



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIV - Edição 282ª - Dezembro/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares - jornaldosindico.com.br



*Feliz Natal
e próspero
Ano Novo!*

São os votos
Jornal do Síndico

**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
CFTV	10
Conservação e limpeza	10 e 11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12
Desentupidora	12
Elevadores	12 e 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	13
Portaria virtual	13
Portas	13
Portas Blindex	13
Portões Eletrônicos	14
Seguros	14
Serralheria	14
Síndico profissional	14
Telhados	14
Uniformes	14
Válvulas de descargas	14



Mais um grande evento

Hotel Mercure recebe público
recorde para comemorar o 15º
Dia do Síndico. Evento contou
com presença de síndicos e
síndicas de BH e região.

Páginas 8 e 9.



■ Manutenção

O seguro condominial é uma exigência legal e deve ser contratado pelo síndico. Ausência do seguro pode deixar condôminos no prejuízo em caso de sinistro.

PÁGINA 5



■ Administração

Inadimplência pode levar imóvel de devedor a penhora. Medida deve seguir alguns ritos. Veja no artigo de Rodrigo Karpát.

PÁGINA 7



■ Observatório

Caso do porteiro do condomínio do presidente levanta a discussão sobre a guarda e divulgação de informações dos condôminos. É o que você pode ler no artigo de Kênio Pereira.

PÁGINA 16

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

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

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

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

COMERCIAL
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
José Afonso Cézár

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

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpát
Desirée Miranda

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS		
CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Aracaju/SE	3.000 (79)	3262-3520
Araraquara/SP	7.000 (16)	99963-4371
Baixada Santista/SP	13.500 (13)	3251-7906
Belém/PA	3.000 (91)	3276-6023
Brasília/DF	10.000 (61)	3362-0732
Campinas/SP	8.000 (19)	3233-1652
Curitiba/PR	8.000 (41)	3029-9802
Fortaleza/CE	6.000 (85)	3214-4972
Niterói/RJ	5.000 (21)	2622-5312
Recife/PE	10.000 (81)	3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000 (21)	2210-2902
Salvador/BA	8.000 (71)	99903-2853
São Paulo/SP	20.000 (11)	5572-5250

TELEFONES ÚTEIS		
Corpo de Bombeiros	.....	193
Cemig (plantão)	.....	0800.310196
Copasa	.....	195
Defesa Civil	.....	199
Delegacia da Qualidade de Vida	.....	3201-1568
Polícia Militar	.....	190
Pronto-Socorro	.....	192
Procon	.....	1512
Prefeitura	.....	156
Disque Limpeza (SLU)	.....	3277-9388
Sindeac	.....(31)	2104-5899
Sinduscon	.....	3275-1666
Seac	.....	3278-3008
Sindicon	.....	3225-4768
Receita Federal	.....	0300.780300
INSS	.....	0800-780191
PBH (Geral)	.....	3277-5070
Inmetro	.....	3356-6684
BHTrans	.....	156

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

Que venha 2020!

Dezembro encerra o ano de 2019 e aqui é necessário fazermos uma pausa para refletir sobre como conduzimos nossas ações ao longo dos últimos doze meses e, ao mesmo tempo, projetarmos o que desejamos para os próximos. No âmbito dos condomínios, onde erramos? O que precisa ser melhorado? O que pode ser ajustado em prol do bem comum?



nesta edição de dezembro. Nela fazemos um balanço do ano e reunimos algumas daquelas que foram pautas mais comentadas do universo jurídico no tocante ao universo dos condomínios em 2019. A leitura da retrospectiva é válida, assim como as demais matérias deste jornal que preparamos com tanto afincamento.

Não há mal algum em reconhecer as próprias fragilidades, pelo contrário, esse é um ponto positivo de qualquer ser humano e, em se tratando de um que ocupa o cargo de síndico, a humildade deve ser na verdade um objetivo a ser perseguido.

Ainda aproveitando o ensejo das comemorações de fim de ano, nossa matéria na seção “Seu manutencão” traz uma defesa do seguro condominial não apenas como uma formalidade que busca obedecer a uma exigência legal – uma vez que a contratação do mesmo é obrigatória de acordo com o artigo nº 1.346 do Código Civil – mas fazemos um apelo para que ele seja visto também como um benefício de proteção ao condomínio.

Então, para este fim de ano propomos a todos os nossos leitores amigos – síndicos ou não – um momento de análise e reflexão sobre as próprias atitudes dentro da coletividade. A boa convivência no condomínio depende, em sua maior parte, do bom senso de todos, embora existam regras escritas para tentar nortear os comportamentos, é fato que tudo fica mais fácil quando se existe uma palavra mágica nas relações humanas: respeito.

Por fim, o Jornal do Síndico tem a honra de brindar com seus leitores mais uma passagem de ano, mais um ciclo que se fecha e outro que se renova. Seguimos firmes em nossa missão de divulgação de informação de qualidade, jornalismo com credibilidade e apoio a todos que desejam fazer dos seus condomínios lugares melhores.

É sobre as regras escritas (especialmente as do Código Civil) e também sobre suas dinâmicas mutações que tratamos na nossa editoria de Legislação

A todos, um Feliz Natal e Próspero 2020!

INDICADORES 2018 / 2019

	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV
IGP-M (FGV)	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	-0,67	-0,01	0,68	-
INPC (IBGE)	0,14	0,6	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	-0,05	0,04	-
IPC (FIPE)	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	0,00	0,16	-
CUB/MG	1,93	0,53	0,13	0,10	0,21	0,26	0,10	0,12	-0,09	0,15	0,08	-
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 Sindac.

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado
Salário contribuição Aliquota (%)
Até 1.751,81.....8,00%
De 1.751,82 até 2.919,72.....9,00%
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 Alpha Condomínios

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima |

"Kit de boas vindas" é a dica para recepcionar novos condôminos

A chegada de um novo morador no condomínio costuma ser um período de adaptação repleto de dúvidas acerca do funcionamento da estrutura do prédio, seus protocolos, regras de segurança, normas de convivência, acesso aos equipamentos de uso coletivo, dentre outras questões que são novidades para quem está chegando.

Seja o novo condômino proprietário ou inquilino, o fato é que às vezes algumas infrações ao regimento interno são cometidas nas primeiras semanas após a chegada, não por má fé, mas por desconhecimento das normas que regem a convivência local e o próprio condomínio possui sua parcela de culpa nisso, ao não acolher devidamente esses novos integrantes.

KIT - A chegada dos novos condôminos é o momento ideal para o condomínio apresentar-se por meio do síndico ou seu representante para esta finalidade – seja ele o zelador, gerente administrador ou mesmo o próprio porteiro. Uma dica útil para intermediar o contato é a entrega de um "kit de boas vindas" para a recepção dos novatos.

Esse kit nada mais é que um pacote de informações importantes para orientar o morador recém-chegado. É de bom tom que, anexado a tal material impresso, seja entregue uma carta do síndico ou administradora dando as boas vindas e se prontificando a fazer qualquer esclarecimento remanescente. Abaixo sugerimos alguns itens que podem compor o kit:

CONVENÇÃO - Cópia da Convenção e Regimento Interno do condomínio: esses são os documentos mais importantes para nortear a vida dentro do condomínio e devem ser do conhecimento de todos os moradores, para que não aleguem desconhecimento das regras depois que faltarem com elas. Neles estarão as regras de convivência e segurança, uso de áreas coletivas, burocracias para empreender reforma/obras/mudanças, lei do silêncio, dentre outros pormenores. Na impossibilidade de forne-



cer uma cópia de cada, deve-se informar ao novo morador onde ele pode acessar esse conteúdo.

CONTATOS - Lista com os números de ramais do condomínio (portaria, salão de festas, área de lazer, dentre outros), celular do síndico, administradora de condomínios, telefone da emergência de manutenção de elevadores e outros serviços que o condomínio possua.

FUNCIONÁRIOS - Lista de funcionários: nomes e cargos (se

possível com fotos) dos funcionários que trabalham no condomínio, bem como a descrição de suas funções e turnos.

