



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 281 - Novembro/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br



Vem aí o

15º



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
Cercas concertina	10
Conservação e limpeza	10 e 11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Detetização	12
Desentupidora	12
Elevadores	13
Equipamentos para Condomínios	13
Extintores	13
Gás	13
Impermeabilização	13
Impermeabilização de Caixa d'água	13
Individualização de água	13
Interfones	13
Limpeza de Caixa d'água	13
Limpeza de fachadas	13
Limpeza e tratamento de pisos	13
Polimentos de pisos	13
Portaria	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Prevenção Contra Incêndios	14
Seguros	14
Serralheria	14
Síndico profissional	14
Telhados	14
Uniformes	14
Válvulas para descargas	14



Festa

e informação para os Síndicos

Dia 30 de novembro é "Dia do Síndico" e para comemorar a data, estaremos realizando, no mesmo dia, o 15º Dia do Síndico. O evento é gratuito e contará com diversas palestras e sorteio de vários brindes. Receberemos todos com um delicioso café da manhã e teremos também um saboroso almoço de confraternização. Mas atenção! As vagas são limitadas.

Páginas 8 e 9.



■ **Legislação**

No dia 10 de outubro, a 4ª turma do STJ começou o julgamento de recurso que trata da locação de imóvel em condomínios, através de aplicativos. Relator votou a favor.

PÁGINA 4



■ **Manutenção**

Caso do edifício que desabou no Ceará é analisado por engenheiro especialista em entrevista para o Jornal do Síndico.

PÁGINA 5



■ **Administração**

Ainda sobre o caso do desabamento, o advogado Kênio de Souza Pereira avalia a questão da omissão dos condôminos em casos que envolvam riscos.

PÁGINA 7



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

arte21

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 Cêzar

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

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Desirée Miranda
Suelen 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 (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.
Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

Editorial

Ser Síndico!

Ser síndico é para muitos uma função preocupante, vizinhos que ficam desconfiados, o não reconhecimento e, porque não dizer, até desrespeito ao ser humano que exerce tal cargo. Na verdade, deveríamos refletir sobre outra perspectiva, ser síndico é doar, ser síndico é cuidar, ser síndico é responsabilidade e, acima de tudo, ser síndico é dedicação.

“Ser síndico é buscar soluções onde não se encontram facilmente”

15º DIA DO SÍNDICO

Estamos vivendo momentos difíceis e com eles aparecem os problemas financeiros, as dificuldades em honrar os compromissos e, inclusive nas obrigações junto aos condomínios, o síndico aí aparece e tem que aparecer como um apaziguador, como um entendedor e como um mediador que querendo ou não também tem sua vida e seus problemas. Ser síndico é buscar soluções onde não se encontram facilmente, é ser um relações públicas, e não muito diferente ser “político” ao administrar um patrimônio que pertence a todos.

Para nós do Jornal do Síndico o ser Síndico é visto como uma pessoa especial, pois sem ele não existiríamos. Para nós a figura do síndico se resume em uma única palavra RESILIENCIA, pois administrar um condomínio é passar por desafios, é superar obstáculos e, acima de tudo, adaptar-se às costumeiras mudanças que ocorrem nos condomínios do Brasil a fora.

INDICADORES

2018 / 2019

	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT
IGP-M (FGV)	- 0,49	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	-0,67	- 0,01	-
INPC (IBGE)	-0,25	0,14	0,6	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	-0,05	-
IPC (FIPE)	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	0,00	-
CUB/MG	0,19	1,93	0,53	0,13	0,10	0,21	0,26	0,10	0,12	-0,09	0,15	-
TR	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	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	6,98	6,98	6,98	7,03	7,03	7,03	6,26	6,26	6,26	5,95	5,95	5,95

Salários

Piso salarial mínimo	R\$ 1.155,03
Faxineira ou servente	R\$ 1.155,03
Ascensorista	R\$ 1.158,64
Garagista	R\$ 1.176,74
Manobrista	R\$ 1.334,26
Porteiro ou vigia	R\$ 1.399,47
Zelador ou encarregado	R\$ 1.482,72

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2019 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sineac.

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 5.839,45.....11,00%

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

Administração de Condomínios
Laser Condomínios

Corrimão
Ápice

Construção e Reforma
LGG Engenharia

Desentupidora
Roterlimp

Síndico Profissional
Ágile

Polimentos de Pisos
Justin

Portaria Virtual
Access

Válvulas para Descargas
Sílvio

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima |

Ameaçar em rede virtual também gera consequências

Sabe aquela discussão pela internet, em que os ânimos estão alterados, todo mundo fala de mais, e acaba com alguma das partes ameaçando a outra - seja de partir para agressão física ou de causar prejuízos de outra ordem?

Esse tipo de bate-boca não é incomum de se ver, infelizmente, e, com a popularização da internet, surgiu um cenário a mais para esses embates: as redes sociais. No entanto, é importante ressaltar que aquilo que é dito no mundo virtual é válido no mundo real e pode ter suas consequências.

Durante uma discussão, às vezes no calor do momento, falam-se coisas sem pensar: ofensas, insultos, palavras negativas que provavelmente não seriam ditas em uma conversa em que ambas as partes estivessem em seu estado normal de humor.

Contudo, mesmo se faladas sem muito planejamento ou ainda, sem o real intuito de concretizá-las, as ameaças constituem um tipo mais grave de agravo. Isso porque ameaçar é anunciar previamente que se fará o mal a uma determinada pessoa. Há implicações jurídicas decorrentes desse ato.

CÓDIGO - Está definido no nosso Código Penal: “ameaçar alguém, por palavra, escrito ou gesto, ou qualquer outro meio simbólico, de causar-lhe mal injusto e grave: pena - detenção, de um a seis meses, ou multa”. É o que explica o advogado Victor



yanalya

Duarte. “As pessoas têm uma ideia equivocada que aquilo que é dito em um ambiente virtual está totalmente desconectado da vida real e isso não é verdade”, pontua.

Ele acrescenta exemplos do cotidiano: “aplicativos de conversa como o Whatsapp fazem parte da

rotina da maioria dos brasileiros, inclusive no âmbito dos condomínios, facilitando muitas tarefas. O problema é quando esse meio de comunicação serve de veículo para insultos”, afirma Duarte.

Não há proibição quanto aos “grupos de condomínio” no



As pessoas têm uma ideia equivocada que aquilo que é dito em um ambiente virtual está totalmente desconectado da vida real

Brilhar
Limpezas & Reformas
LIMPEZA, POLIMENTO E REVITALIZAÇÃO DE PISOS EM GERAL

EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE

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

Coluna do Sindicon

Sindicon-MG promove palestra gratuita sobre Convenção Coletiva de Trabalho 2019/2020



O mês de novembro terá dois eventos de grande importância na formação de síndicos, síndicas e colaboradores dos condomínios. No dia 7 de novembro deste ano, na sede do Sindicon-MG, teremos uma palestra sobre a nova Convenção Coletiva de Trabalho 2019/2020. O nosso convidado será Conrado Di Mambro, advogado especialista renomado em Direito do Trabalho, Direito Individual e Coletivo.

