Economia, comodidade e segurança para seu condomínio.

(31) 3319-7800
stratum.com.br

Portas

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

3098-2539 99915-5194

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

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

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

Portas blindex

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

vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 9612-3777

Portões eletrônicos

CHAVEIRO 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

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

SERVIÇOS DE SERRALHERIA

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! **3447-8238**

Conserto, Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas e Controles de Abertura

ATEFORP
Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão

URGÊNCIAS Tel.: 3287-3009
98767-3009 Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

MAXSE
SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

Portão eletrônico/Interfone digital
Fechadura elétrica/Eletromagnética
Leitores de Tags/Biometria/Facial
CFTV Hd/Cerca elétrica/Alarime
Serviços de serralheria e solda elétrica

contato@maxse.com.br / Fazemos contrato de manutenção com plantão
Plantão - (31) 99997-7595 (31) 99347-6575

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

Em tempos de crise...

Anuncie.

3337-6030
Jornal do Síndico

Prevenção Contra Incêndio

AC **PROJETOS E CONSTRUÇÕES**
 Projetos de combate a incêndio e instalações p/ fins de AVCB.
ANTI-CHAMA (31) 99993-4138 / 98257-6431
 3317-8230
 www.antichamaengenharia.com.br / comercial@antichamaengenharia.com.br
 Rua Ge. Andrade Neves, 105 L.3 Gutierrez - BH

PREVER
SERVIÇOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

- CURSO BRIGADA DE INCÊNDIO
- PLANO DE AÇÃO EMERGENCIAL
- ACESSORIA PARA TREINAMENTO SIMULADO DE INCÊNDIO "ABANDONO DA EDIFICAÇÃO"
- VISTORIA DO SISTEMA PREVENTIVO PARA LIBERAÇÃO/APROVAÇÃO DO AVCB
- CURSO NR35 - TRABALHO EM ALTURA

(31) 9 7316-5301
 contato@prever.srv.br
 www.prever.srv.br

Seguros

SEGURO CONDOMÍNIO
 Cobrimos todas as propostas!
 (31) 3564-4419 / 3373-7783
 (31) 99710-3721

Serralheria

MG **SERRALHERIA**
 Portões • Janelas • Grades
 • Fechamento de área
 • Coberturas
 Portões eletrônicos e motores
 98512-4689 99108-4589

Síndico Profissional

MÚCIO LOPES
 Síndico Profissional
 A tranquilidade que seu condomínio precisa!
 (31) 98519-8026
 muciolopes@gmail.com

SÍNDICO PROFISSIONAL
 Com mais de 10 anos de experiência!
AVANTE (31) 4109-0689 / 9 9334-1342
 SÍNDICO PROFISSIONAL
 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

Telhados

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
 REFORMAS PREDIAIS
 PINTA SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
 NÃO COBRAMOS VISITA
4102-7910 / 99913-5735
 confiancareformas@outlook.com

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
 Uniformes de pronta entrega (31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
 www.cristinauniformes.com.br

RBS **Só atendemos CONDOMÍNIOS.**
UNIFORMES
 Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.
 Agende uma visita sem compromisso:
3582-1619 / 3786-1960
 rbsuniformes.com.br

Vazamentos

AQUEDUTO66
 ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS
 Rastreamentos por vazamentos em redes ou ramais de água fria, quente, pluvial, esgoto, infiltrações e piscinas.
 Equipamentos modernos. Laudos técnicos precisos, por engenheiro especialista e experiente.
 (31) 3694-3028 / (31) 99610-7003
 www.aqueduto66.com.br/aqueduto66@gmail.com

É bom saber por Cecília Lima |

Moradores solitários buscam unidades condominiais diferenciadas

Não é de hoje que viver em condomínio tem sido uma tendência no Brasil. Há várias décadas, devido ao aumento populacional e – consequentemente – à diminuição de espaço disponível nos grandes centros urbanos, esse tipo de moradia vem tendo uma procura cada vez maior.

Além disso, somam-se fatores como a necessidade de uma habitação mais segura, que resista às investidas de criminosos – infelizmente em número crescente no país – bem como o interesse em moradias que ofereçam mais vantagens ao usuário, tais como opções de lazer e comodidades que agreguem praticidade ao cotidiano.

Nesse sentido, os tradicionais prédios residenciais compostos por apartamentos no modelo comum para abrigar uma família têm cedido espaço a novas e modernas modalidades de unidades condominiais. Quitinete, estúdio, loft, flat e apart hotel são alguns exemplos do que

está se multiplicando por todo o país e que – embora tenham um formato atípico – nem sempre deixam de constituir um condomínio.

DIFERENÇAS - Você sabe diferenciar esses tipos de unidades? Primeiramente, é válido ressaltar que elas se popularizaram para atender a uma demanda crescente no Brasil hoje em dia: os moradores solitários. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem mais de 10 milhões de brasileiros que moram sozinhos e essa população apresenta necessidades peculiares.



Segundo o IBGE existem mais de 10 milhões de brasileiros que moram sozinhos

Flat e apart hotel são praticamente sinônimos, consistem em um conceito de habitação que permite estadias de curto prazo ou permanente, cujo pagamento pode ser facilitado por dispensa de fiador e contratos mensais. Nesses casos, geralmente o que é priorizado são: a localização, serviço de limpeza (como camareiras e lavanderia), es-

trutura mobiliada acrescida de utilitários (roupas de cama, eletrodomésticos).

Estúdios e lofts também desempenham basicamente a mesma função, porém – por definição – os estúdios são menores que os lofts, além de não possuírem divisões internas, tornando o ambiente totalmente aberto, o que flexibiliza a disposição de móveis e divisórias a critério do morador. Os serviços de comodidade também são um atrativo, entretanto aqui geralmente são pagos separadamente, de acordo com o uso, não há taxa fixa.

Por fim, existem as quitinetes, que são conhecidas de longa data da maioria das pessoas. Consiste em um apartamento bem pequeno e, por isso, menos valorizado, bastante procurado por quem não dispõe de muitos recursos para investir em moradia ou não necessitam de grandes espaços, como estudantes. A localização, além do preço, costuma ser o maior atrativo para esse tipo de unidade condominial.

■ Jornalista

15º

DIA DO SÍNDICO



Palestra confirmada

Guarda e controle dos documentos do condomínio

Palestrante: **Maria Aparecida da Costa Alves**

Bacharel em Administração de Empresas com ênfase em gestão de negócios e pós-graduação em gestão de arquivos e documentos pela Puc/Minas. Sócia diretora da Organização Eficaz de Arquivos.



Reformas prediais: Irregularidades, multas e precauções

Palestrante: **Francis José Saldanha Franco**

Diretor do Crea-MG



Tira dúvidas

Dr. **Carlos Eduardo Alves de Queiroz**

Presidente do Sindicon-MG

Café da manhã

Almoço

Palestras

Apresentação de produtos e serviços

Sorteio de brindes e muito mais...

Realização

Jornal do Síndico



SINDICON MG

Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais

Colaboradores
ouro

intelbras

LEROY MERLIN

Khronos

TEODORO
ADMINISTRADORA
DE CONDOMÍNIOS
pires

Colaboradores
Prata

CONTROL
ECCVADRES

i-gás

GRUPO
PROTESEG

CWR
DELTAD BY MÃO DE OBRA

VEDAJATO

BRCONDOS

BRCONDOS

Colaboradores
Bronze

inova