De quem está chegando, é importante solicitar o fornecimento de dados cadastrais de todas as pessoas que vão morar na unidade condominial e também daquelas que terão acesso a ela com regularidade, para que tenham acesso liberado na portaria.

Agindo assim, a administração evita futuros conflitos e, mais importante, demonstra sensibilidade com o novo morador do condomínio.

■ Jornalista



A chegada dos novos condôminos é o momento ideal para o condomínio apresentar-se

Coluna do Sindicon

Chegou a hora de prestar contas e de planejar 2020



A prestação de contas do condomínio anual é obrigatória conforme o Art. 1348, VIII, do Código Civil. É atribuição dos síndicos e síndicas ordenar e justificar todas as movimentações financeiras de sua gestão. As despesas com obras e nas melhorias feitas no condomínio devem ser detalhadas na prestação de suas contas.

Reconheço que organizar tudo isso é um desafio que exige preparação e tempo. São diversos os documentos que devem ser reunidos e apresentados, entre eles, atas de reuniões do condomínio, boletos bancários, contas, recibos, notas fiscais e planilhas financeiras. Tudo deve ser feito de forma transparente.

Depois de concluir a prestação de contas, é hora de pensar o ano seguinte. Gostaria de lembrar que todo condomínio deve ter um planejamento financeiro e administrativo. Neste planejamento deve constar, por exemplo, os recursos para obras, troca de extintores, renovação do seguro, além de outras despesas corriqueiras. O planejamento deve ser apresentado a todos os condôminos nas reuniões.

Quero aproveitar esse espaço para destacar o sucesso das comemorações do Dia do Síndico, realizada no dia 30 de novembro no Hotel Mercure, em Belo Horizonte. Você que não teve condições de estar neste evento de confraternização e de atualização, receba o meu abraço por esse dia importante.

E para encerrar, gostaria de desejar um ano de 2020 com muitas realizações, saúde e muito sucesso para todos nós.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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

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

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 PARDAISDESINTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

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

ESSENCIAL ENGENHARIA

Construção e Reforma Predial
(31) 98418-2433
99761-5107



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

Os condomínios e as leis: o que 2019 trouxe de novidades

A convivência coletiva no âmbito dos condomínios é regida pelo Código Civil, especialmente no tocante à lei 4.591. No entanto, sabe-se que as mudanças na sociedade são dinâmicas e, ao passo que novas demandas vão surgindo, novos entendimentos jurídicos também vão se estabelecendo a fim de orientar o convívio harmonioso entre pessoas que coabitam.

Nesta edição, listamos algumas matérias que foram apreciadas pelo poder judiciário. Todas elas foram temas de textos mais detalhados em publicações anteriores do Jornal do Síndico, mas oferecemos aqui um resumo de tópicos importantes que foram debatidos no ano de 2019 acerca do universo dos condomínios. Confira!

PETS - Essa foi talvez a notícia mais comentada do ano em relação a condomínios: em maio de 2019, a Terceira Turma do STJ decidiu que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de

qualquer espécie nas unidades autônomas quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local.

FACHADA - O condomínio pode estabelecer regras para possibilitar ou não mudanças na fachada e em áreas comuns do edifício. Com esse entendimento, a Terceira Turma deu provimento a processo interposto por um condomínio, para determinar que um dos condôminos restaurasse as esquadrias da fachada do seu apartamento conforme o padrão original do prédio.



Animais tiveram decisão favorável nos tribunais



Todas elas foram temas de textos mais detalhados em publicações anteriores do Jornal do Síndico

INADIMPLÊNCIA - Recentemente, a Quarta Turma se posicionou no sentido de que as regras condominiais não podem ultrapassar os limites da lei. No julgamento do processo REsp 1.699.022, o colegiado definiu que o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei – como a proibição de usar piscinas e outras áreas comuns – para forçar o pagamento da dívida de morador que esteja com as mensalidades em atraso. Por unanimidade, os ministros consideraram inválida a regra do regulamento interno de um condomínio que impedia o

uso das áreas comuns por uma moradora em razão do não pagamento das taxas condominiais.

LOCAÇÃO - Nesse confronto de direitos, são diversos os casos que demandam a intervenção do Judiciário, tendo a jurisprudência do STJ se firmado no sentido de que a análise de norma condominial restritiva passa pelos critérios de razoabilidade e legitimidade da medida em face do direito de propriedade. Esse foi o entendimento adotado pelo ministro Luís Felipe Salomão na Quarta Turma, ao apresentar seu voto no processo REsp 1.819.075, cujo julgamento foi iniciado no último dia 10 de outubro e vai definir se um condomínio residencial pode proibir a oferta de imóveis para aluguel por meio de plataformas digitais, como o Airbnb. O julgamento foi suspenso por um pedido de vista do ministro Raul Araújo e ainda aguarda desfecho.

Mediação Por Ana Maria Esteves e Luís Felipe G. dos R. Calvão Moreira |

Obras de adaptação para rede de gás natural

A questão foi colocada por um morador de um condomínio carioca. Segue a pergunta: o síndico aqui do prédio veio com uma história de que teríamos que fazer uma adaptação no gás dos apartamentos. Desde o início já sabia que teríamos problemas. Dito e feito. Tivemos que contratar uma empresa que aumentou o valor do condomínio, eles entraram no meu apartamento várias vezes sem avisar e agora disseram que vamos ter que ficar um dia inteiro à disposição da CEG no horário comercial, perdendo um dia de trabalho. Sugerir ao síndico entrar na Justiça contra a empresa, mas ele, que é advogado, diz que a ação vai ser complicada e muito cara. Como resolver isso de outra forma?

Antes de começarmos, é importante esclarecer que essa adaptação à nova rede de gás natural é obrigatória em alguns locais, realizada de acordo com o determinado pela Agenera (Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro), através de empresas credenciadas e de acordo com as normas de segurança da Naturgy (antiga CEG). E parece que vem causando diversos conflitos dentro dos condomínios.

Fomos procurados por um síndico de um condomínio no Flamengo, que por conta dessa questão nos relatou diversas insatisfações dos moradores. Foi feita uma cotação entre algumas empresas credenciadas e uma votação em assembleia para a escolha da mesma. Acontece que diversos moradores tiveram problemas com a empresa, relatando condutas

impróprias por parte dos funcionários e a imposição de horários incompatíveis para realizar as adaptações, exigindo a troca da empresa. Só que isso exigiria a realização de outras assembleias e uma possível ação judicial envolvendo a empresa. Além dos gastos que isso traria, o tempo era precioso, diante do prazo para realizar as obras. Por isso, ele optou por realizar mediação no condomínio para tentar identificar outras soluções para a questão.

INSATISFAÇÕES - Inicialmente, cada morador pôde expor ao síndico suas insatisfações, e este explicou quais eram as obrigações e responsabilidades do condomínio e dos moradores, até que ponto ia a liberdade de decidir do síndico e quais eram as obrigações impostas pela Naturgy. Isso permitiu que as conversas prosseguissem de forma cordial, pois todos entenderam que tinham o objetivo comum de cumprir as normas no tempo determinado, sob pena de multa

que recairia sobre todos. A partir daí, os participantes identificaram a importância de chamar para a mediação a empresa contratada, que aceitou participar.

Dessa forma, foi possível resolver as questões referentes às condutas dos funcionários com relação a diversos moradores, que optaram por continuar com aquela empresa. Também foi reformulado o cronograma das obras de forma que atendesse o melhor possível às agendas dos moradores. Tudo isso através de acordos que tem valor jurídico, sendo obrigatórios entre as partes.

Através da criação de alternativas criativas surgiram outras soluções, como a possibilidade da contratação individual de outras empresas por parte daqueles moradores que continuavam insatisfeitos com a empresa originalmente contratada.

No final das contas, os moradores puderam optar pela solução que mais lhe agradava: permanecer com a empresa escolhida, com o compromisso de que os cronogramas e a conduta dos funcionários seriam adequados; ou escolher outras empresas credenciadas para realizar as obras.

Esse caso demonstra que a mediação, por promover a autonomia das partes, a melhora da comunicação e o enfrentamento dos problemas de forma colaborativa, permite que as próprias partes construam a solução das questões de forma personalizada e o mais adequada possível. Por isso, recomendamos que você fale com o síndico do seu condomínio sobre a possibilidade de fazer mediação no seu caso. Há grandes chances para que vocês descubram as soluções mais adequadas a vocês.



