



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 284 - Fevereiro/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **15.000** exemplares - jornaldosindico.com.br



**Está
precisando
de produtos
e serviços
para
condomínios?**

**Consulte nossos
Classificados**

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Alarmes	10
AVCB	10
Bombas	10
Bombeiros	10
CFTV	10
Conservação e limpeza	10 e 11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Corrimão	12
Detetização	12
Desentupidora	12
Elevadores	12
Extintores	12
Gás	12
Impermeabilização	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
Portas	13
Portas Blindex	13
Portões Eletrônicos	13
Seguros	13
Serralheria	13
Síndico profissional	13
Telhados	13
Uniformes	13



Do Cão à lama

**Chuva provoca estragos
na Capital e inunda
vários condomínios.**

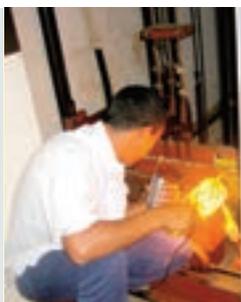
Página 5



■ Cotidiano

Apesar de ser um transporte seguro, o acidente com um elevador ocorrido em Santos (SP), no final do ano passado, acende a luz de alerta para a manutenção dos elevadores.

PÁGINA 3



■ Legislação

A má gestão da administração do condomínio pelo síndico, seja por omissão ou por má fé, pode acarretar prejuízos ao condomínio.

PÁGINA 4



■ Seu condomínio

A relação entre animais e condomínio sempre foi controversa e continuará sendo. Mas existem casos que não podem ser admitidos como, por exemplo, envenenamento.

PÁGINA 6

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

As más práticas de alguns síndicos



A pessoa que se propõe a ser síndico deve estar disposta a gastar energia buscando sempre as melhores alternativas para o condomínio

A missão primordial do síndico, como sabemos, sempre foi e sempre será a de zelar pelas boas práticas administrativas em prol do que for melhor para o condomínio. Por isso é necessário frisar que essa não é uma tarefa fácil, nem tampouco simples, mas que precisa ser desempenhada com responsabilidade e, principalmente, com transparência.

A situação financeira da maioria dos condomínios brasileiros é algo limitado. A diferença entre o que entra na receita e o que sai nas despesas é mínima. Isso quando não se fica no zero a zero ou, pior, há a inversão da balança e o caixa

fica no vermelho. E é devido a essa fragilidade financeira que o cuidado com os serviços contratados deve ser alto.

A pessoa que se propõe a ser síndico deve estar disposta a gastar energia buscando sempre as melhores alternativas para o condomínio, tentando – obviamente – nas melhores circunstâncias, aliar qualidade e preços razoáveis, em um equilíbrio que se adequa às necessidades do coletivo.

O síndico que não busca isso está falhando em seu papel e não está desempenhando adequadamente a sua função de defensor dos interesses do condomínio. Em alguns casos, ele pode estar, inclusive, jogando contra o próprio condomínio e causando um desequilíbrio financeiro ao contratar serviços sem calcular o real impacto deles nas finanças.

Síndicos assim, relapsos ou deliberadamente desonestos, que contratam serviços com sobre preço, podem ser condenados na Justiça a recompensar o condomínio por seus maus atos administrativos. Nossa matéria na seção de “Legislação” traz um exemplo de ex-síndico condenado a pagar ressarcimento que ilustra a situação e faz um alerta para as más práticas administrativas.

Essa e outras matérias quentinhas você encontra na nossa edição do Jornal do Síndico de fevereiro. Desfrute de uma boa leitura!

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE:
(31) 3337.6030

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

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpát
Rômulo de Pinho Tavares
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

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

TELEFONES ÚTEIS

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (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

INDICADORES 2018 / 2019

	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN
IGP-M (FGV)	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	-0,67	-0,01	0,68	0,30	2,09	-
INPC (IBGE)	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	-0,05	0,04	0,54	1,22	-
IPC (FIPE)	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	0,00	0,16	0,68	0,94	-
CUB/MG	0,13	0,10	0,21	0,26	0,10	0,12	-0,09	0,15	0,08	0,17	1,47	-
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

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado
Salário contribuição Aliquota (%)
Até 1.830,29.....8,00%
De 1.830,30 até 3.050,52.....9,00%
De 3.050,53 até 6.101,06.....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.

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.

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

AVCB TRACART

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DMX TERCEIRIZAÇÃO NIZZA CONSERVADORA

CONSTRUÇÃO E REFORMAS PORT

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO



Os elevadores são o meio de transporte mais seguro, mas...

O acidente com o elevador em Santos, no interior de São Paulo, causando a morte de quatro pessoas, chocou o Brasil. A tragédia aconteceu no dia 30 de dezembro, no Edifício Tiffany, que pertence à Marinha. As informações iniciais indicam que o elevador despencou do sétimo andar do edifício. A cabine ficou destruída e as peças foram retiradas pela Polícia Civil para passarem por perícia.

Acidentes como esse, são raros, mas, infelizmente, acontecem. E, muitas vezes, por falta de manutenção ou fiscalização eficientes.