Todos os participantes poderão esclarecer todas as dúvidas com Conrado Di Mambro. O evento é gratuito, mas para participar é preciso que o interessado esteja em dia com as contribuições junto ao Sindicon-MG. São poucas vagas disponíveis e as inscrições estão sendo realizadas pelo telefone 31-3281-8779.

Outro destaque de novembro é o Dia do Síndico que será comemorado dia 30 de novembro no Hotel Mercure, em Belo Horizonte. Gostaria de informar que os nomes dos últimos palestrantes estão sendo definidos e as vagas para os síndicos e síndicas estão acabando. Um dos temas de grande importância será sobre “Reformas prediais: irregularidade, multas e precauções”.

O responsável sobre este tema será Francis José Saldanha Franco - Diretor do Crea-MG. Depois do desabamento de um prédio no dia 15 de outubro de 2019, em Fortaleza, matando nove pessoas, as reformas prediais voltaram a ser motivo de preocupação.

Gostaria de lembrar que é importante que seja realizada uma vistoria detalhada a cada cinco anos nos prédios. Esse trabalho deve ser realizado por um perito especializado. É importante que em toda obra realizada nas unidades habitacionais ou comerciais seja contratado um profissional.

Outro especialista que dará palestra no Dia do Síndico será Ricardo Karpát, referência nacional em formação de Síndicos Profissionais especialista em Recursos Humanos e Condomínios, além de ser diretor da Gábor RH. As inscrições podem ser realizadas pelo telefone 31-3337-6030.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



SINDICON MG

Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais

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

aplicativo, eles podem existir, mas não podem ter sua finalidade desvirtuada - que é a de repassar informes. “Caso venha a ocorrer alguma briga com ameaças em um desses grupos ou mesmo em conversas privadas, é possível que os registros de tela (prints) sirvam de provas. O mesmo se aplica a áu-

dios”, orienta o advogado.

O ideal é que esses grupos - quando existirem - restrinjam sua atividade apenas ao comunicado de informações pertinentes ao cotidiano do condomínio, sendo vetado assuntos de ordem particular, de natureza política e religiosa por exemplo.

■ Jornalista

VIG ENGENHARIA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PEDIAIS
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

Seu elevador ainda é do tempo do fusquinha?!!
Então, chegou a hora de modernizar o seu equipamento!
E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante?
Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias?

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

CONTROL
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

STJ julga a legalidade de locações do tipo Airbnb em condomínios

No dia 10 de outubro, a 4ª turma do STJ começou o julgamento de recurso que trata da locação de imóvel em condomínios, através de aplicativos de hospedagem como o Airbnb. O ministro Luis Felipe Salomão é o relator do processo. Seu voto, foi extenso e teve como base o fato de que esse tipo de atividade não é caracterizado como comercial e que, na ausência de lei que limite essa prática, o condômino não pode ser impedido de locar imóvel ou parte dele.

O recurso analisado (REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3)) trata de um caso ocorrido em Porto Alegre/RS onde mãe e filho foram proibidos de praticar a atividade de hospedagem em dois imóveis que os recorrentes detêm, atendendo ao pleito do condomínio.

Essa é uma questão que vem ganhando destaque nos últimos anos e, por não ter uma legislação específica, acaba gerando uma série de conflitos e isso não só no Brasil. Outros países passam por problemas semelhantes, pois se por um lado a era digital em que vivemos nos traz uma série de facilidades, e os aplicativos de hospedagem são um claro exemplo, por outro, por serem “novidades”, muitas vezes a legislação não conseguiu acompanhar esse quesito, fazendo com que tenhamos decisões diversas sobre esse assunto, o que faz com que se acirre o debate e as visões, muitas vezes, antagônicas.

OUTRAS INSTÂNCIAS - Esse caso é o primeiro a chegar ao Superior Tribunal de Justiça. Até então os casos acabavam em primeira ou segunda instância. Por exemplo, esse ano, tivemos uma decisão que foi de extrema impor-

tância sobre esse tema: a 42ª Vara Cível de São Paulo decidiu que um condomínio não pode impedir que seus moradores utilizem os apartamentos para locação do aplicativo Airbnb senão por alteração na convenção.

Como comentado, por não haver uma legislação específica há opiniões divergentes. Porém, saliento que a lei de hospedagem não regula locações acima de 90 dias (Art. 24, § 2º, Lei Federal nº 11.771 de 2008)

Se por um lado o proprietário pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, o que é um direito que lhe assiste por força do Art. 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito, e o limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (Art. 1.277 e 1.336, IV do CC) e pela lei que regula o funcionamento de meios de hospedagem.

ENQUADRAMENTO - A hospedagem não é regulada pela lei de locações, e sim por leis que tra-



Polêmica da locação por curta temporada está em análise no STJ

tam da hospedagem conforme acima mencionado. Sendo dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação (Art. 1.335, II e 1.336, IV, do CC), e locar o bem por dia, é característica dos meios de hospedagem e depende

de enquadramento específico, e fazê-lo desvia a finalidade de um edifício restritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei.

Nesse sentido a Lei Federal nº 11.771 de 2008, dispõe sobre a Política Nacional de Turismo de forma clara, apontando que os meios de hospedagem para obter o cadastramento devem preencher alguns requisitos específicos.



A hospedagem não é regulada pela lei de locações

Na prática, a grande maioria dos casos realizados pelo sistema de diárias perturbam a vida dos prédios residências e desviam a finalidade das edificações que é estritamente residencial.

Para o síndico e administradores cabe a análise do caso concreto, sendo fato notório que empregar o apartamento em sites com locações por diárias, como se fossem aparts hotéis, interfere na finalidade residencial de um condomínio, porém, utilizar o mesmo site e firmar locações mais longínquas pode se enquadrar ao esperado pelo condomínio, que deve prontamente se reunir a fim de reger as condições necessárias para o funcionamento do condomínio.

Importante que o condomínio não proíba a locação por temporada, que não cobre taxa extra na locação por temporada, mas sim que o prédio regule a relação, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advirta locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo, procurando entender cada situação. E, por fim, emita comunicados aos condôminos e regule a relação por meio de assembleia.

De qualquer forma, essa questão da regulamentação através da Convenção, foi um dos pontos levantados pelo ministro Raul Araújo que dessa forma fez um pedido vistas no processo e por isso, o recurso, no momento, não tem prazo para ser julgado.

■ *Advogado militante na área cível há mais de 10 anos. É sócio fundador do escritório Karpat Sociedade de Advogados

“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 25 DE NOVEMBRO 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

Manutenção Por Cecília Lima |

Engenheiro explica o que aconteceu no Ceará

Na manhã do dia 15 de outubro um prédio residencial de 7 andares e 13 apartamentos ruiu no Bairro Dionísio Torres, área nobre de Fortaleza (CE), deixando 7 feridos e pelo menos 9 mortos, incluindo a síndica (até a última atualização desta matéria). O Edifício Andrea tinha construção datada no ano de 1982 e, rapidamente, após a tragédia, vários vídeos se espalharam pelas redes sociais mostrando as condições precárias em que estruturas de sustentação se encontravam anteriormente ao desmoronamento. A pedido do Jornal do Síndico, o engenheiro civil especialista em Excelência Construtiva e Anomalias, Marcus Grossi analisou imagens veiculadas em portais de notícias e respondeu a algumas perguntas sobre o incidente no Ceará e a importância de se manter vigilante quanto à sustentação do prédio. Confira:

JORNAL DO SÍNDICO: Com base nos vídeos dos próprios moradores do Edifício Andrea, que sinais de alerta podem ser destacados a respeito da estrutura do prédio?