No final das contas, os moradores puderam optar pela solução que mais lhe agradava

Manutenção Por Kleber José Berlando Martins |

A importância da manutenção das edificações

É a construção civil nos deu vários sustos nesses últimos meses. Foram vários acidentes que aconteceram com sistemas construtivos, marquises, fachadas de edificações em algumas cidades brasileiras, sendo o desabamento do edifício Andréa, em Fortaleza, o mais grave deles com a ruína total do prédio e a morte de nove pessoas.

Em todos os casos acima citados, a falta de manutenção e a construção fora das normas técnicas foram alguns dos fatores determinantes para acontecerem os sinistros.

Vamos frisar aqui a importância do papel dos síndicos na manutenção predial, que consiste hoje no principal procedimento para se conservar a edificação em bom estado de uso e segurança para os seus proprietários.

A realização das manutenções é uma das responsabilidades dos síndicos em sua gestão, de acordo com o Código Civil: “Art.1.348, inc. V, compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores conservando o condomínio em condições de uso, segurança e confortabilidade.”

VISTORIAS - Através das vistorias e manutenções periódicas, pode-se constatar e avaliar as condições das edificações, no tocante ao aparecimento de manifestações patológicas que, porventura, possam aparecer e diminuir sua vida útil. O desgaste natural existe, mas não tira sua eficiência e funcionamento totalmente.

A NBR 5674/2012 da ABNT – Requisitos para o sistema de gestão e manutenção – é a norma que prevê requisitos para um sistema de gestão de manutenção de edificações, de modo a evitar a queda de desempenho devido à depreciação de seus sistemas, equipamentos e componentes.

MARQUISES - O item “marquise” geralmente é esquecido na elaboração de um planejamento anual das atividades de manuten-

ção de um condomínio. Sendo uma laje em balanço, que deve ser construída seguindo as normas pertinentes da ABNT, a marquise faz parte do edifício e deve ter manutenção periódica.

As causas mais comuns que podem causar sua queda são os erros no projeto, sobrecargas na estrutura, posicionamentos errôneos e corrosão das armaduras, infiltrações de água, falhas na execução e ausência de Impermeabilização. Uma manutenção periódica evitaria a maioria da existência delas.

Em caso de acidentes com marquises, o síndico deverá prestar socorro às vítimas, caso houver necessidade, como também ser pessoalmente ou solidariamente responsabilizado por

danos causados. Vimos há poucos dias o desabamento de duas marquises em São Paulo, que mataram duas pessoas, onde os laudos periciais definirão as causas das quedas.

Algumas cidades no país já têm leis ou decretos específicas que versam sobre a inspeção das marquises ou que esclarecem sobre a necessidade de mantê-las em condições seguras (Salvador,



Marquises devem receber atenção do síndico



Uma edificação “bem tratada” terá sempre uma vida útil maior e valor agregado.

Porto Alegre, Rio de Janeiro, Curitiba, Santos) em artigos de leis de manutenção das edificações.

Os tipos de manutenções existentes são:

Manutenção Preditiva – acompanhamento periódico fundamentado em dados coletados durante monitoramento programado ou inspeções de campo (Uso de câmera termográfica, detector de umidade, etc.);

Manutenção Preventiva – evitar possíveis danos, reparos e defeitos que possam acontecer nos equipamentos e instalações;

Manutenção corretiva – necessária para corrigir os possíveis danos, reparos e consertos.

Nossa sugestão seria a de contratar um profissional habilitado, registrado no seu conselho, engenheiro ou arquiteto, para elaborar o planejamento anual das atividades de manutenção de um condomínio, abrangendo todos os sistemas construtivos, equipamentos, em geral, oferecendo tranquilidade aos condôminos, quanto à segurança e também desempenho.

■ Engenheiro Civil Patologista - Proprietário da KJ Avaliações e Perícias de Engenharia - kleber@kjavaliacoespericias.com.br - Zapfone 31 98438 4520

Por Cecíli Lima |

Seguro condominial é mais que uma formalidade, um benefício

De acordo com o artigo nº 1.346 do Código Civil, a contratação do seguro do condomínio contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial é obrigatória em todo o território nacional. Embora trate-se de uma exigência legal, essa proteção à edificação deve ser encarada muito além de uma mera formalidade, ela traz um grande benefício ao patrimônio.

Eventos da natureza como vendavais, ciclones, tornados e granizo; roubos diversos; impacto de veículos; tumultos; desmoronamentos, acidentes pessoais de funcionários, dentre outras situações são alguns dos “sinistros” que podem ser cobertos por seguros condominiais, a depender do plano contratado. Sinistro é a ocorrência de fato previsto no contrato de seguro e que, legalmente, obriga a seguradora a indenizar.

CAUSAS - Já o termo “Regulação de sinistro”, usado no jargão das seguradoras, refere-se ao conjunto de procedimentos realizados na ocorrência de um sinistro para apuração de suas

causas, circunstâncias e valores envolvidos, com vistas à caracterização do risco ocorrido. Simplificando, é a investigação protocolar para atestar se o fato ocorreu sem manipulação e merece o devido ressarcimento.

É do síndico a responsabilidade de contratar o seguro da edificação (cabe a ele também a responsabilidade de renovação) e para tal não há necessidade de levar esse procedimento à apreciação de uma assembleia, visto que ele já é previsto. As exceções se dão quando o seguro incluir cláusulas que fogem do trivial. Nessas situações as particularidades devem ser discutidas com condôminos.

PRAZO - Em caso de não ser realizado o seguro e algum sinistro vir a ocorrer, o síndico será responsabilizado ativamente e passivamente, sendo acionado de forma judicial e cobrindo o prejuízo do próprio bolso. A contratação do primeiro seguro deve ser realizada até 120 dias da concessão do Habite-se, documento concedido pela prefeitura autorizando a ocupação do imóvel, de preferência antes do imóvel começar a ser ocupado, por garantia.

No jargão relacionado ao tema, muitas vezes há palavras e expressões que geram dúvidas nos síndicos menos experientes, que nunca tiveram contato com o assunto. É importante tirar



Seguro garante perdas com desabamento



É do síndico a responsabilidade de contratar o seguro da edificação

todas as dúvidas pertinentes, antes de fechar ou renovar um contrato de seguro, para evitar dores de cabeça e surpresas desagradáveis se um dia, porventura, vier a ser usada a cobertura. As coberturas do seguro são bem específicas e se limitam ao perímetro do condomínio.

Devem-se observar os “riscos excluídos”, ou seja, aqueles que não contam com a garantia de indenização. Geralmente são eles, por categorias:

- 1) atos de hostilidade de guerra, rebelião, insurreição, confisco ou outras ocorrências semelhantes;
- 2) radiações ionizantes ou contaminação por radioatividade;
- 3) atos de autoridades públicas, a não ser os que são adotados com o objetivo de evitar a propagação de danos cobertos pelas garantias contratadas;
- 4) vício de construção, defeito oculto ou mecânico, corrosão, ferrugem, umidade ou chuva;
- 5) defeitos preexistentes de conhecimento do segurado antes da contratação da apólice.

■ Jornalista

SERVIÇO:
BH Garantia Corretora
3564-4419

Seu condomínio por Cecília Lima |

Remuneração do síndico

Imagine ocupar uma função pela qual se recebe pouco elogio e muita cobrança, em razão da qual por vezes seu sossego e momentos de lazer são interrompidos e que, embora encarada como “trabalho” nem sempre é reconhecida como tal e tampouco é remunerada assim.

Isso descreve, em parte, o que significa assumir o cargo de síndico de um condomínio, papel esse que foi celebrado na data de 30 de novembro como o Dia do Síndico.

O Código Civil brasileiro em seu artigo 1.348 determina como deveres desse posto responsabilidades importantíssimas, tais como: cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações das assembleias; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; realizar o seguro da edificação, dentre outras.