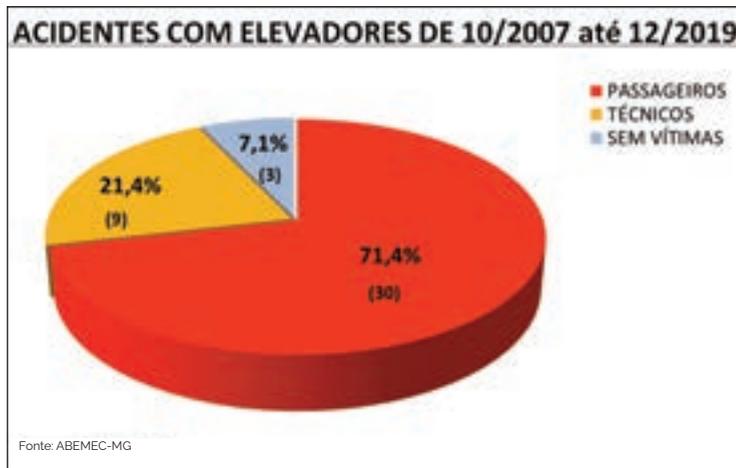
De modo geral, são realizadas manutenções preventivas mensais no elevador. Quando ocorre algum problema precisamos, então, da manutenção corretiva.

RIA - Atualmente, algumas prefeituras como as de Belo Horizonte, São Paulo e Rio de Janeiro exigem, além das manutenções preventivas e corretivas, um documento denominado RIA - Relatório de Inspeção Anual -, que é realizado pela própria empresa mantenedora do elevador. Esse documento relata, através de uma inspeção, a situação atual de partes do elevador. Entenda-se como inspeção ato ou efeito de inspecionar; exame, vistoria, inspecionamento.

Porém, mais importante que a inspeção e RIA é a realização de testes periódicos. Teste significa exame feito para testar, para avaliar as características ou qualidades de algo. Como o elevador é um equipamento eletromecânico, os testes periódicos de segurança a serem realizados devem ser mecânicos e elétricos.

LÁ FORA - Na Europa e Estados Unidos, os testes periódicos e o RIA são sempre realizados por empresas e a inspeção por profissionais independentes. Mas no Brasil, não existe uma norma específica para inspeção e testes em elevadores. Um projeto de norma de inspeção realizado por um Grupo de Trabalho de Minas Gerais tramita na ABNT desde 2015 e sem previsão para ser analisado.

De acordo com levantamento da Abemec-MG - Associação de Engenharia Mecânica e Industrial de Minas Gerais -, na região metropolitana de Belo Hori-



Dados sobre acidentes são preocupantes

zonte, de outubro de 2007 até maio de 2019, foram 42 acidentes com elevadores, com 39 vítimas, sendo 30 (71,4%) com usuários, nove (21,4%) com técnicos e três (7,1%) sem vítimas. Isso significa que acontece um acidente a cada 3,5 meses e uma morte a cada 10,5 meses. Nesse período, foram 14 mortes somente em uma parte de Minas Gerais. Se forem levados em consideração os demais 25 estados e o Distrito Federal, essa conta é muito mais alta.

Por isso, para aumentar a segurança de condôminos, funcionários, técnicos e demais frequentadores de condomínios, o síndico deve, quando contratar uma empresa de manutenção de elevador, observar:

- Se a empresa é cadastrada no CREA;
- Se a empresa é cadastrada na prefeitura;
- Exigir a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica do

CREA-MG - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais - que é o documento para identificar a responsabilidade técnica pelas obras ou serviços prestados por profissionais ou empresas. A ART assegura à sociedade que essas atividades técnicas são realizadas por um profissional habilitado;

- Exigir um laudo de Inspeção Técnica Inicial e posteriormente anual;
- Seguro de responsabilidade civil;
- Caso não exista a comprovação dos testes periódicos de segurança, exigir inicialmente a realização de teste de segurança mecânico e elétrico. Posteriormente, manter a periodicidade baseado em normas internacionais;
- Consultar clientes e ex-clientes da empresa de manutenção para obter referências;
- Exigir da empresa a situação atual do elevador em relação a



no Brasil, não existe uma norma específica para inspeção e testes em elevadores

Coluna do Sindicon



A importância de o condomínio ter um seguro para cobrir os estragos causados pelas chuvas

As chuvas dos últimos dias causaram estragos em várias cidades de Minas Gerais. Gostaria de aproveitar esse espaço de comunicação com os síndicos, síndicas e todos que vivem ou trabalham nos condomínios para reforçar a importância do seguro.

As chuvas dos últimos dias podem ter arrancado rebocos ou mesmo causado infiltrações. Como a chuva deu uma trégua, é hora de verificar se o condomínio sofreu algum tipo de avaria. Muitos danos podem se tornar um problema maior na estrutura do prédio se não for feito o reparo imediatamente.

Uma pequena infiltração pode danificar outras partes do prédio ou dos espaços comuns do condomínio. Mas antes de fazer o rateio destas despesas entre os condôminos, a dica é verificar se o seguro do prédio cobre esses reparos. A maioria dos seguros cobre, por exemplo, os danos causados pelos vendavais, além da cobertura de outros estragos.

É importante verificar o que o seguro cobre e o valor da franquia. Muitas vezes sai mais em conta o condomínio pagar esses reparos. Procure seu corretor e peça a ele um acompanhamento. É importante pagar em dia o valor do seguro para que nestes momentos difíceis o condomínio tenha como cobrir as despesas causadas pelas chuvas.

Mas o condomínio que não tem seguro, e que pretende contratar um, deve procurar uma empresa que dê uma cobertura maior. Mas antes é preciso verificar o custo deste seguro na taxa de condomínio.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

normas atuais, conforme preconiza a norma NBR 15.597 - Requisitos de segurança para a construção e instalação de elevadores existentes;

- Atualizar tecnicamente o elevador na medida do possível.