MARCUS GROSSI: O vídeo que melhor indica as condições da estrutura antes do colapso é aquele onde é possível ver dois pilares com a armação da estrutura exposta, indicando que já tinham perdido sua função, pois algumas estavam notoriamente rompidas.

JS: Após serem identificados sinais de alarme, qual conduta o síndico ou administradora responsável deve tomar visando à segurança dos moradores?

MG: É difícil um leigo identificar se os sintomas são graves ou

não, por isso, o ideal é chamar um engenheiro civil, de preferência um com especialidade em patologia das construções, engenharia diagnóstica ou correlata, para análise. No presente caso, pelo que tudo indica, era necessário realizar escoramento da estrutura existente para evitar o colapso, uma vez que as barras de aço já não estavam com resistência mecânica suficiente para desempenhar sua função.

JS: Existe algum parâmetro técnico que determina se o prédio deve ser ou não evacuado?

MG: Existem parâmetros que indicam a gravidade dos sintomas, como num exame clínico por um médico, porém, algumas anomalias podem ser ocultas e serem necessários exames complementares ou encaminhamento

Reprodução



Imagens mostram pedreiro trabalhando nos pilares antes do desabamento

para um especialista na área, assim como um médico o faz. A orientação geral à população é que fique atenta a presença de fissuras (trincas, rachaduras), destacamentos de revestimento, corrosão de armadura da estrutura, deformações excessivas (embarrigamento, inclinação), dificuldade de fechamento de portas e janelas; principalmente em elementos da estrutura – lembrando que em alguns casos a própria parede é a estrutura.



Normalmente as estruturas são projetadas para avisar que estão com problemas

JS: O que pode levar um prédio deste porte a ruir?

MG: As causas podem ser diversas, desde erros no projeto, na execução, na fabricação dos materiais, até problemas no uso, execução de reformas irregulares e falta de ações de manutenção. Para o caso em questão, como na maioria das catástrofes, parece que houve uma somatória de fatores, sendo o gatilho a falta de ações de manutenção, porque não é do dia para noite que a estrutura de um pilar fica naquele nível de corrosão; somado a erros no dimensionamento da estrutura, com aplicação de materiais inadequados, tem-se o que vimos. Res-

salta-se que a forma de colapso que houve nesta estrutura não é usual, parece que houve uma implosão. Normalmente as estruturas são projetadas para avisar que estão com problemas. Então, neste caso, não era para o prédio ter caído de uma vez, esperava-se que ele tombasse ou ruísse parcialmente.

JS: Há manutenções que devem ser executadas para preservar a estrutura predial?

MG: Existem manutenções preventivas para estrutura, que consistem principalmente na aplicação de barreiras à entrada de agentes agressivos que possam deteriorar o concreto ou o aço. Para estrutura aparente, como das pontes e de algumas edificações, a manutenção preventiva consiste em aplicar hidrofugantes, vernizes ou pinturas a cada cinco anos aproximadamente. Além da inspeção predial, que visa a identificação se não há sintomas que os usuários não estão vendo. Para estruturas recobertas por revestimentos, alvenarias, a ação de manutenção consiste na manutenção destes revestimentos, para que mantenham sua estanqueidade. Portanto, uma repintura de fachada, ou rejuntamento de pastilhas, está contribuindo para manutenção da estrutura. É importante destacar que mesmo com atividades de manutenção, as estruturas são projetadas para um determinado período, que seria sua vida útil. Então, vai ocorrer um momento em todas as edificações, que serão necessárias ações de restauração da estrutura. É importante dizer isso, porque é algo que nem todos os usuários sabem, e o custo para essas restaurações é bastante elevado, comparado com as ações de manutenção. Como referência, atualmente, projeta-se estrutura, para em média, ter uma vida útil de 50 anos.

■ Jornalista

Por Cecília Lima |

Iluminado para o Natal

O Natal está se aproximando e isso torna este período muito mais iluminado e belo. De tudo que compõe a decoração tipicamente natalina, nada encanta mais do que a iluminação especial. São cores e formas que trazem luz e brilho a qualquer ambiente e os condomínios não costumam ficar fora dessa, a maioria se ornamenta para receber o Papai Noel e celebrar as festas de fim de ano.

Porém, a beleza não pode ser colocada acima da segurança e é importante que se tenha o máximo de cuidado com instalações natalinas que fazem uso de energia elétrica. A seleção dos materiais deve ser realizada com critério para evitar acidentes e curtos-circuitos, além do consumo excessivo de energia. Nesses casos, optar por enfeites mais baratos, de procedência duvidosa, pode acarretar prejuízos financeiros maiores no futuro.

VISTORIA - Aproveitando o ensejo da decoração temática, esse período é bom para se fazer uma vistoria geral de como andam

as instalações elétricas do condomínio, checar tomadas, disjuntores, interruptores, quadros de luz, lâmpadas, fios e cabeamento, dentre outros dispositivos em busca de se verificar se há algum ponto de sobrecarga que possa favorecer acidentes como choques elétricos ou curtos-circuitos.

Em um segundo momento, na hora de adquirir um kit decorativo, não se deve cair na tentação de se optar pelo mais barato, considerando apenas o preço. Deve-se levar em consideração outros dois requisitos fundamentais: a durabilidade do produto e a qualidade dele. Se o produto estraga rápido, a economia feita no preço barato

se perde e o prejuízo é maior.

O ideal é comprar instalações luminosas de qualidade que possam servir para os próximos anos, assim se faz um investimento que servirá para outras ocasiões. Na hora da escolha, observe se o item vem com o selo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia), órgão federal que testa e certifica a qualidade do produto, atestando sua funcionalidade e segurança dentro dos parâmetros das normas técnicas brasileiras.

Outros detalhes também devem ser observados:

- As condições da embalagem (está lacrada? O produto já foi utilizado?);



Cidade começa a se iluminar a partir deste mês



Normalmente as estruturas são projetadas para avisar que estão com problemas

- O aspecto do objeto (tem uma aparência frágil e de má qualidade?);
- A embalagem deve informar a potência e o consumo médio de energia elétrica;

- Certifique-se se ele está funcionando antes de levar (solicite que seja testado na sua frente);
- Procure saber se ele é fabricado para uso interno ou externo e se suporta ser molhado (expor um objeto à chuva pode ser perigoso se ele não for à prova d'água);

- A embalagem deve conter instruções sobre como utilizar o equipamento com segurança e as formas de armazenamento para reutilização nos próximos anos;

- Por fim, verifique para qual tensão ele foi feito, se 110v ou 220v.