Apesar de exercerem atividades fundamentais para o pleno funcionamento do condomínio

e que – diga-se de passagem, requerem tempo, dedicação e esforço – nem sempre os síndicos recebem a recompensa que lhes é devida. Em alguns casos, o “pagamento” por seus préstimos é feito em troca da isenção da taxa condominial, noutros é possível que o síndico receba um valor mensal em bonificação ao seu trabalho, o que é chamada “remuneração de pró-labore”.

REGULAMENTAÇÃO - De acordo com o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota ou recebimento de pró-labore pelo síndico, uma vez que essa questão deve constar na convenção condominial, com item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de $\frac{2}{3}$ dos condôminos para entrar em vigor). “Não há lei que sugira um piso ou teto para o



É importante lembrar que o síndico que tiver isenção da cota condominial ou remuneração direta deve incluir o benefício na sua declaração de Imposto de Renda

mesmo, normalmente gira em torno de dois a três salários mínimos”, comenta Dias. O advogado acrescenta que o síndico possui algumas garantias como prazo do mandato (segundo ditames da Legislação e Convenção para destituição), irredutibilidade de honorários dentro do mesmo mandato sem sua concordância, recolhimento do INSS patronal, no caso de pessoa física.

O advogado Adriano Dias faz uma orientação no que diz respeito à situação fiscal de quem é síndico e recebe por essa função: “é importante lembrar que o síndico que tiver isenção da cota condominial ou remuneração direta deve incluir o benefício na sua declaração de Imposto de Renda como ‘outras receitas’, uma vez que o valor é referente a um pagamento por serviço prestado”, alerta.

■ Jornalista

Por Cecília Lima

Rígido controle da portaria soma pontos à segurança

Quando questionada sobre os motivos de por que optou por viver em um condomínio a maioria das pessoas certamente responderá, em primeiro lugar, que a escolha se deu pela segurança proporcionada por esse tipo de moradia em coletividade. Sequencialmente, virão outras justificativas: opções de lazer, localização, espaço restrito, comodidades, custos, facilidades para receber encomendas, dentre outros quesitos.

A segurança continua sendo, portanto, um fator preponderante e decisivo. Nessa perspectiva, a existência da portaria com um controle dos acessos é um diferencial dos condomínios, pois é nessa área que se dá a “triagem” de quem tem permissão ou não para adentrar ao ambiente privado. É justamente por esse caráter estratégico que a seletividade e o cuidado no trabalho de controle da portaria são tão importantes, afinal por ela passam moradores, encomendas, correspondências e visitantes.

EQUIPE - Em primeiro lugar, para se otimizar o serviço executado nesse posto e garantir o pleno funcionamento das atividades adequadamente é fundamental contar com

uma boa equipe de funcionários. Porém, não basta ter o posto de trabalho ocupado nos turnos, é preciso que ele seja preenchido por pessoas capacitadas e devidamente instruídas para desempenhar as demandas solicitadas. Por isso, é recomendável que os porteiros sejam submetidos pelo menos uma vez ao ano a um treinamento de reciclagem.

Dito isso, vamos às regras essenciais: a mais importante delas é identificar o visitante. Em um contato inicial, o porteiro deve procurar saber o nome e qual unidade a pessoa visitará. Após isso, é obrigatória a confirmação junto ao condômino: o porteiro deve, por interfone, perguntar se o morador está esperando tal pessoa e – ape-



Visitante só deve entrar no condomínio depois de ser anunciado ao morador pelo porteiro



Visitante só deve entrar no condomínio depois de ser anunciado ao morador pelo porteiro

nas mediante autorização expressa – liberar o acesso ao condomínio. É válido ressaltar que se o porteiro não conseguir contato com o morador, o visitante não deve entrar, nem mesmo para o hall de entrada.

Em outra via, sendo autorizada a entrada do visitante, esse deve ter seu acesso permitido. É recomendável que o porteiro faça, então, se possível, o monitoramento do trajeto desse visitante até a unidade condominial a que ele se destina por meio do Circuito Fechado de Televisão (CFTV), se existir no prédio, a fim de manter a vigilância e evitar possíveis desvios intencionais ou não no caminho.

Um hábito que nem sempre é adotado nas portarias, mas que tem seu valor e deve ser estimulado é o de registrar os visitantes. Como funciona? Ao autorizar a entrada pelo morador, é indicado que o porteiro registre informações como nome, documento, dia e hora e apartamento visitado. Assim, se garante controle de entradas e saídas do condomínio.

■ Jornalista

Administração por Rodrigo Karpat e Marcelo Fonseca |

Inadimplência condominial

Entenda como é esse processo que pode, inclusive, levar o condômino a perder o seu imóvel

Uma das maiores preocupações dos gestores condominiais é a falta de pagamento das cotas pelos condôminos. E, em momentos como esse por qual a economia do país passa, essa questão se agrava, e quem acaba tendo que arcar com as consequências decorrentes desse problema é o próprio condomínio como um todo.

A inadimplência condominial gera enormes transtornos à saúde financeira do condomínio, que depende de tais verbas para pagamento de contas básicas de consumo, bem como de seus funcionários.

MEDIDA - É importante que o síndico trabalhe de forma responsável neste aspecto, mantendo uma régua de cobrança definida de forma isonômica para todos os condôminos inadimplentes.

A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando consignado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais. Via de regra, as convenções dos condomínios não dispõem sobre o número de cotas pendentes que poderão ser cobradas judicialmente, por isso a importância de se estabelecer esse procedimento.

A partir de 30 (trinta) dias de atraso da cota condominial, é recomendável que o gestor notifique extrajudicialmente a unidade inadimplente, seja através da própria administradora, seja através do departamento jurídico (caso o condomínio posua).

Persistindo a inadimplência, e dependendo do número de cotas inadimplidas de acordo com a régua de cobrança definida, é dever do síndico cobrar essas cotas judicialmente, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil

LIMITE - Não há um limite no número de cotas que podem ser cobradas judicialmente. A rigor, a partir de 30 dias do vencimento, já é possível ingressar em juízo para cobrança do débito condominial pendente.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor em março/2016, as despesas condominiais entraram no rol dos títulos executivos extrajudiciais, nos termos do art. 784, X. Essa alteração na legislação, facilitou a cobrança dos débitos pelo condomínio. Pela regra antiga, o condomínio se



Caminho para cobrança do inadimplente deve seguir ritos

via obrigado a ingressar com ação pelo procedimento comum, onde somente após o trânsito em julgado da sentença, o condomínio obtinha um título executivo judicial a ser executado. Esse procedimento, levando em consideração os meios de defesa e os recursos cabíveis ao devedor, levava anos a se concretizar.

Considerando o Novo CPC, o Juiz irá determinar a citação do executado (devedor) a pagar os débitos em 3 (três) dias, sob pena de não o fazendo, ter seus bens penhorados. Obviamente que esse procedimento é extremamente mais célere, pois suprime a discussão que havia pela fase de conhecimento de processo. Significa dizer que, ajuizada a ação de execução, caso o devedor não pague no prazo de 3 (três) dias, poderá ter seus bens penhorados, inclusive a própria unidade geradora dos débitos condominiais.



O condomínio e seus gestores precisam adotar alguns cuidados para a viabilidade da ação de execução de débitos condominiais

condomínio pode requerer ao Juiz, a penhora de tantos bens para satisfazer a execução.

Inicialmente o credor, no caso o condomínio, postula o bloqueio e penhora das contas bancárias do executado-devedor. Não havendo saldo em conta, já é possível requerer ao Juiz, a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, onde recaem os débitos.

PASSOS - A partir desse momento, esses são os próximos passos:

- Deferida a penhora do imóvel, o Juiz determinará a intimação de todos os proprietários do imóvel, bem como de eventuais credores hipotecários e fiduciários para que tomem ciência da penhora;

- Registra-se a penhora no álbum imobiliário da unidade condominial, junto ao cartório de registro de imóveis, para conhecimento de terceiros;

- Após o registro da penhora, necessário avaliar o imóvel para auferir um valor de mercado e determinar o valor que iniciará o leilão;

- O Juiz irá nomear um perito avaliador, que providenciará um laudo técnico e fixando o valor final do imóvel. Alguns Juízes, ao invés de nomear um perito avaliador, determinam que próprio credor comprove a cotação do

imóvel no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Seja como for, tanto o laudo elaborado pelo perito como as declarações de corretores e imobiliárias, são passíveis de impugnação caso o valor apontado seja muito diferente do valor de mercado do imóvel;

- Determinando o valor do imóvel, o Juiz irá determinar o leilão, em duas praças. Sendo a primeira praça pelo valor de avaliação do imóvel;

- Caso não sejam oferecidos lances em primeira praça, inicia-se a segunda praça e, neste caso, poderão ser aceitos lances, de até 50% do valor de avaliação.