PODER PÚBLICO - Porém, também é necessário que o poder público participe ativamente do processo de fiscalização. Para isso, é preciso a atualização na lei, que faça com que as prefeituras:

- Possuam pessoal habilitado (engenheiros e técnicos) em sua Fiscalização;
- Realizem aleatoriamente, ou sob denúncia, Inspeções Técnicas e testemunhar testes de segurança mecânicos e elétricos;

- Exijam documentação mínima da empresa para liberação de alvará;

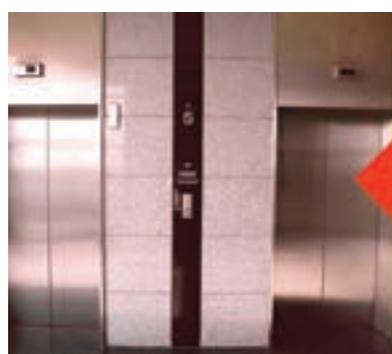
- Tenham critérios bem definidos para liberação de novos elevadores instalados;

- Padronizem e implantem Relatório Eletrônico de Inspeção atual nos moldes da Prefeitura de São Paulo.

A fiscalização somente de documentação é uma das tarefas das prefeituras. Porém, é preciso que o poder público participe mais ativamente do processo como um todo.

Essa mudança será decisiva para que o transporte vertical seja mais seguro.

Engenheiro, Conselheiro do CREA-MG, Diretor da Abemec-MG, e Diretor da VTC Consultoria em Transporte Vertical



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



Ex-síndico terá de ressarcir condomínio

Se formos falar de uma maneira abrangente a principal missão do síndico é defender os interesses do condomínio. Ele deve desempenhar essa função tal qual fosse a sua própria casa – como de fato é, em última instância – e isso significa zelar não apenas pela honestidade e transparência, mas também pela busca por economia, lucratividade e tudo o que for mais salutar para a coletividade.

Isso se aplica, sobremaneira, ao que diz respeito às aquisições de bens e serviços: não é interessante adquirir um produto excelente, mas excessivamente caro e, ao mesmo tempo, está longe do ideal optar por um produto ruim observando apenas e unicamente o preço baixo. O bom gestor deve procurar unir sempre o máximo de eficiência com a razoabilidade do preço, ou seja, o melhor negócio será fechado sob o prisma do custo-benefício.

BOM SENSO - Na administração pública há mecanismos legais, como licitações e outras estratégias, para regulamentar esse equilíbrio. Porém, na esfera privada, carecemos de bases reguladoras e fiscalizatórias nesse sentido – ha-

vendo apenas o Conselho fiscal, que nem todo condomínio possui – e o que deve prevalecer é o bom senso, além da honestidade de cada um.

O fato é que, nessas lacunas deixadas pela falta de rigor fiscalizatório, há os síndicos que terminam não adotando as melhores práticas administrativas em seus condomínios e contratam serviços com valores acima do desejável.

Diante disso, podemos pensar inicialmente em três justificativas: inabilidade operacional (não saber onde buscar orçamentos), por preguiça ou pressa (não busca vários orçamentos e fecha com o primeiro que surge) e, por fim, má fé (o intuito deliberado de tirar alguma vantagem superfaturando contratos).



Contudo, ainda que o contrato com sobrepreço não tenha sido feito intencionalmente com o intuito de embolsar algum valor, o síndico pode ser responsabilizado por má prática administrativa e ter



O bom gestor deve procurar unir sempre o máximo de eficiência com a razoabilidade do preço

que recompensar o condomínio por seu ato, o qual não visou ao benefício da coletividade.

DECISÃO - Exemplificando tal situação: a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve decisão que condenou síndico a restituir parte do valor de serviço contratado por sobrepreço substancial (a instalação de grelhas ao redor de 17 árvores). A reparação foi fixada em R\$ 16.982,44.

Uma prova técnica que licitou o mesmo serviço constatou sobrepreço substancial na contratação em comparação com o preço médio praticado por outras empresas prestadoras. A reparação foi estabelecida pelo cálculo da diferença entre o preço médio apurado pelo perito e o valor efetivamente pago pelo condomínio.

Em sua decisão, o desembargador relator da apelação afirmou que ficou comprovada a inobservância do ex-síndico do dever de zelar pela boa administração dos recursos do condomínio.

■ Jornalista

Por Rômulo Pinho Tavares |

O condomínio, o condômino, e o judiciário

Em 2002, como relator do novo Código Civil no capítulo dos condomínios, o jurista Ricardo Fiuza, fez algumas modificações na antiga lei 4.591, alterando cerca de 44 artigos da dita lei. Os novos mecanismos introduzidos no novo Código vieram com o propósito de coibir que contumazes e reiterados maus pagadores deixassem de pagar suas taxas condominiais por anos a fio, com enormes prejuízos à comunidade condominial, como foi o caso da introdução do art. 1.337, que veio para punir com pesada multa de até 5 vezes, o valor do débito dos reticentes maus pagadores.

Todavia, os novos mecanismos inseridos no atual Código Civil de 2.002, não têm sido eficazes no sentido de punir esses maus devedores. Ao exigir que para cobrar tais débitos pela via judicial, terá que haver autorização de uma assembleia extraordinária, com um elevado quórum de 3/4 de condôminos, exigência que é quase impossível de se conseguir, torna esse artigo 1.337, como uma letra morta no ordenamento jurídico. A maioria dos magistrados não está aplicando corretamente seus efeitos, interpretando-o de forma teratológica, em prejuízo do condomínio credor, significando uma grande injustiça para com os condôminos adimplentes, que cumprem com suas obrigações em dia,

MUDANÇA - Em 2.016, outras modificações foram introduzidas no novo Código Civil, com o objetivo de dar maior celeridade nas cobran-

ças dos débitos condominiais, que se arrastam por longos anos e anos em nossa justiça, sempre beneficiando o devedor, cujo rito ordinário, fazia com que essas ações se arrastassem por longos anos até a sentença final. Antes, através da chamada Ação de Conhecimento, para, somente após o trânsito em julgado dessa Ação, proceder-se à Execução do débito. Ações que demoravam cerca de 4 a 5 anos para serem julgadas, para só depois dessa fase, iniciar-se a execução propriamente dita dos débitos, que duravam outros tantos anos na fase de Execução.