Também é fundamental que os condutores elétricos dos kits tenham dimensões compatíveis com os fios e cabos instalados no imóvel, assim como com os outros componentes da instalação elétrica como as tomadas, os disjuntores e o dispositivo DR.

■ Jornalista



A atuação do subsíndico frente ao condomínio

O código civil não prevê a figura do subsíndico, sendo o cargo regulamentado pelas convenções de condomínio, o que é plenamente possível de acordo com a lei 4591/64 artigo 22, parágrafo 6º. Diante disso, quem vai determinar a existência do subsíndico no condomínio será a convenção.

Nos dias atuais com a instituição de novos condomínios tem sido comum a não previsão do subsíndico nas convenções. Todavia, é importante contar com auxílio desta figura para que ocorra uma melhor gestão do condomínio, pois o trabalho em equipe pode ser mais eficaz. Mas não basta ter o cargo de subsíndico, é preciso ter uma participação ativa no auxílio ao síndico.

QUAL PAPEL? - Havendo a previsão da figura do subsíndico na convenção seu papel é colaborar no auxílio ao síndico, substituir temporariamente suas ausências quando por exemplo, este estiver viajando, renunciar ao cargo, ficar doente ou vier a falecer, sendo que nestes últimos três casos a prerrogativa de convocar uma nova assembleia para o preenchimento de cargo do novo síndico será de responsabi-



Não é obrigatória a eleição ocorrer no mesmo momento da eleição do síndico

lidade do subsíndico, devendo assumir o cargo interinamente e por um prazo aproximado de 20 a 30 dias.

É importante ressaltar que o subsíndico não é o representante do condomínio, pois a legislação prevê esta condição apenas ao síndico. Assim, a palavra final sobre as questões envolvendo o dia a dia do condomínio cabe ao síndico que é o representante civil e criminal daquele.

O subsíndico tem todas as atribuições do síndico e aquelas previstas na convenção. Mas só assume na ausência esporádica daquele, assim, não pode adotar deliberações contrárias à gestão do síndico, mas sim auxiliá-lo na administração diária do condomínio.

ELEIÇÃO - Quanto à eleição do subsíndico, o mesmo deve ser eleito através de uma reunião de assembleia previamente convocada, podendo exercer o cargo durante dois anos e sendo permitida sua reeleição. Não é obrigatória a eleição ocorrer no

mesmo momento da eleição do síndico. É preciso observar o que diz a convenção e aplicar a forma que estiver prevista.

No que diz respeito a destituição do subsíndico, em sendo a lei omissa a respeito da existência do cargo, entende-se que quem elege tem poder de destituir, de modo que cabe a assembleia decidir, salvo previsão contrária em convenção.

Em relação à possibilidade de remuneração, apesar de não ser comum o subsíndico receber salário, não havendo restrição na convenção e, desde que a assembleia delibere concordando, poderá haver a remuneração pelo cargo.

Também, não há restrição legal que o subsíndico seja uma pessoa externa ao condomínio, haja vista que não existe nem mesmo a previsão da existência do subsíndico, sendo papel da convenção determinar a respeito.

Diante o exposto, é importante que o subsíndico tenha conhecimento do seu papel perante o condomínio, participe, acompanhe e tenha conhecimento da gestão do síndico, assim estará contribuindo para uma melhor condução e efetividade dos trabalhos em prol dos interesses do condomínio.

■ Advogada e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG

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

Locações de curta duração

Chegou aqui na câmara uma questão bem atual. Problemas da vida moderna... Temos um grupo de moradores de um condomínio em confronto com outro morador. O síndico, nosso parceiro, entendeu que a mediação era adequada para resolver esse conflito. O convite foi feito e aceito por todos.

A primeira reunião, que chamamos de pré-mediação, é o momento que explicamos o que é a mediação, seu objetivo, vantagens e princípios. Explicamos que a mediação é uma conversa franca, aberta e respeitosa, onde os participantes têm a oportunidade de resolver suas questões de forma consensual. A solução é construída pelas partes, de acordo com seus interesses, e o mediador ajuda nessa conversa, facilitando o diálogo entre todos.

No caso em questão, percebemos que, neste momento, alguns ficaram surpresos... Disseram: "Então nós é quem vamos dar a solução de acordo com nossos interesses? Não tem aqui algum tipo de juiz para determinar o que fazer?" Exatamente! Esse é um dos fatores de maior atração para a utilização da mediação: a autonomia que as partes e seus advogados têm de manter sob seu controle a tomada de decisão.



O CASO - Um senhor começou a utilizar seu apartamento para fazer locações através de um aplicativo que facilita locações de curta duração -, o que gerou diversos problemas. Todo o grupo de moradores começou a reclamar, pois a cada semana eram pessoas estranhas transitando no

condomínio. Realmente uma situação que ninguém mais estava suportando. Estavam exigindo que essa situação acabasse e "voltasse a paz no condomínio" - foram as palavras que usaram.

Ao dar a palavra para o senhor, ele pode expor o seu ponto de vista, dizendo que atualmente só

estava fazendo uso desse tipo de locação porque seus gastos aumentaram muito em virtude de doença de seu filho, e essa era a única opção de aumentar a renda na sua idade. A doença do filho estava comprometendo todo o orçamento e ele jamais deixaria o filho desamparado nessa hora.

Todos puderam perceber o quão era importante para esse senhor essa renda extra e ficaram sensibilizados com o relato. Só que tínhamos uma questão a ser resolvida, e aprofundando mais nas conversas pudemos perceber que a questão central era a segurança do prédio. Não era proibir o uso do apartamento para locação de curta duração, através do aplicativo, mas sim estabelecer regras para isso.

Os moradores resolveram, então, fazer uma assembleia onde modificaram o regimento interno, aplicando algumas regras para o aluguel temporário, atra-



Com a ajuda da mediação, chegaram a um entendimento com uma solução satisfatória para todos

vés do aplicativo mencionado. Com a ajuda da mediação, chegaram a um entendimento com uma solução satisfatória para todos, garantindo a segurança do prédio e a renda extra do senhor para ajudar seu filho. Esse é o objetivo da mediação: buscar uma solução consensual, ouvindo todas as partes, seus interesses e sua perspectiva do conflito.

■ Mediadoras da Câmara Equilibre

Administração por Kênio de Souza Pereira |

Ruína do edifício, a negligência dos condôminos e o dever de indenizar

Os danos estruturais em edifícios precisam ser reparados com rapidez e competência, pois lentidão e amadorismo colocam em risco a vida dos moradores. Infelizmente, vimos no dia 15/10 a queda do Edifício Andréa em Fortaleza, sendo que a divulgação da perícia realizada há vários meses, que apurou 135 pontos de avarias estruturais e que motivou a contratação tardia dos reparos deixou claro que o assunto foi tratado sem a necessária seriedade.

Seria interessante que o livro de atas e outros documentos fossem analisados, pois certamente comprovariam que os moradores que exigiram que as obras reparadoras fossem realizadas há tempos, foram ignorados. Situações semelhantes ocorrem em inúmeros edifícios que deixam de fazer obras reparadoras em decorrência da atuação de alguns que as impedem, seja por economia, seja por não desejar investir no prédio ou por ter a intenção de vender o apartamento.