O indivíduo que arrematar o imóvel, irá depositar o valor em juízo, que servirá para quitar os débitos condominiais, bem como outros débitos inerentes ao imóvel, como por exemplo, débitos tributários (IPTU).

Obviamente que, mesmo com a nova sistemática processual, todo esse procedimento não é tão célere, já que é necessário observar todos os prazos previstos no Código de Processo Civil.

■ Rodrigo Karpat e Marcelo Fonseca são advogados especialistas em Direito Imobiliário, consultores em condomínios e sócios do escritório Karpat Sociedade de Advogados



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
OAB/SP nº 5.932
Advocacia Especializada em Direito Condominial

INADIMPLÊNCIA ZERO

GARANTIMOS SEM TAXA MENSAL

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

COBRANÇA GARANTIDA SEM TAXA MENSAL

31.3226-9074
www.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br

Especial *Desirée Miranda* |

Dia do Síndico completa 15 anos com

As mais de 450 pessoas que compareceram ao evento interagiram muito com

A polêmica do aluguel de curta temporada em apartamentos movimentou o 15º Dia do Síndico, que foi realizado no dia 30 de novembro no Hotel Mercure Lourdes, na região centro-sul de Belo Horizonte. O evento é realizado pelo Jornal do Síndico em parceria com o Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG).

O advogado Ricardo Mendes apresentou diversas situações em que a Justiça deu ganho de causa a proprietários contra condomínios que tentaram proibir o aluguel. O caso mais conhecido é do Rio Grande do Sul, que hoje está tramitando no Superior Tribunal de Justiça (STJ). O julgamento ainda não foi concluído, mas o ministro relator, Luís Felipe Salomão já emitiu parecer favorável ao tema, afirmando que a atividade não é considerada comercial. Segundo Ricardo, o aluguel por curta temporada é irremediável e os condomínios devem utilizar os instrumentos legais para regular a atividade. “A maior plataforma de hospedagem diz que a atividade movimentou R\$7 bilhões em 2018. Aí, acabou. Quem vai contestar com a economia como esta? O caminho é regulamentar e não proibir”, explica ele. O advogado também afirmou que o condomínio pode atualizar o Regimento Interno para orientar os proprietários a incluir restrições no próprio anúncio.

O dia de palestras foi aberto

pelo engenheiro e diretor do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-MG), Francis José Saldanha Franco. Ele falou sobre reformas prediais e a importância de se contratar profissional habilitado para ser o responsável técnico da obra. Ele citou diversos exemplos de reformas malfeitas que resultaram em severos danos à infraestrutura dos edifícios, até queda. “É fundamental: não façam reformas e modificações sem o acompanhamento profissional. A dor de cabeça depois, civil, criminal, é muito grande. Existem muitos profissionais e empresas que fazem serviço sem ter condições. Não pode contratar por preço, tem que contratar os que são inscritos no Crea”, diz ele. Francis também apresentou aos síndicos o aplicativo Crea-MG Mobile, criado para facilitar a consulta aos profissionais e empresas de engenharia para orientar as contratações, além de permitir denúncias de obras feitas sem o responsável técnico ou com outras irregularidades. Segundo ele, já foram feitas 1086 denúncias pelo aplicativo.

DOCUMENTAÇÃO - Em seguida, a administradora de empresas e sócia diretora da empresa Organização Eficaz de Arquivos, Maria Aparecida da Costa Alves, falou sobre a importância de se saber como arquivar os documentos do condomínio. Segundo ela, são vários os casos de documentos importantes perdidos ou guardados em locais inadequados. Além disso, papéis muito antigos são arquivados sem necessidade, ge-

Cláudia Cunha



Ninguém arredou o pé até o último presente ser sorteado

rando uma pilha enorme de folhas, ocupando o espaço em que deveriam estar documentos realmente relevantes. “Todo mês a gente recebe balancete, livros de registros de funcionários, projetos, plantas. Onde fica essa documentação?”, questiona ela. Maria Aparecida apresentou algumas alternativas para a guarda dos documentos, sugerindo arquivá-los por assunto, grupos documentais, além de nunca esquecer de títulos e datas. A palestrante também lembrou a possibilidade de digitalização dos documentos.

Na quarta palestra do dia, os síndicos puderam entender como

15º DIA DO SÍNDICO



Almoço de confraternização também foi um momento para troca de experiências



Assuntos tratados nas palestras chamou a atenção dos presentes



Público participou ativamente de toda

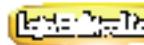
Colaborador Ouro





Colaborador Prata





Com participação animada do público

os palestrantes e tiraram varias dúvidas para melhorar ainda mais a gestão.



houve alguns casos de incêndio em edifícios de Belo Horizonte que deixaram feridos e que poderiam ser evitados ou mais facilmente combatidos se os prédios estivessem em dia com o planejamento. Segundo o Tenente Felipe, para conseguir o AVCB, os condomínios devem elaborar o plano de prevenção e combate a incêndio, que precisa ser aprovado pela corporação e executado. “A execução deve ser rigorosamente como foi planejado e aprovado. Não pode ter modificações”, diz ele. A empresa que vai instalar os equipamentos previstos no planejamento deve ser credenciada junto aos Bombeiros. O tenente falou ainda sobre os principais riscos encontrados no edifício, como falta de manutenção preventiva no sistema anti-incêndio, como iluminação e hidrantes e obstrução de rotas de fuga.



Participantes foram recebidos com um delicioso café da manhã

funciona o protesto para combater a inadimplência. O representante comercial do Instituto de Protesto, Lucas Zaulli, explicou como o processo e feito através da plataforma da empresa e disse que, por meio de convênio firmado com o Sindicon MG, os custos para os síndicos passam a ser abaixo dos praticado pelo mercado.

COMBATE A INCÊNDIOS - Logo após, o tenente do Corpo de Bombeiros Felipe Brittes Pereira falou sobre a importância de o condomínio ter um plano de prevenção e combate a incêndios e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Ele apresen-

Por fim, a última palestra foi sobre como ter uma gestão condominial eficaz. O advogado paulista Ricardo Karpas falou quais são as principais ações para que a administração seja eficiente. De acordo com ele, uma das principais medidas é conhecer o histórico do condomínio. “Quanto mais informação sobre o passado, mais sucesso na gestão”, afirma ele. Ricardo também disse que muitos síndicos desconhecem a situação financeira do prédio, se há ações na Justiça e até a Convenção e o Regimento Interno. Ele lembrou que o síndico é o responsável pelo condomínio e que ele responde pelo que acontece no prédio. Ricardo disse ainda

que o planejamento é essencial para a gestão.

DELÍCIAS - Além das palestras, os mais de 370 síndicos presentes puderam saborear deliciosos café da manhã e almoço, tiraram dúvidas sobre gestão e administração condominial com o presidente do Sindicon MG, advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, e ganharam muitos brindes, cortesia do Jornal do Síndico, Sindicvong-MG e colaboradores.

PRIMEIRA VEZ - Participante pela primeira vez do Dia do Síndico, Cláudia Maciel, síndica do

Condomínio do Edifício Job, no bairro Estoril, região oeste de BH, elogiou o evento e disse que tirou o maior proveito das palestras, especialmente a sobre o AVCB. “Fiquei encantada com a palestra do bombeiro porque vou recebe-los no condomínio em dezembro. Estamos renovando o AVCB do condomínio e a palestra foi ótima para tirar dúvidas”, conta ela. Também pela primeira vez no Dia do Síndico, Márcia Nobre é síndica de primeira viagem no Condomínio do Edifício Monte Branco, no bairro Cruzeiro, região centro-sul. Segundo ela, “mesmo lendo jornais, a gente ainda fica na dúvida de muita coisa. Ouvir as palestras e as perguntas dos outros síndicos é ótimo para despertar para as nossas próprias dúvidas. Achei muito bom”, disse ela. Já o síndico do

condomínio do Edifício Eugenio Rossi, no bairro Sagrada Família, região leste, compareceu pela terceira vez. Ele disse que gostou mais da palestra sobre aluguel de curta temporada. “No meu condomínio tem muita gente que aluga e nunca tive problema”, conta.