Não bastasse todas essas modificações objetivando dar maior celeridade aos processos, o que se constata na atualidade é que o nosso judiciário, com a morosidade que lhe é peculiar, não está cumprindo o seu papel jurisdicional dentro dos prazos que lhe são atribuídos, havendo casos, em que uma simples

cobrança de taxas condominiais, têm demorado cerca de 8 e até 10 anos para serem julgadas, conforme relato de um síndico de um condomínio aqui da Capital. O que nos leva à conclusão, hoje, é que os nossos magistrados, para um simples despacho interlocutório, estão levando meses para decidir atos processuais, cuja clareza, salta aos olhos até mesmo de leigos, tendo em vista, que os boletos das taxas condominiais, são considerados, hoje, pela nova lei, um título líquido, certo e exigível não podendo o condomínio, esperar anos a fio para receber valores que lhes são devido por lapsos e contumazes devedores.

FALHA - Num outro caso gritante de falha processual, um outro juiz aqui da capital, após um ano e meio do ajuizamento de uma Ação de Execução de débitos condominiais, devidos em razão



Ao determinar o arquivamento do processo na parte das taxas vencidas, o juiz não levou em consideração dois fatores básicos no ordenamento jurídico

da morte da proprietária do imóvel, cujo processo, depois de decorrido todo esse tempo, não teve qualquer andamento por uma razão muito simples: o Juiz do feito, não concordando com a inclusão das taxas que se venceram no curso da Ação, determinou, de ofício, o arquivamento do processo, no tocante à tais parcelas vencidas, pelo simples fato de não concordar com a inclusão das tais taxas na planilha do débito. Preceito insculpido no art. 323 do CPC, desconsiderando uma grande quantidade de jurisprudências de tribunais superiores, que permitem a inclusão de tais débitos, por serem considerados pelos juriconsultos, como débito continuado de parcelas mensais.

Ao determinar o arquivamento do processo na parte das taxas vencidas, o juiz não levou em consideração dois fatores básicos no ordenamento jurídico, que é a celeridade no julgamento do feito, e a economia processual. Em assim agindo, todas as taxas que se vence-

ram no curso do processo nestes dezoito meses, que somam cerca de mais de R\$10 mil, deverão ser cobradas, novamente, com novos e elevados custos para o condomínio, concernentes às custas judiciais e novos honorários advocatícios.

A Execução do débito total das parcelas vencidas e vincendas desse processo, é da ordem de cerca de R\$20 mil. Ao excluir as parcelas vincendas incluídas no processo de Execução, o juiz sentenciou apenas a cobrança das parcelas vencidas quando do ajuizamento da Ação em agosto de 2.018. Assim, o condomínio terá que ajuizar novas Ações para cobrar não só os débitos vencidos relativo aos outros R\$10 mil e, assim será feito, sucessivamente, com os novos débitos que virão. Que só serão pagos pela via judicial, já que os sucessores da falecida proprietária do imóvel, não têm condições de quitar débitos pela via administrativa.

A nosso ver, cobrança de taxa de condomínio não poderia ultrapassar noventa dias do início até o seu final. Isso porque, o condomínio não pode esperar longos e longos anos para receber seus créditos. Por essa e outras razões é que o devedor, aqui no Brasil, é sempre beneficiado pela lentidão da justiça, acreditando sempre ser o Brasil o país da impunidade, porque, em nosso país, via de regra, a justiça tarda e falha.

■ Vice-Presidente do Sindicon-MG

Manutenção da Redação |

Condomínios sofrem com as chuvas

O mês de janeiro de 2020 já está registrado na história de Belo Horizonte como o mais chuvoso de todos os tempos. Até o fechamento desta edição (dia 29/01), o índice pluviométrico do mês já marcava a impressionante marca de 932,3mm, segundo o Instituto Nacional de Meteorologia (Inmet).

O momento mais marcante foi a chuva que caiu sobre a cidade no fim da tarde e início da noite do dia 28. Belo Horizonte viveu cenas de catástrofes, com rios transbordando, carros sendo arrastados, barrancos desabando e água invadindo o comércio, casas e condomínios comerciais e residenciais.

Em alguns pontos da cidade ruas se transformaram em rios e arrastavam tudo que estava pela frente. Pessoas ficaram ilhadas em casas comerciais tentando fugir da força das águas que corriam numa velocidade impressionante.

AMBIENTE URBANO - Todo verão, as cenas de alagamentos se repetem e a impressão que temos é que, a cada ano, elas se tornam mais impactantes. Para Elisabete de Andrade, arquiteta urbanista, Dr^a. em Planejamento Urbano e Regional pela FAUSP e diretora de Cidades do IAB-MG, muita gente boa comentou sobre o acontecido no dia 28 de janeiro com frases do tipo "equivocos de projeto urbano"; "erros na forma da urbanização das cidades" e "decisões urbanísticas que levaram ao tamponamento dos rios". Na opinião da especialista, as técnicas que foram utilizadas num determinado período da história tiveram seu valor naquela época. "Não quer dizer que deveriam continuar a serem feitas daquela forma. E essa continuidade, mostra como a cidade é produzida: não pela necessidade do conjunto de sua população, mas pela determinação daqueles que lucraram com ela. Dizer que essa urbanização que temos agora é decorrente de planos e projetos feitos por técnicos é parcialmente realidade, pois as decisões da gestão da cidade, têm que se sujeitar tanto a representantes da indústria de construção civil (empreendedores imobiliários, loteadores e mercado financeiro) fortemente representados nas câmaras dos vereadores; nos conselhos municipais e no próprio executivo quanto à utilização de uma técnica ultrapassada, ainda ensinada nas escolas de Engenharia Civil e Arquitetura. O que nos falta é a resposta técnica que atenda à vida cotidiana, a cada um dos moradores dessa cidade, de forma democrática e por tal, equânime" ensina Elizabete.