CRITÉRIO AO CONTRATAR

- As notícias divulgadas informam que mesmo diante da necessidade urgente de conserto da estrutura do Edifício Andréa, a síndica buscou orçamentos diversos e o condomínio optou pela contratação da proposta de menor valor.

É comum nos condomínios as assembleias serem conduzidas de forma tumultuada, não tendo os condôminos conhecimento prévio das particularidades dos problemas (obra, atualização da convenção, defesa de um processo judicial, compra de equipamento, etc), deixando assim de deliberar com base na qualidade, competência e a experiência, da empresa ou do profissional que executará o serviço.

Logicamente quem é iniciante, está aprendendo ou tem qualidade duvidosa cobra barato. Assim, constata-se a razão de tantos problemas não serem resolvidos adequadamente nos condomínios que contratam tendo em vista apenas o preço mais baixo, sendo que qualidade tem custo mais elevado.

PROVIDÊNCIAS - Tragédias como os inúmeros edifícios que têm desabado em grandes cidades, devem servir de alerta à população, que muitas vezes ignora o fato de que obras necessárias e urgentes (trocar um cano estourado ou um portão arrombado, bem como restabelecer o funcionamento do elevador, etc) podem ser realizadas independentemente de autorização prévia da assembleia, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 1.341 do Código Civil. Entretanto, diante do seu elevado custo e tendo em vista que pilstras demoram anos para ruir, a contratação da empresa para fazer os reparos poderia ter ocorrido com tranquilidade ou até mesmo



Omissão de síndicos e condôminos pode levar edificação ao processo de deterioração

por determinação judicial ou da Defesa Civil, caso algum condômino tivesse contratado um advogado para defender sua moradia.

VÍNCULOS - Em muitos casos os defeitos nos edifícios surgem dentro do prazo de cinco anos de garantia, mas diante da inércia e da postura de alguns não desejarem acionar a construtora para fazer os reparos, acaba ocorrendo a prescrição.

Há ainda as construtoras que ao concluírem o empreendimento, indicam, quando já não

deixam contratados, prestadores de serviços para atuar no condomínio como administradora ou síndico profissional. Os condôminos não devem ser ingênuos, pois em muitos casos tais indicações beneficiam na verdade à construtora, sendo que esses “profissionais” têm como real objetivo agir para que os condôminos não demandem contra a construtora nos momentos que surgem os vícios de construção.

É comum os moradores deixarem para o síndico/administradora exigir os reparos e esses são negligenciados ou feitos de maneira paliativa quando quem deveria fiscalizar não o faz

adequadamente. Com o passar do tempo ocorre a prescrição, perdendo o condomínio a condição de exigir os consertos de forma definitiva. Por isso, centenas de condomínios tem arcado com reformas de grande custo financeiro para consertar danos estruturais, refazer os revestimentos das fachadas e eliminar infiltrações por terem deixado de tomado providências contra a construtora dentro do prazo legal.

SÍNDICO “BONZINHO” - Há pessoas que são “forçadas” a assumir a função de síndico, havendo aquelas que não se esforçam para evitar qualquer atrito. Assim, o síndico “bonzinho” que não cobra e evita o embate, acaba gerando prejuízo para o condomínio por não lutar pelos seus direitos. Muitos síndicos profissionais, por não terem seu patrimônio em risco, não se empenham para defender com firmeza o condomínio e exigir judicialmente uma solução ou indenização da construtora.

Caso, o síndico, seja muito amistos, a assembleia pode no-

meiar algum condômino ou uma comissão para conduzir o assunto, inclusive judicialmente, poupando assim o síndico que não possui perfil para enfrentar embates. A lei permite que os poderes de representação sejam delegados a outro, nos termos do §1º do art. 1.348 do Código Civil.

INDENIZAR TERCEIROS - A inércia em não fazer os reparos nas fachadas que soltam cerâmicas, pode propiciar uma indenização às pessoas que venham a ser atingidas por peças que se desprendem, o que inclui inclusive o pagamento dos danos aos automóveis. Diante da imprudência e a negligência, caberá ao condomínio indenizar, sendo que caso a vítima venha a falecer e, sendo um pai de família, seus dependentes poderão vir a receber uma pensão do condomínio por décadas em decorrência de uma condenação judicial.

■ 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



Centenas de condomínios tem arcado com reformas de grande custo financeiro para consertar danos estruturais, refazer os revestimentos das fachadas e eliminar infiltrações

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
OAB/MG nº 3.932
Advocacia Especializada em Direito Condominal.

INADIMPLÊNCIA ZERO

GARANTIMOS SEM TAXA MENSAL

PROPORCIONAMOS O RETORNO DE 100% DAS TAXAS MENSAIS SEM QUALQUER CUSTO MENSAL: 0% (zero por cento).

COBRANÇA GARANTIDA SEM TAXA MENSAL

31. 3222-9074
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

Especial *Desirée Miranda |*

Dia do Síndico debuta como principal

Pelo 15º ano consecutivo, evento atrai síndicos da grande BH e

15º DIA DO SÍNDICO

O ano de 2019 foi um ano marcado por diversas ocorrências de incêndios em edifícios em Belo Horizonte. Na mais grave delas, pelo menos 10 pessoas ficaram feridas quando uma sala comercial pegou fogo no Condomínio do Edifício Clemente de Faria, na avenida Afonso Pena, no centro da cidade. Também houve casos de fogo em apartamentos nos bairros Cidade Nova e da Graça, na região nordeste, e no Barreiro, só para citar alguns exemplos.

Por isso, a importância de se detectar e evitar possíveis situações de risco para incêndios é um dos temas que serão discutidos na 15ª edição do Dia do Síndico, que acontece no dia 30 de novembro, no Hotel Mercure Lourdes, em Belo Horizonte, com palestra do Corpo de Bombeiros. O evento é realizado anualmente pelo Jornal do Síndico, em parceria com o Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG) e diversos colaboradores e parceiros.

Para o diretor do Jornal do Síndico, Márcio Paranhos, chegar aos 15 anos ininterruptos de comemoração, mostra a qualidade do evento. “Estamos debutando! O Dia do Síndico continua com sua proposta original, que é realizar um encontro de confraternização, no qual o síndico é o centro das atenções. Por isso recebemos todos com um delicioso café da manhã e oferecemos também um saboroso almoço e sorteio de vários brindes. E isso só é possível com a colaboração do Sindicon MG e das empresas que estão aqui apresentando seus produtos e serviços”, afirma ele.

CONHECIMENTO - Outro tema importante e que nem sempre recebe a devida importância é a guarda de documentos. A palestra sobre o assunto vai ser ministrada pela administradora e

diretora da empresa Organização Eficaz de Arquivos, Maria Aparecida da Costa Alves, que também é síndica. Segundo ela, é importante que os síndicos saibam como e por que arquivar corretamente os documentos do condomínio. “Cada documento tem um prazo de guarda fiscal, legal e institucional. Eu vou mostrar um pouco da metodologia de como arquivá-los corretamente e depois, de como descartá-los”, diz Maria Aparecida.