O Dia do Síndico terminou com o tradicional sorteio de presentes para os presentes. Teve síndico que saiu com televisão, cafeteira expresso, fritadeira elétrica, cestas de natal e muito mais. Um grande evento para fechar 2019 com chave de ouro. Parabéns a todos os síndicos e síndicas que compareceram. Um feliz Natal e que 2020 chegue repleto de novidades.

■ **Jornalista**



nas palestras



Equipe de produção deu conta do recado para a boa realização do evento

CAMPANHA QUERO GANHAR UMA SMART TV 50" DA JB

ACESSE O LINK ABAIXO, PREENCHA, E VOCÊ JÁ ESTÁ CONCORRENDO.
<http://avalio.eu/campanha-jb>
 DÚVIDAS LIGAR PARA JB - 31 3503 1220 OU
 ENVIE E-MAIL: JB@JBCONSERVADORA.COM.BR
 VÁLIDO ATÉ 31/01/2020. **BOA SORTE!**



Classíndico

Administração de condomínios



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



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

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 assembléias
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, 47B - Prado
contato@contabilidadeelana.com.br
www.contabilidadeelana.com.br



HouseService

Apoio a Condomínios e Empresas

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

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



• Administração de Condomínio
• Síndico Profissional e Serviço Online
• Participação em Assembléias
• 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



Economia tranquilidade e harmonia para seu condomínio

Administração, Síndico Profissional e Conservadora

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

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 (31) 97904-6377
Eduardo (31) 98199-9201
Tullio (31) 98807-9003



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SINDICO PROFISSIONAL SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CONTRATAÇÃO DE PESSOAL

DRS. Não trabalhamos com conta Pool

Rua Da Bahia, 1148 - sala 1720 - Centro
3224-2806 / 99154-1731

la.sindicato@laserbh.com.br / www.laserbh.com.br



ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

COBRANÇA, CONTABILIDADE, FINANCEIRO, JURÍDICO, SÍNDICO PROFISSIONAL

www.alphacondominios.com
contato@alphacondominios.com

(31) 3370-7796 / 2516-4727

Advogados



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembléias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



KENIO 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@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 307, Centro-BH - advocaia@irmandes.la@gmail.com

(31) 3273-0027 / 98842-6498



GOUVÊA ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento Interno;
Participação em Assembléias;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Alvaro Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveaadvs.com.br
contato@gouveaadvs.com.br

3226-9074



SAVIOMARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

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

Áudio e vídeo



FERLET AUDIO E VÍDEO
SOM VÍDEO AUTOMATIZAÇÃO

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

99130-9361/3785-4075
eulerd.maraes@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

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



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, 637/1, 35 - Centro **3273-3289 / 99131-7043** (Plantão)

CFTV



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

Conservação e limpeza



COMINA

LTD.A. 17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Classíndico

Conservação e limpeza

jb conservadora

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

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

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

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

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

Consultoria técnica em engenharia

AZEVEDO PERÍCIAS - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS
Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial

- Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura
- Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos

azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
(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

31 99721-4997 periciaseexpertise@gmail.com

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

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 Faça um orçamento
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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS
22 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMAS PREDIAIS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

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

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 22 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

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 - BHMG

PONTUALIDADE

Jornal do Síndico

Classíndico

Construção e reforma



MINAS ART
CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994
www.minasartbh.com.br

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.mfrefomasprediais.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

REFORMA PREDIAL



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

25 anos

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

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Construção e reforma



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

- 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 - LOGENHARIA@GOL.COM

Dedetização



EXCELÊNCIA EM
CONTROLE DE
PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRAÇIZADO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS
98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOGOS 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
dutra.desentupidora@gmail.com



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



SUPREMA
Controladora de Pragas Saneamento Ltda.

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

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@cedelizadorasuprema.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



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



Desentupidora FORTALEZA

Desentupimento de caixas prediais, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques - Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e de deturcação

Fazemos limpeza e pinturas de garagens

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

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. Itália Urbanópolis, 970 - Fone: **3224-6364/98027-4163** (Partida)



porto solution

- 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

MELHOR CUSTO



Roterlimp
Desentupidora

DESENTUPIMENTO-CX DE GORDURA-DEDETIZAÇÃO
LIMPEZA/IMPERMEABILIZAÇÃO DE CX D'ÁGUA
DETEÇÃO 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

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES



Desde 1995

3222-6685



ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral

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

Classíndico

Elevadores

elevtech | Manutenção e Modernização Elevadores e Escadas Rolantes
 Manutenção preventiva e corretiva, reparos, modernização de elevadores e escadas rolantes.
 ☎ 0800 297 0288

Extintores

EXTIMINAS
 Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios
 Rua Janguihos, 97 - Nova Sulca - Ediminas@extiminas.com.br
 Tel.: (31) 3332-0200 / Fax: (31) 3332-0652

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!
0800 031 3032
3374-3313

Impermeabilização

VEDAJATO
 SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RAPIDEZ E PRATICIDADE, MAIS ECONOMICO
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
 BRASÍLIA SYK USA group

Impermeabilização

IMPERTEC MG
 Serviços e Consultoria
REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.
 www.impertecmg.com.br / impertecmg@gmail.com

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**

Limpeza de caixa d'água e gordura

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
 Limpeza & Reformas
EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE
 Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral
3021-3937/3082-2347 📞 99776-7012 / 99850-9837
 comercial@brilharlimpezaereformascurvelo.com.br - Rua Salina, 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

CREDIBILIDADE
3337-6030
Jornal do Síndico

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

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

Portas

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS
 Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.
99155-4655 📞 **99506-1818**

Portas blindex

Blindex Portas e Molas
DORMA
 • Molas e fechaduras p/blindex
 • Instalamos molas novas
 • Retificamos sua mola com garantia
 • Consertos, manutenção e peças
 • Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido
Orçamento sem compromisso
(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667
 rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

Portas blindex
 • Manutenção em portas Blindex
 • Instalação e consertos de molas
 • Fechadura Elétrica
 vikrossetes@iglobo.com
3271-9149 / 9612-3777

Classíndico

Portões eletrônicos

24 HAVEIRO GONTIJO
 CONSERTOS 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.
VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:
 • CFTV HD 1080P - ACESSO REMOTO
 • INTERFONIA DIGITAL
 • PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
 • CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES
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
PLANTÃO 24 HORAS 98767-3009
 Fazemos contrato de manutenção com plantão
Tel.: 3287-3009
 Rua Valparaíso, 293 (Esq. s/Manoelina) Slon

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

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

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

VB VIVERBEM
 Síndico Profissional
 A tranquilidade que seu condomínio precisa!
(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
 contatos@viverbem.com.br
 Avenida General Olímpio Mourão Filho, 363 - Bairro Itaipava / Belo Horizonte/MG

CONTRATE
 Administração e Serviços
 (31)3284-0406
 www.contrateadm.com.br
 • Administração de Condomínio
 • Conservação / Diaristas
 • Segurança / Portaria
 • Síndico Profissional

AGILE
 Gestão Condominial
 www.agilegestao.com.br
 (11) 3047-2286 • (11) 9 8629-4004
 Av. Brasil/Ponte 10001 Sala 087/Coqueiros - Belo Horizonte/MG
 EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL
 CONSULTORIA PARA SÍNDICOS MORADORES
 SÍNDICO PROFISSIONAL
 CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS

Telhados

NEVES CALHAS
 Especializada em Construção e reforma de Telhados
 Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
 www.nevescalhas.com.br

Telhados

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
 REFORMAS PREDIAIS
 PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
 NÃO COBRAMOS VISITA
4102-9090/99913 5735
 confiancareformas@outlook.com

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250
 www.cristinauniformes.com.br

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

Válvulas de 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

PONTUALIDADE
3337-6030 **Jornal do Síndico**

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.