NOS CONDOMÍNIOS - Muitos condomínios foram afetados pela violência da chuva que caiu sobre a cidade. As regiões mais castigadas, foram a Centro-Sul e Barreiro, onde vários casos de alagamentos, queda de muros, rompimento de redes de água e gás foram verificados.

Na manhã do dia 29, o que se via pela cidade era um clima de desastre. Ruas completamente destruídas, árvores caídas, carros danificados e



Violência das águas destruiu passeios, ruas e inundou diversos condomínios

muito entulho e lama. A região do bairro de Lourdes foi uma das mais afetadas. Vários condomínios tiveram suas garagens inundadas. Alexandre Barroso, síndico do condomínio Lourdes Home Style, foi um dos que passou a noite do dia 28 para o dia 29 de plantão. Disse que uma das primeiras providências que tomou, ainda durante a chuva, foi desligar a energia do prédio. "Como a água já estava entrando pela garagem e já tinha atingido o reservatório de água inferior, meu medo era a bomba jogar água contaminada no reservatório superior. Solicitei aos moradores que racionassem a água e chamei então uma empresa especializada para bombear a água para fora do prédio e fazer a desinfecção da caixa inferior. Marquei também uma assembleia extraordinária para discutir a situação com os moradores" contou.

Outro que também estava trabalhando duro na manhã do dia 29 foi o síndico Pedro Aspahan do condomínio Altina Lobo, também em Lourdes. Segundo ele a água chegou a 1,5m no andar térreo, onde encontrou-se a garagem e uma das unidades. "Aqui já entrou água outras vezes, mas nunca com um volume

tão grande como desta vez. A gente fica sem saber o que fazer. Foi uma coisa avassaladora. Minha maior preocupação foi com os cilindros de gás. A água foi entrando, subindo e eles começaram a boiar e eu não sabia o que fazer. Já tinha uma tubulação da Gasmig rompida na rua liberando gás. Quando o pessoal do Corpo de Bombeiros chegou, eu desci e pedi uma orientação. Foi quando eles me acalmaram e disseram que os cilindros possuem travas de segurança automáticas que impedem o vazamento" disse.

SEGURO - As áreas mais atingidas nos condomínios foram as garagens e as coberturas. No condomínio Altina Lobo, apesar de pequena, a garagem ficou completamente alagada danificando todos os carros. Na cobertura também houve infiltrações. Já no Lourdes Home Style como eram dois níveis de garagem, só o do nível da rua é que foi afetado. Ambos os síndicos disseram que os proprietários tinham seguro.

Questionado se já tinha acionado a seguradora, Alexandre Barroso informou que sim e que o corretor, não oficialmente, tinha informado que a seguradora não cobriria os danos. "Estou esperando um posicionamento oficial para tomar as providências cabíveis, inclusive judiciais, se for o caso," finalizou.



A primeira providência é resguardar vidas! Colocar-se em segurança e solicitar ajuda aos Bombeiros, Defesa Civil e outros que julgar necessários

Neste momento é que é muito importante a atuação do corretor de seguros, pois ele pode orientar os síndicos sobre quais as coberturas disponíveis e quais as que devem ser contratadas, de acordo com o risco que cada condomínio apresenta. Ter um corretor especializado faz toda diferença nesta hora" comentou.

CUSTOS - Muitos condomínios afetados pelas chuvas não possuíam cobertura contra alagamentos. Em alguns casos isso se deve à falta de informação dos síndicos e, também, a falta de uma boa assessoria de um corretor. "Esta cobertura tem relação direta com a localização do condomínio e com o valor escolhido como Importância Segurada para a referida cobertura. Quanto maior o valor da cobertura de alagamento, maior o custo e, se o condomínio estiver em local com risco maior de alagamento, também agrava o custo da cobertura" enfatiza Fábio. Para ele, a contratação da cobertura de alagamento pode amenizar alguns prejuízos que os condomínios estão tendo nesse momento. "A cobertura de alagamento garante o pagamento da indenização pelos danos materiais de origem súbita, imprevista e acidental, causados por alagamento ou inundação decorrente da entrada de água no local segurado. A indenização está limitada ao limite máximo de garantia fixado na apólice e sujeita às exclusões previstas por cada seguradora" finaliza.

Para o presidente do Sindicon-mg, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, os síndicos devem ficar atentos aos estragos provocados pelas chuvas e providenciar uma manutenção o mais rápido possível. "Entre em contato com seu corretor, avalie a apólice, a franquia e pondere qual a melhor solução para seu condomínio. Em algumas situações a melhor opção poderá ser o rateio extra para cobrir as despesas. E as providências devem ser tomadas de forma rápidas para não gerar prejuízos maiores" avaliou.

Corretor de seguro há vários anos, Fábio Carvalho dá as seguintes orientações para os síndicos que estão enfrentando essas situações. "A primeira providência é resguardar vidas! Colocar-se em segurança e solicitar ajuda aos Bombeiros, Defesa Civil e outros que julgar necessários para a preservação da vida das pessoas. Em seguida deve comunicar o fato à seguradora e à corretora de seguros tão logo isso seja possível". Em relação às coberturas de sinistros ele esclarece que as apólices de seguro condomínio cobrem danos, de acordo com as coberturas contratadas. "Assim, cada caso é um caso, pois cada condomínio escolhe, no momento da contratação do seguro, quais as coberturas que ele precisa.