As reformas prediais voltam à pauta do Dia do Síndico neste ano. O tema é sempre atual, já que são corriqueiros os casos de sérios danos estruturais por falta de prevenção e correção necessárias. O tema ficará a cargo do engenheiro e diretor do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-MG), Francis José Saldanha Franco. Ele também vai apresentar aos síndicos o aplicativo “Crea-MG Mobile” que permite acesso a todos os profissionais de engenharia do estado, bem como fazer consultas e denúncias. “O aplicativo visa facilitar a atuação do Crea-MG na fiscalização da prestação de serviço de seus profissionais. Desde que o colocamos no ar, já tivemos 1086 denúncias, com mais de 850 apuradas”, diz Francis.

Diretamente de São Paulo, desembarca em BH especialmente para o Dia do Síndico, uma das maiores referências em direito condominial no país, o advogado Ricardo Karpas. Com a palestra “Síndico Eficaz”, ele vai explicar ao público como tornar a gestão do condomínio mais eficiente. “Vou mostrar quais atividades, ações e técnicas de administração que funcionam para o síndico fazer uma gestão eficaz”, diz ele.

Também no âmbito do direito condominial, o presidente do Sindicon MG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, vai esclarecer



Palestras terão temas atuais

as questões individuais que os síndicos possam ter no já tradicional “Tira-Dúvidas”. Parceiro do Jornal do Síndico em todas as edições do evento, Carlos Eduardo afirma que essa é uma boa oportunidade para que os síndicos adquiram mais conhecimento e tenham um dia agradável. “Sempre pensamos as palestras de modo a trazer novas informações e conhecimentos sobre gestão condominial e todo o universo dos condomínios. Por isso, é importante a participação dos síndicos. Essa é uma ocasião para aprender e celebrar”, diz ele.

PARCERIAS - Além das palestras, os síndicos poderão visitar os stands dos colaboradores do Dia do Síndico e conhecer serviços e produtos das empresas parceiras e quem sabe, fechar negócios que podem ser positivos para o condomínio. Uma delas é a Vedajato, que presta serviços de eliminação de infiltrações. Esta será a sexta vez que a empresa colabora com



Evento conta ainda com apresentação de produtos, almoço e café da manhã

o evento. “É uma boa oportunidade para conhecermos os síndicos e fixarmos a marca”, diz o proprietário Frederico Augusto Guimarães Carneiro.

A Administradora Teodoro Pires também vai colaborar com o Dia do Síndico. “Esse é um evento muito importante para que o síndico tenha entendimento do seu papel no condomínio

referência para segmento no Estado

em busca de conhecimento e momento para confraternização.



Fotos Cláudio Cunha

nio. E a nossa expectativa é de contribuir para isso e prospectar condomínios não só em Belo Horizonte, já que atuamos em outras cidades de Minas e no Rio de Janeiro”, pontua o proprietário da empresa, Flávio Júnio Gonçalves Pires.

PARTICIPAÇÃO - Os síndicos inscritos já estão na contagem regressiva para o evento. Wilson Trindade, do Condomínio do Edifício Felipe dos Santos, diz que vai ser o primeiro a chegar. “Eu serei o primeiro da fila. Vou todos os anos e gosto demais. É um trabalho muito bonito. Todo ano é muito bom e esse ano vai ser melhor ainda!”, diz ele. Já Ana Lúcia Mourão, do Condomínio do Edifício Dona Clara, participa há cinco anos e destaca a oportunidade de aprendizado. “Vale a pena pelo muito conhecimento que agrega. Eu só acho que não deveria ser um dia, deveria ser um fim de semana”, sugere.

SERVIÇO:

As inscrições para o 15º Dia do Síndico estão abertas, são gratuitas e podem ser feitas pelo telefone (31)3337-6030, das 8h30 às 17h30.



nhã

PROGRAMAÇÃO DIA DO SÍNDICO 2019

8:30H ÀS 9H
Credenciamento e café da manhã

9H ÀS 9:30H
Abertura com mensagem do Sindicon-MG

9:35H ÀS 10:15H
“Reformas Prediais: irregularidade, multas e precauções
Palestrante: – Francis José Saldanha Franco – Engenheiro mecânico – Diretor de Planejamento, Gestão e tecnologia do Crea-MG – Pós-graduado em gestão pela FGV

10:20H ÀS 11H
“Guarda e controle dos documentos do condomínio”
Palestrantes: 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.

11:05H ÀS 11:45H
“O condomínio frente aos aplicativos de hospedagem de curta temporada”
Palestrante: Creci-MG

12H ÀS 12:30H
Tira dúvidas - Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz – Presidente do Sindicon

12:30H ÀS 14H
Almoço de confraternização

14:15H ÀS 14:55H
“Condomínio seguro: Como proteger a edificação e conseguir o AVCB”
Palestrante: Corpo de Bombeiros de Minas Gerais

15H ÀS 16H
“Síndico eficaz”
Palestrante: Ricardo Karpát - Advogado, professor, articulista e colaborador de diversos jornais e revistas especializadas, membro efetivo da comissão especial de direito condominial da OAB-SP

16H ÀS 16:30H
Tira-dúvidas – Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz – Sindicon

16:30H ÀS 17:30H
Encerramento com sorteio de brindes

■ Programação sujeito à confirmação até a realização do evento.

Colaboradores ouro

Colaboradores Prata

Colaboradores Bronze



Classsínco

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

2515-8721 / 2515-8722

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



• 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
• Síndico Profissional e Serviço Online
• Participação em Assembleias
• Planejamento Orçamentário
• Contabilidade e Prestação Contas
• Folha Pgtto, Assessorias e Muito Mais

(31) 2555-2617

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



Administração, Síndico Profissional e Conservadora

Economia tranquilidade e harmonia para seu condomínio

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



Apoio a Condomínios e Empresas

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

houseservice@houseservicebh.com.br/www.houseservicebh.com.br

Administração de condomínios



JUS CONDOMINIUM

Administração de Condomínios

www.juscondominium.com.br

Av. Augusto de Lima, 1646 conj. 304/1.111/1.211 Barro Preto

Antônio ☎ 99904-6319
Eduardo ☎ 98799-9201
Túlio ☎ 98807-9003



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SINDICO PROFISSIONAL SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CONTRATAÇÃO DE PESSOAL

OBS.: Não trabalhamos com conta Pool

Rua Da Bahia, 1148 - sala 1720 - Centro
3224-2806 / 99154-1731
lasercondominios@yahoo.com.br / www.lasercondominios.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



KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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@kenloperelraadogados.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



SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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



LUC ASSOCIADOS
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



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

Áudio e vídeo



FERLET AUDIO E VÍDEO
SOM VIDEO AUMOTOMAÇÃO

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

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

AVCB



AVANT
SOLUÇÕES E ENGENHARIA

Orçamento sem compromisso

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



VELLAMO
engenharia e projetos

Projetos de Combate a Incêndio
Obtenção de AVCB

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

Bombas



Paraíso das Bombas
45 ANOS

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

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

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

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633



UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
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)

Conservação e limpeza



COMINA
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Classíndico

Conservação e limpeza

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

ROCHE
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA
ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE 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
(31) 3284-0406
www.contrateadm.com.br