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

Encarte fácil
Jornal do Síndico

É bom saber por Cecília Lima |

É hora de quitar o 13º salário

Não precisa ser um grande especialista em finanças ou administração para identificar qual o principal foco de escoamento dos recursos do condomínio: em uma rápida observação nas planilhas de entradas e saídas é possível notar que os gastos com o quadro de funcionários costumam abarcar metade da receita ou até mais.

Sendo dezembro um mês em que se deve pagar, por lei, o 13º salário, é possível prever que muitos condomínios costumam enfrentar dificuldades para equacionar as contas e fazer caber no orçamento todos os compromissos. Ele consiste em uma das garantias asseguradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) (conjunto de normas que rege o trabalho formal no país) e trata-se do pagamento do correspondente a 1/12 da remuneração por mês trabalhado.

Condomínios com uma gestão eficiente e organizada – e que, portanto, já contam com essa elevação nas despesas – devem ter uma previsão orçamentária que contemple um provisionamento de recursos para cobrir essas despesas ordinárias previstas. Via de regra tais decisões são deliberadas nas assembleias ordinárias, ocasião em que existem debates e aprovação das previsões orçamentárias.

DESPESAS - De acordo com Angélica Arbex, gerente de Relacionamento da administradora Lello Condomínios, a folha de pagamento, soma salários e encargos, representando em média 50% do total das despesas mensais, mas em alguns casos chegando até a 60%.

Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo - onde a empresa atua - há sete funcionários por prédio, enquanto em países da Europa, por exemplo, essa média é de dois. A alta carga de impostos e benefícios trabalhistas encarecem as contratações. “A gestão de funcionários em condomínios é um grande desafio. As despesas de pessoal representam cerca de metade de todas as despesas de um condomínio. Fora essa importância financeira, que já representa grande preocupação para os síndicos, existe a complexidade de gestão de todas as rotinas de pessoal”, diz Arbex.

O 13º deve ser pago ao empregado em 2 parcelas até o final do



As despesas de pessoal representam cerca de metade de todas as despesas de um condomínio

ano. Em condomínios, muitos síndicos optam por repassar a primeira parcela do 13º no meio do ano, como forma de equilibrar as finanças e não deixar tudo para a última hora, o que é uma prática amparada pela legislação vigente. A Lei 4.749, de 12/08/1965 determina que o adiantamento da 1ª parcela, correspondente à metade da remuneração devida ao empregado no mês anterior, seja paga entre os meses de fevereiro até o último dia do mês de novembro (30 de novembro).

Já o pagamento da gratificação em uma parcela única, como feito por muitos empregadores normalmente em dezembro, constitui uma prática ilegal, sujeita a aplicação de multa. Em casos reincidentes de infração a multa é dobrada. Dezembro é obrigatoriamente o mês de quitação da segunda e última parcela do décimo terceiro. Atenção para o prazo: o valor deve ser impreterivelmente pago até o dia 20 de dezembro, tendo como base de cálculo a remuneração deste mês, descontado o adiantamento da 1ª parcela. O não pagamento ou atraso é considerado uma infração, podendo resultar em pesadas multas se o condomínio for autuado por um fiscal do trabalho.

■Jornalista

Brasil é campeão na incidência de raios: previna-se

Você sabia que o Brasil é a região terrestre que mais é acometida por raios no planeta? E mais, sabia, ainda que o período com maior incidência desses fenômenos é justamente o quarto trimestre do ano, após o início da Primavera? Essas duas informações devem ser suficientes para ressaltar o quão importante é ver como anda a manutenção do para-raios do seu prédio.

De acordo com o Grupo de Eletricidade Atmosférica (Elat) do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe) os estados onde há maior incidência de raios por quilômetro quadrado são Tocantins, Amazonas, Acre, Maranhão e Pará. Sendo que a cidade de São Paulo está entre as cinco capitais com maior densidade de raios por quilômetro quadrado.

O motivo para o Brasil ser o país campeão em raios se deve tanto à extensão continental do país, quanto à sua posição geográfica que o concede um clima tropical, quente e úmido. Essa última característica também

justifica o porquê de a maior incidência se dá nas estações da Primavera e Verão. É o que explicam os pesquisadores do Inpe.

SPDA - E em meio a tantas intempéries, como os prédios podem se proteger? Possuindo um Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), que inclui, dentre outros dispositivos, o já famoso para-raios. Porém, não basta tê-lo, é preciso cuidar da manutenção e verificação periódica de suas condições.

A inexistência ou falta de manutenção do SPDA pode invalidar o pagamento do seguro do

condomínio caso haja prejuízos de fato causados por um raio. E o síndico pode ser responsabilizado por negligência. Os prejuízos materiais e humanos são inestimáveis: risco de choques e morte, queima de equipamentos eletrônicos, incêndios, danos a estrutura física do prédio. Ou seja, não contar com um SPDA pode sair muito mais caro para o condomínio do que arcar com a manutenção.

O síndico precisa estar atento quanto ao que há de novo nas regras, pois, em 2015, a ABNT



Os prédios que ainda não se adequaram até este momento, mesmo passados quase quatro anos, devem correr para se atualizarem.



(Associação Brasileira de Normas Técnicas) atualizou a NBR 5419, que trata exatamente dos para-raios. A norma exige uma vistoria visual a cada seis meses, além da manutenção anual.

Desde a atualização, os condomínios devem possuir DPS (Dispositivo Protetor de Surto) em todos os quadros elétricos de suas áreas comuns. Os prédios que ainda não se adequaram até este momento, mesmo passados quase quatro anos, devem correr para se atualizarem.

Houve alteração também no número de descidas que conduzem a energia para as áreas mais baixas da edificação. Antes da atualização, essas linhas de descida deveriam estar a cada vinte metros. Após a nova NBR, essa distância foi diminuída para quinze metros, nos prédios residenciais.

■Jornalista



Observatório por Kênio de Souza Pereira |

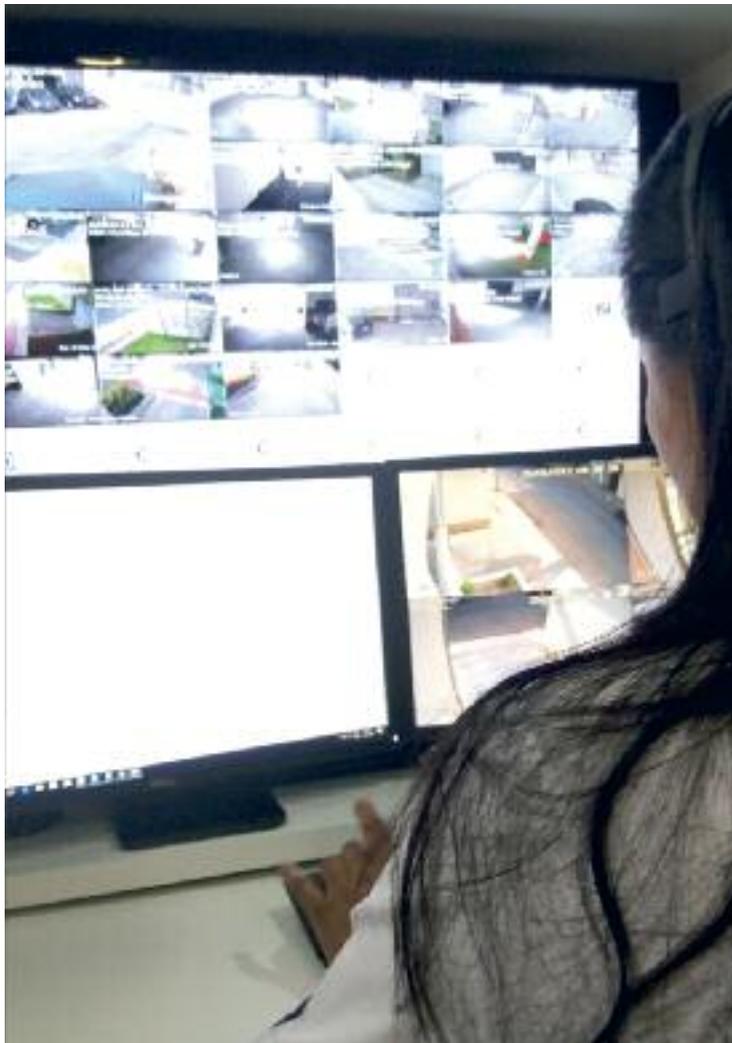
O direito de acesso às imagens do condomínio

O crescimento da violência e a precariedade da segurança pública estimulou os condomínios e empresas colocarem circuitos internos de TV com o objetivo de inibir atos ilícitos e facilitar a identificação de quem pratica condutas antissociais ou lesivas ao patrimônio. Ocorre que a instalação desses equipamentos gera grande polêmica no tocante ao acesso e uso das imagens. Assembleia deve regulamentar o assunto.