Seu condomínio por Rodrigo Karpat* |

Regras para fumantes em condomínios geram dúvidas

O cigarro é uma causa comum de atrito entre vizinhos nos condomínios e a atitude correta para lidar com esse problema ainda gera bastante dúvida. Antes de tomar qualquer posicionamento, os moradores e síndicos devem conhecer as regras para fumo em território nacional, além do que determina o regimento interno do próprio condomínio.

Desde dezembro de 2014, por exemplo, está valendo a chamada Lei Antifumo. Aprovada em 2011, a legislação proíbe o ato de fumar cigarros, cigarilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de uso coletivo, públicos ou privados, como halls e corredores de condomínios, restaurantes e clubes.

Caso as regras não sejam cumpridas, os estabelecimentos podem sofrer multas de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão e ter a licença cassada, a depender da infração cometida. No caso dos condomínios, os moradores devem zelar pelo cumprimento das normas e o síndico tem o dever de aplicar

sanções disciplinares a quem descumpri-las nas dependências onde há proibição.

PRIVADO - A Lei não se aplica ao interior das unidades de condomínios – as áreas privativas – porque estas são caracterizadas como propriedades particulares, e a Constituição Federal e o Código Civil garantem o direito de usufruir as mesmas de acordo com os interesses do condômino. Porém, apesar de não valer para o interior das residências, os condomínios acabam enfrentando problemas em decorrência da prática desse hábito por alguns moradores.

Mesmo que a legislação não



proíba um morador de fumar no interior de sua unidade, o que inclui a sacada (Art. 1335, I do CC), o condômino que estiver



O condômino que estiver sendo prejudicado por esse hábito deve conversar com o morador fumante

sendo prejudicado por esse hábito deve conversar com o morador fumante para tentar solucionar a questão. Muitas vezes, o bom senso pode resolver o problema, já que existe a possibilidade de o condômino fumar em outros locais, como na área de serviço ou em outra janela que não atrapalhe seu vizinho.

Porém, caso o problema não seja resolvido em um diálogo entre os moradores, o síndico pode ser convocado para intervir. Ele poderá atuar na solução do impasse caso a situação do fumo esteja causando um uso nocivo da propriedade, como, por exemplo, se o morador fumante estiver jogando bitucas/guimbas pela janela.

■ Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

Por Célia Lima

Envenenamento de animais dentro do condomínio: como proceder?

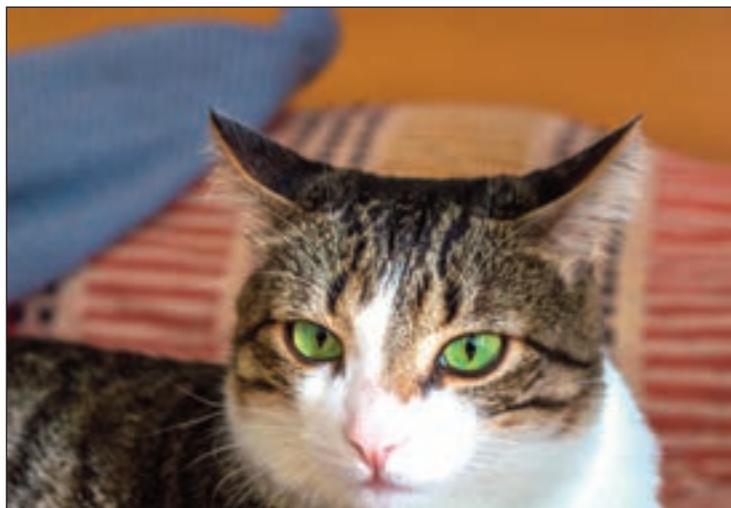
Embora a Justiça já tenha sido categórica no sentido de afirmar que não há impedimento legal para a permanência de cães e gatos em condomínios – desde que os limites de segurança e salubridade sejam respeitados – sabe-se que a presença de tais animais é motivo de insatisfação para muitos moradores, o que vem a ser pretexto de alguns conflitos que permeiam a convivência coletiva.

O problema ganha contornos maiores quando essas divergências ultrapassam o limiar de um bate-boca de vizinhos ou discussão via internet e chega a graves atos criminosos, efetivamente, como por exemplo o envenenamento dos animais. Nesses casos, que procedimentos devem ser tomados a respeito? O condomínio pode ser responsabilizado?

DENÚNCIA - Em novembro do ano passado, no bairro Várzea Grande, em Cuiabá (MT), uma moradora do condomínio Terra Nova publicou nas redes sociais imagens de dois gatos que foram mortos no mesmo dia vítimas de um suposto envenenamento. A condômina conduziu a denúncia das duas mortes dos animais à polícia, na ocasião.

Esse é, de fato, o primeiro passo a ser tomado quando algo dessa natureza acontece: registrar um boletim de ocorrência, de preferência em uma delegacia especializada em crimes contra animais ou contra o meio ambiente, mas, não havendo essa possibilidade na região, recorre-se a uma delegacia policial comum.

É fundamental registrar o fato, independentemente de ter sido um caso isolado ou recorrente. Se houver mais incidentes, esses também deverão ser devidamente registrados, a fim de que se possa instaurar um inquérito e se proceda uma investigação sobre a morte do animal. Caso o animal tenha sido examinado por médico veterinário, é importante solicitar laudo que comprove o envenenamento como causa do óbito.