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

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

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

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

Construção e reforma

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
 Engenharia de avaliação e pericia
(31) 3241.1047
www.ribeiroemoura.com.br
ribeiro e moura
 engenharia
 Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

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
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

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

Construção e reforma

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

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

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

Brilhar
 Limpezas & Reformas
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

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

Classíndico

Construção e reforma

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

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

Narcisio 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 em geral
Hidro-jateamento em fachadas
Reformas de telhados
Reformas de caixa de gordura e esgoto
Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais
www.mfreformasprediais.com.br

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



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
CÓRES 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

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

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL



REFORMA DE FACHADA
GERENCIAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DE OBRAS DE REFORMAS PREDIAIS
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
ESPAÇO GOURMET,
PLAYKIDS, PORTARIA

Contato **3 2 3 6 - 1 5 6 8**
www.locusconstrutora.com.br/locusconstrutora@gmail.com

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL



Transformamos sonhos
em realidade

QUALIDADE PONTUALIDADE EXPERIÊNCIA
www.glminas.com.br

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



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 (31) 99915-9081-99618-2752

www.jdreformasprediais.com.br / jdreformasprediais@live.com
Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
Deus é fiel.

TONELI Tecnologia em construir e reformular

Há 10 anos no mercado, especializada em reformas prediais e residenciais,
perícias, projetos, fachadas, pinturas, acabamentos, impermeabilizações,
telhados, passeios, faça um orçamento sem compromisso.

www.toneliengenharia.com.br @toneliengenharia
Contato@toneliengenharia.com.br

31.35868177 (31) 99330.8177

LGG ENGENHARIA LTDA

- REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS JUNTO A PBH (HABITE-SE)
- ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS JUNTO A PBH
- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PARA REGISTRO NO CARTÓRIO
- REGULARIZAÇÃO E PROJETO DE COMBATE À INCÊNDIO (AVCB)
- REFORMA PREDIAL

(31) 99624 4685 - LGGENGHARIA@AOL.COM

Corrimão



**Serralheria Fina
especializada em condomínio**

Corrimão e guarda corpo de aço inoxidável e
aço carbono com tinta esmalte

Peça já seu orçamento. Luiz Carlos **(31) 3411 9795.**

Dedetização



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

www.urbanabh.com.br

(31) 3375.3966

Dedetização



- 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

dutradentesupidora@gmail.com



EXCELÊNCIA EM
CONTROLE DE
PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



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

3352-4577-2564-0511 - contato@dedetizadorasuprema.com.br

Desentupidora



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



Plantão 24hs
99903-0010

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

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



Desentupimento se coluna predial, esgotos, vasos sanitários,
pias e tanques - Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e dedetização
- Fazemos limpeza e pinturas de garagens

4102-2874/98011-9947 (31) 99241-4509 (Tím)
fortalezarh@bol.com.br



- Higienização de Caixa D'água;
- Sucção de Caixas de Gordura;
- Controle de Pragas;
- Sucção de Fossa;
- Desentupidora;

Rapidez e eficiência na hora que você mais precisa.

(31) 9.8422-0414 (31) 3641-3229
www.portosolution.com.br



DESENTUPIMENTO-CX DE GORDURA-DEDETIZAÇÃO
LIMPEZA/IMPERMEABILIZAÇÃO DE CX D'ÁGUA
DETECÇÃO E RETIRADA DE VAZAMENTO
LIMPEZA E TRATAMENTO DE FACHADA

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

3278-3828 98487-5067 - 24 hs
roterlimp@gmail.com / www.roterlimp.com

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Classíndico

Desentupidora

DESENTUPIDORA BH
ASSISTÊNCIA BOMBEIRO E ELETRICISTA BH
 Desentupimento, dedetização em geral, caça vazamentos, Conserto de bombas, portão eletrônico, eletricitista, limpeza e impermeabilização em caixas, Conserto de telhado e pedreiro
 Av. Assis Chateaubriand, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163** (Plantão)

Elevadores

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

ELEVADORES
JB
 Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral
 elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

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

Extintores

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

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

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

Gás

indispensável
 Energia
 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

VEDAJATO
 SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA
 RAPIDEZ E PRATICIDADE
 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

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

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**

Interfones

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

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA
 Limpeza automatizada - Equipamento especializado
 Normas e procedimentos da COPASAMG - Alvará sanitário
 Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas
 Dedetizações - Desratizações - Reforma em telhados
 Impermeabilizações de caixas d'água
 reidacaixadagua@gmail.com
 www.reidacaixadagua.com.br
3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369

Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...
3373-1760 / 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
3021-3937 / 3082-2347 **99776-7012 / 99850-9837**
 comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

Polimento de Pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS

POLIMENTO ITALIANO/APLICAÇÃO DE SINTECO
 • Fazemos fundição e polimento em marmorite
 • Recuperação de pisos e polimento em mármore
 • Limpeza de muros de fachadas
 • Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante
3447-73 89
99673-8107
98624-6843

Portaria

A Ponto Rápido
Relógios de Ponto
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

Classíndico

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



Minha Portaria
SOMOS ESPECIALISTAS

ACCESS SEGURANÇA

Portaria virtual aumenta a segurança

Proporciona a redução de até 50% no custo da taxa condominial

31 98474-9773
31 2512-4192
www.accessseguranca.com.br

Portas

PORTAS BLINDEX

MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

3098-2539 **99915-5194**

Portas blindex



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



US
Serviços e Comércio LTDA ME

Portas blindex

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

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

Portões eletrônicos



GONTIJO
SISTEMA DE SEGURANÇA

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

Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 99953-6239

Portas blindex



QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

SERVIÇOS DE SERRALHERIA

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! **3 4 4 7 - 8 2 3 8**

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:
• CFTV HD 1080P - ACESSO REMOTO
• INTERFONIA DIGITAL
• PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
• CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES



ATEFORP
Excelência em serviços

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

Fazemos contrato de manutenção com plantão

PLANTÃO 24 HORAS
98767-3009

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

Prevenção Contra Incendio



AC ANTI-CHAMA

PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Projetos de combate a incêndio e instalações p/ fins de AVCB.

(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**



PONTUALIDADE

Jornal do Síndico

Síndico Profissional



SÍNDICO PROFISSIONAL

Com mais de 10 anos de experiência!

AVANTE
SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 4109-0689 / 9 9334-1342
www.avantesindico.com.br



MÚCIO LOPES
SÍNDICO PROFISSIONAL

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 98519-8026
muciolopes@gmail.com



ÁGILE
Gestão Condominial
www.agilegestao.com.br

EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL

CONSULTORIA PARA SÍNDICOS MORADORES
SÍNDICO PROFISSIONAL
CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS

(31) 3047-2286 **(31) 9 8629-4004**
Av. Afonso Pena 4000 | Sala 06 | Cruzeiro | Belo Horizonte, MG

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 UNIFORMES

Só atendemos CONDOMÍNIOS.

Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.

Agende uma visita sem compromisso:
3582-1619 / 3786-1960
rbsuniformes.com.br

Válvulas para descargas

VÁLVULA DE DESCARGA

Conserto qualquer defeito em todas as marcas sem troca-las inclusive as que não fabricam mais.