A instalação de câmeras em locais que possibilitam monitorar o acesso ao edifício, como portaria, corredores e garagem é a opção mais comum e interessante, podendo ser disponibilizadas as imagens para todas as unidades, sem limitação, pois consiste no direito de qualquer morador saber quem entra nas dependências do condomínio.

Contudo, para melhor avaliar a legalidade da instalação das câmeras é importante entender que os condomínios edifícios são compostos de áreas privativas – que consistem nos apartamentos, salas ou lojas – e de áreas comuns, como a portaria, corredores, garagem, salão de festas e quadras. Considerando que estas pertencem à coletividade condominial, é dever da respectiva administração estimular a adoção de procedimentos e mecanismos que aumentem a segurança, nos termos do inciso V do artigo 1.348 do Código Civil (CC), que fala sobre a conservação e guarda das áreas comuns.

DIREITO - Nesse sentido, os tribunais têm garantido o direito do condomínio em instalar câmeras de vigilância nas áreas comuns. A jurisprudência tem confirmado o direito da assembleia aprovar a instalação de câmeras de forma criteriosa. Não pode um ou outro condômino criar obstáculo quanto ao direito de gravar uma assembleia ou quanto o que ocorre nas áreas comuns de acesso às unidades do edifício, conforme podemos ver na decisão do TJRJ: “Gravação das assembleias - Instalação de circuito fechado de TV. Monitoramento das áreas comuns. Formalidades e cautelas: Mero equipamento de segurança, destinado a monitorar a circulação do corredor e hall dos elevadores... não interfere no exercício da nobre profissão do advogado, nem no relacionamento deste com os seus clientes. Prédios públicos e privados, bancos e ruas, Shoppings e campus Universitário, até Tribunais de Justiça são dotados desses outros equipamentos, até mais sofisticados, indispensáveis para garantir em um mínimo de segurança, e nem por isso nos sentimos constrangidos... (TJRJ - Ac. unân. da 2.ª Câm. Cív. reg. em



Câmeras devem ser instaladas para monitorar somente áreas de uso comum

16/10/03 - Ap. 2003.001.17359 - Capital - Rel. Des. Sergio Cavalieri Filho; in ADCOAS 8224327).

Entretanto, as imagens das câmeras instaladas em locais confinados, como o elevador, salão de festas, sala de ginástica, área da piscina, devem, preferencialmente, serem visualizadas somente pelo porteiro/zelador e o administrador, pois essas não interessam aos moradores em geral, exceto no caso de registro de uma situação que coloque em risco a segurança.

Caso a imagem registre um ato



As câmeras não podem ser utilizadas para alguém ficar 24 horas vigiando uma pessoa

infracional de uma criança, deverá o síndico ter mais cuidado, pois o Estatuto da Criança e do Adolescente - Lei 8.069/90, o art. 247, determina que a criança não poderá ser exposta, sendo viável borrar a imagem da mesma para evitar sua identificação.

NORMA - Os equipamentos evoluíram, havendo alguns que possibilitam criar grupos de usuários, com permissões diferentes, bem como o acesso pelo celular e pela TV de cada apartamento, sendo importante saber definir e regulamentar esses acessos com técnica jurídica. Nesse ponto, deve-se atentar para a norma legal local, caso exista, conforme o município.

Na ocorrência de um delito, como o dano ou o furto de um objeto ou a prática de um ato antissocial, caberá à pessoa interessada solicitar ao síndico, por escrito, o acesso às imagens, devendo fundamentar o motivo. Por sua vez, caberá ao síndico disponibilizar a visualização das imagens, podendo, inclusive, fornecer cópia caso a mesma registre um ato ilícito, mediante as devidas cautelas, pois essas imagens pertencem à coletividade.

O síndico não pode simplesmente negar o acesso da imagem ao condômino. Isso, pois, a imagem registrada advém de um equipamento adquirido com o dinheiro dos próprios condôminos, visando justamente registrar fatos que podem facilitar a elucidação de situações irregulares.

A administração não deve permitir o uso das imagens para fins que não sejam os de garantir a segurança dos moradores e ocupantes. Dessa forma, pode ser negado o acesso às imagens quando o marido deseja saber o horário que a esposa entrou no prédio, a mãe que quer monitorar se a filha saiu de madrugada ou o uso das imagens para questões de litígios familiares, como guarda e visitação dos filhos, pois essas questões particulares não dizem respeito ao condomínio, as quais devem se limitar à segurança.

LIMITES - O condomínio poderá instalar o circuito interno da TV com a aprovação da maioria simples na assembleia, salvo se a convenção estipular quórum diferente. Não tem sentido a alegação de ofensa ao direito de imagem ou intimidade, pois as câmeras não são instaladas dentro das unidades privativas.

Diante do princípio constitucional previsto no art. 5º, no inciso “X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”, cabe ao síndico ou administrador, orientar o porteiro sobre a importância de não fazer comentários impróprios, porque em alguns casos haverá riscos para o condomínio se as imagens forem utilizadas de forma indevida ou maliciosa. Aconselha-se ter cui-

dado antes de liberar uma gravação para qualquer morador, sendo prudente ver primeiro o que foi registrado, especialmente se as imagens forem de um local confinado, como por exemplo, o elevador.

No caso das imagens revelarem atos irregulares de algum morador, e tendo ocorrido uma reclamação formal sobre essa conduta, o síndico poderá notificar e multar, conforme o caso. Poderá, inclusive, utilizar a imagem como prova do fato denunciado pelos vizinhos.

Entretanto, consiste num desvio da finalidade do circuito interno o uso das imagens para notificar ou punir um morador em relação a um ato que ninguém reclamou, pois diante da ausência de queixa, supostamente não ocorreu qualquer dano. As câmeras não podem ser utilizadas para alguém ficar 24 horas vigiando uma pessoa para que venha a obter uma imagem de uma situação imprópria. É sabido que nos edifícios há casos de conflitos ou de alguma antipatia, não podendo o síndico abusar de sua condição de ter acesso às imagens para perseguir um desafeto.

ATOS ILÍCITOS - Vemos nos telejornais vários crimes, assaltos, acidentes de veículos nas vias públicas sendo esclarecidos ou provados com imagens de câmeras que focam as entradas e vias externas dos edifícios. Essas imagens podem ser solicitadas pela Justiça ou pelas autoridades nos termos previstos no CC.

Cabe ao condomínio coibir atos irregulares, devendo atender aos pedidos dos moradores que reclamam de danos, tais como, os furtos e vandalismo na garagem. Se determinado morador tem seu carro constantemente danificado dentro da garagem, tendo em vista que geralmente o condomínio não tem o dever de indenizar, não poderá este manter uma situação que favoreça a continuidade dos danos aos veículos. Neste caso, poderá a assembleia aprovar a instalação de câmeras em toda a garagem ou então – para evitar ser responsabilizado por omissão – não criar nenhum obstáculo para que o dono do automóvel instale uma câmera sobre a sua vaga, de maneira que venha a impedir o vandalismo ou identificar o infrator.

Sendo aprovada a instalação do circuito interno de TV, caberá à assembleia buscar assessoria jurídica para formalizar as regras que evitarão riscos e polêmicas, tendo em vista serem diversas as situações que exigem prévia regulamentação para que o administrador saiba agir com celeridade no momento que forem utilizadas as imagens.

■ 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