KIKO ANDRADE

Condomínio deve ajudar a esclarecer os fatos

CRIME - É válido salientar que, pela legislação específica, a pena pela morte de animais é de três meses a um ano de reclusão, além do pagamento de multa e o responsável pelo envenenamento pode responder pelo crime de maus tratos aos animais.



É válido salientar que, pela legislação específica, a pena pela morte de animais é de três meses a um ano de reclusão

O condomínio pode ser responsabilizado pela morte do animal? A resposta para essa pergunta é controversa (depende se a morte se deu dentro ou fora dos limites do prédio) uma vez que os próprios juristas não entram em um consenso sobre isso. No entanto, é sabido que o condomínio tem por obrigação dar todos os meios possíveis de facilitar a investigação para que se encontre o responsável, como, por exemplo, disponibilizar as imagens do circuito fechado de câmeras.

Se mesmo assim a pessoa que distribuiu o veneno não for identificada, predomina o entendimento de que o condomínio pode, sim, ser chamado a indenizar o morador lesado, visto que ele paga uma taxa condominial que contemplaria, em tese, o serviço de segurança prestado pelo condomínio, nos termos do § 1º, do Art. 373, do Novo Código de Processo Civil de 2015. A partir daí, caberia ao condomínio a demonstração de sua inocência, provando que o fato não ocorreu nas suas dependências comuns.

■ Jornalista

Administração por Cecília Lima |

Horas extras dos funcionários: quais as regras?

Um grande desafio do síndico – sobretudo aquele de primeira viagem – é gerenciar o quadro de funcionários: conciliar turnos, horários, faltas, folha de pagamento, monitorar o desempenho, dentre outras atividades. Essa função ganha um grau a mais de dificuldade atualmente, pois o Brasil atravessa um momento de transições no que diz respeito à sua legislação trabalhista.

A Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) é o regime que rege a imensa maioria dos contratos entre empregado e patrão. Nesse ordenamento jurídico estão dispostos os direitos e deveres dos trabalhadores, bem como as regras que orientam as relações de trabalho. Tais regras vêm sofrendo alterações com as quais o síndico, na qualidade de empregador frente ao condomínio, precisa estar atento.

O síndico inteligente e precavido é aquele que busca sempre estar atualizado em relação aos assuntos pertinentes ao condomínio seja por conta própria ou contando com uma boa assessoria jurídica. Maiores informações podem ser obtidas lendo o artigo 59 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

ALTERAÇÃO - Uma das mudanças advindas do conjunto de

alterações conhecidas por “reforma trabalhista” é a que diz respeito às horas trabalhadas para além da carga horária ordinária do funcionário. A partir da reforma, o mínimo a ser pago ao trabalhador, por hora extra, passou de 20% para 50%. Além disso, foram alteradas as regras para banco de horas.

O patrão pode exigir que o empregado faça hora extra? Sim, ele pode. Porém a legislação restringe isso aos casos de necessidade imperiosa ou de força maior, havendo previsão por acordo individual/coletivo ou convenção. Fora desses casos, a recusa do trabalhador pode ser legítima e deve ser respeitada.

BANCO DE HORAS - Já é sabido que o empregado tem o direito de receber pelo tempo que trabalhou a mais. Quanto? Cada hora extra vale pelo menos 50%



a mais do que a hora normal, ou até mais, dependendo da lei, acordo ou sentença normativa. É permitido compensar o trabalho extraordinário com banco de horas sob as condições previstas na CLT.

Contudo, a possibilidade de o funcionário exercer suas funções além do horário previsto não é ilimitada. A legislação restringe a quantidade de horas extras com o intuito justamente de se evitar abusos. Não podem ser feitas mais do que duas horas extras por dia, exceto em casos de força maior ou necessidade imperiosa, conforme já mencionado anteriormente.

■ jornalista



É permitido compensar o trabalho extraordinário com banco de horas sob as condições previstas na CLT

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

- COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS
- AÇÕES E DESPESAS JUDICIAIS
- ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
- ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

(31)3226-9074
www.gouveaadv.com.br / contato@gouveaadv.com.br

Área comum por Cecília Lima |

Piscina do prédio pode ser aliada da saúde!

A piscina do seu condomínio pode vir a ser mais que um simples local voltado para o lazer dos fins de semana ou dias quentes. Com orientação adequada e pouco investimento, ela pode se tornar um equipamento aliado na busca por uma vida mais saudável e ativa, podendo ser utilizada para a prática de atividades físicas.