SERVIÇO GARANTIDO SILVIO
3223-4771 / 99132-7771

É bom saber por Andréa Mattos |

Plástica nos condomínios

Edifícios também se submetem a plásticas. Alteram fachadas, renovam completamente os sistemas hidráulico e elétrico, adicionando fiação que suporte os novos aparelhos. Mas, apesar de tantas mudanças, os velhos prédios conservam seus traços arquitetônicos, que contam a história de uma cidade.

Toda cidade de porte, no Brasil, convive com imóveis de todos os tipos e épocas. Há os novos, com arquitetura e tecnologia de última geração, tanto na estrutura, quanto na estética e equipamentos. Dão ares de modernidade e segurança. Os antigos, construídos em uma época em que não existia ou não estavam disponíveis produtos e equipamentos modernos e tecnológicos, se tornaram históricos, além de ainda serem uma opção de moradia e comércio. A convivência entre eles faz parte do dia a dia de milhares de pessoas, mas aponta a diferença entre eles. Para diminuir esta discrepância, muitos condomínios têm decidido modernizar seus prédios, seja alterando a fachada, seja implementando novas tecnologias. Ou ambas as alternativas. Trata-se de uma verdadeira plástica.

Mas como transformar um prédio antigo – com 30 a 50 anos de uso – em um prédio novo? O nome que define esta mudança é retrofit, já em voga há alguns anos nos Estados Unidos. Traduzindo para o português, trata-se de uma "customização de condomínio": instalação de equipamentos de lazer parecidos aos oferecidos pelos lançamentos. Não é apenas a grama do vizinho que está mais verde, mas também o espaço gourmet, a sala de ginástica, a piscina aquecida, a varanda gigante e outros espaços destacados nos anúncios publicitários.

A diferença entre o retrofit e uma reforma de manutenção é que no primeiro caso há uma re-

formulação geral do edifício, da aparência externa aos equipamentos de uso comum, passando pela estrutura e pelos encanamentos. A manutenção limita-se ao conjunto de ações com o objetivo de reduzir a velocidade de deterioração dos materiais e de partes das edificações. Esta pode ser subdividida em: manutenção preventiva (ideal) e na manutenção corretiva.

Um edifício “retrofitado”, em sua readequação, deve propiciar mais conforto e qualidade de vida para os seus usuários, incorporando conceitos atendendo a todo e qualquer usuário em qualquer fase de sua vida, de forma eficaz. Se bem articulados e interligados entre entidades do setor da construção civil, públicos ou privados podem trazer benefícios ao espaço arquitetônico construído, em prol do desenvolvimento, não só econômico e social, mas principalmente ao ambiental.

CUIDADOS - Qualquer edifício, residencial ou comercial, pode passar por um retrofit. A quantidade e tamanho das obras vão depender da necessidade de reforma e dos recursos disponíveis. Os serviços podem contemplar, por exemplo, a troca do revestimento da fachada, a substituição dos elevadores e do sistema de ar-condicionado, além da renovação de encanamentos, cabos e eletrocalhas. Em casos mais extremos, o retrofit pode modificar completamente a edificação, chegando, inclusive, a alterar o seu uso.

O nível de imprevistos tam-



Retrofit é uma opção para atualizar edificações antigas

bém costuma ser mais alto em um retrofit do que no processo de manutenção. Por isso, antes de iniciar as obras, é fundamental contar com um levantamento fiel das condições do imóvel e com um conjunto de projetos bem coordenados. Há, ainda, outras particularidades. Por causa de todas as interferências existentes, o retrofit exige um estudo mais rigoroso em relação à entrega de materiais e à retirada de

entulho. A mão de obra, por sua vez, deve ser mais qualificada, necessitando de maior supervisão. Além disso, a estrutura existente comumente impede a instalação de um canteiro tradicional, reduzindo a produtividade e a quantidade de homens trabalhando ao mesmo tempo.

O QUE RETROFITAR? - Geralmente, o retrofit começa com a demolição controlada de partes da construção existente. Um tipo de demolição muito comum é o

de paredes para a obtenção de maior área útil. O serviço pode empregar desde marteletes rompedores até equipamentos mecanizados, como tesouras hidráulicas rotativas. O reforço estrutural é necessário principalmente quando há aumento da capacidade de suporte da estrutura devido à alteração de uso. O serviço pode ser realizado por meio de várias técnicas, como a adição de chapas de aço e de fibras de carbono, ou encamisamento de concreto. Muitas vezes são as deficiências nas redes de elétrica, telefonia e dados que levam à realização de retrofits. A modernização dessas instalações vai desde a substituição de todo o cabeamento, à instalação de novas caixas de distribuição capazes de suportar a maior quantidade de cabos dos dias atuais.

Não há diferença técnica no fechamento realizado em retrofits e em construções novas. Na modernização de prédios antigos, contudo, uma prática comum é o uso de drywall para os fechamentos internos. Por serem mais leves as chapas de gesso acartonado causam menos impacto na estrutura existente.

O retrofit oferece uma ótima oportunidade para se avaliar e renovar as instalações de água e esgoto. A instalação de equipamentos de ar-condicionado mais eficientes contribui para reduzir o consumo de energia. Além disso, dependendo do sistema escolhido, a modernização do ar-condicionado pode contribuir para liberar área útil. A revitalização de fachadas pode incluir a substituição de pastilhas, a troca de esquadrias, o mapeamento de falhas, o tratamento de fissuras, a colocação de pingadeiras, entre outros serviços. Costuma empregar equipamentos de movimentação de carga, que aumentam a produtividade.

■ A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico



O preço do orçamento não deve ser o único critério considerado na contratação e sim a credibilidade

Em tempos de crise...

Anuncie.
3337-6030
Jornal do Síndico

15º DIA DO SÍNDICO

• Café da manhã • Almoço • Palestras • Apresentação de produtos e serviços • Sorteio de brindes e muito mais...

+
DE 400 SÍNDICOS
PRESENTES



Totalmente gratuito
Vagas limitadas

Informações e Inscrições:
3337-6030 **98867-1379**

30 de novembro
Hotel Mercure-Lourdes
8:30h

Palestras confirmadas



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**
Engenheiro mecânico - Diretor de planejamento, gestão e tecnologia do Crea-MG - Pós-graduado em gestão pela FGV - Professor dos cursos de engenharia mecânica, engenharia civil e coordenador de engenharia de produção da Universidade de Itaúna.



Tira dúvidas
Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
Presidente do Sindicon MG



Condomínio Seguro: como proteger a edificação e conseguir o AVCB
Palestrante: **Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais**



Síndico Eficaz
Palestrante: **Ricardo Karpát**
Principal referência nacional na formação de Síndicos Profissionais; Especialista em Recursos Humanos e Condomínios; Diretor da Gábor RH; Formado em Administração de Empresas pela FAAP; Pós Graduado em Marketing pela Universidade Mackenzie.



O condomínio frente aos aplicativos de hospedagem de curta temporada
Palestrante: **Creci-MG**

Realização

Jornal do Síndico

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

Colaboradores ouro



Colaboradores Prata



Colaboradores Bronze