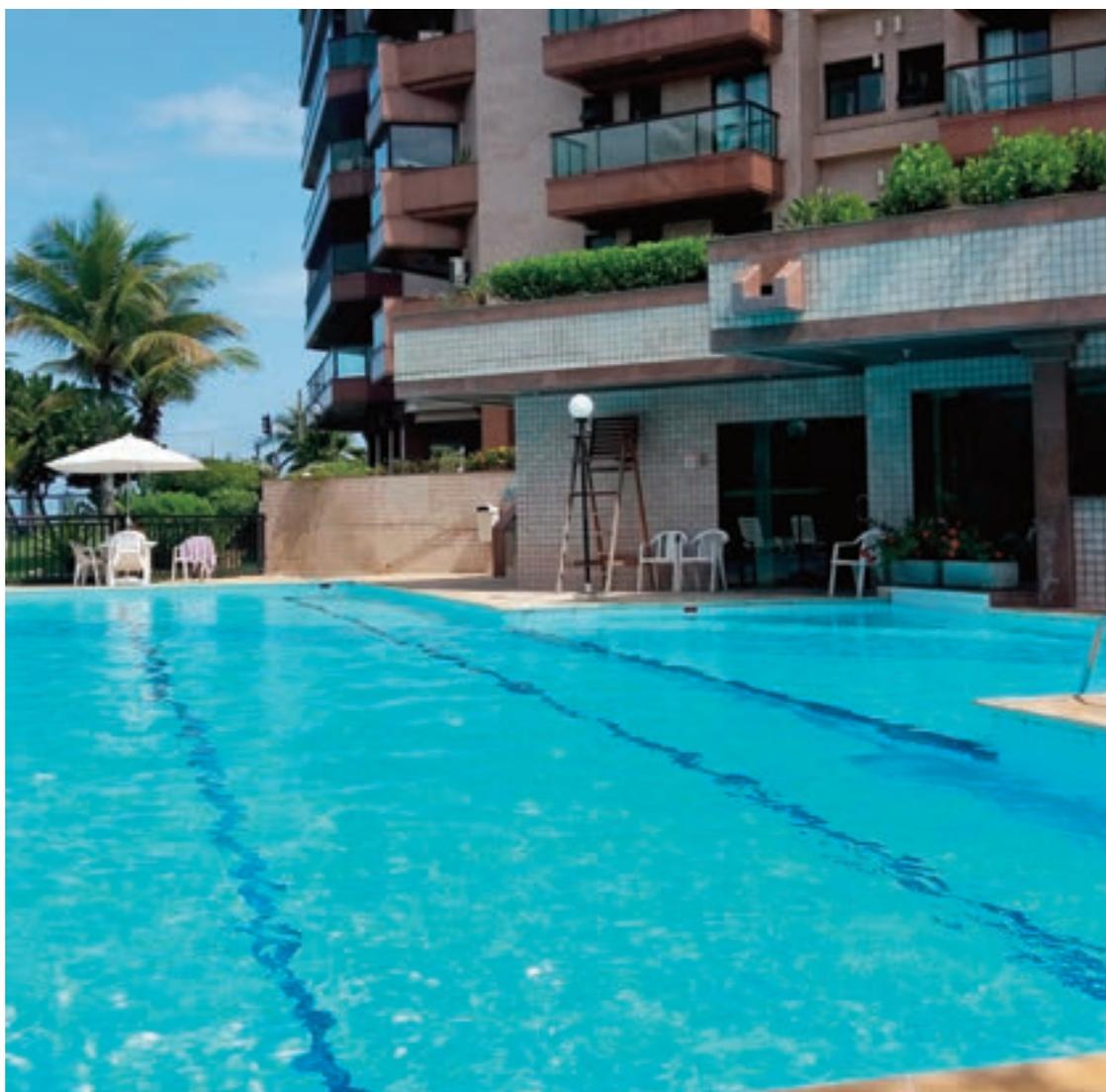
Essa foi uma ideia posta em prática a partir de uma iniciativa da bancária aposentada Gilda Morais, 60 anos, que reuniu vizinhas do condomínio para juntas montarem uma turma de hidroginástica no residencial em que vivem na cidade de João Pessoa (PB). “A ideia surgiu quando minha professora da academia disse que ministrava aulas particulares de hidroginástica desde que a pessoa tivesse uma piscina disponível e que eu poderia formar uma turma para ratear a mensalidade. Conversei com algumas pessoas do prédio, que se interessaram e levamos a proposta ao síndico que não colocou nenhum obstáculo, desde que as aulas fossem realizadas em horários de pouco uso da piscina”, relata Gilda.

As sessões de hidroginástica começaram a ser realizadas em outubro de 2018, três vezes por semana, às 7 horas, e têm sido um sucesso. “Fizemos um contrato de um mês experimental com a professora e depois disso houve mais procura e então fechamos por mais meses”, comemora a moradora.

DESPESA - A despesa com as aulas de hidroginástica é pequena quando comparada ao que se paga em academias de ginástica, ainda mais considerando o acréscimo da vantagem de não precisar se locomover de carro ou outro transporte, o que traz mais economia de tempo e dinheiro. Fora a remuneração da educadora física responsável, também foi feito um investimento de cerca de R\$ 300,00 com equipamentos simples que dinamizam as aulas: bolas, boias e pranchas.

Existem muitos exercícios além da hidroginástica que podem ser realizados em uma piscina. Outro exemplo que pode ser praticado é o Hidropilates, que une o pilates com a hidroginástica. O principal benefício da atividade física dentro da água é a redução do impacto das articulações sem abrir mão do fortalecimento muscular. Outra vantagem é que os exercícios podem ser executados por pessoas de qualquer condicionamento físico, no ritmo de cada um.

■ Jornalista



Atividade física com profissional pode ser feita durante o período em que a piscina fica ociosa



A despesa com as aulas de hidroginástica é pequena quando comparada ao que se paga em academias de ginástica

Atenção, síndicos e síndicas

Estamos atualizando nosso cadastro para que seu condomínio continue recebendo nossos exemplares gratuitamente.

Preencha os campos abaixo e nos envie via e-mail, whatsapp ou telefone. Gostaríamos também que nos informassem qual a preferência pela entrega:

Impresso

Digital

Essa atualização é fundamental para garantir o sucesso da nossa distribuição.

Nome do condomínio

Endereço completo

CEP

Bairro

Cidade

Tel. Condomínio

Tel. Síndico

e-mail Condomínio

e-mail síndico

Para facilitar, você pode tirar uma foto com seu smartphone e encaminhar por e-mail ou whatsapp. Para não haver dúvida, os dados devem estar legíveis. Se preferir ligue no telefone fixo.

✉ jornaldosindico@arte21.com.br

☎ (31) 988-671-379

☎ (31) 3337-6030

O Jornal do Síndico agradece a sua colaboração!

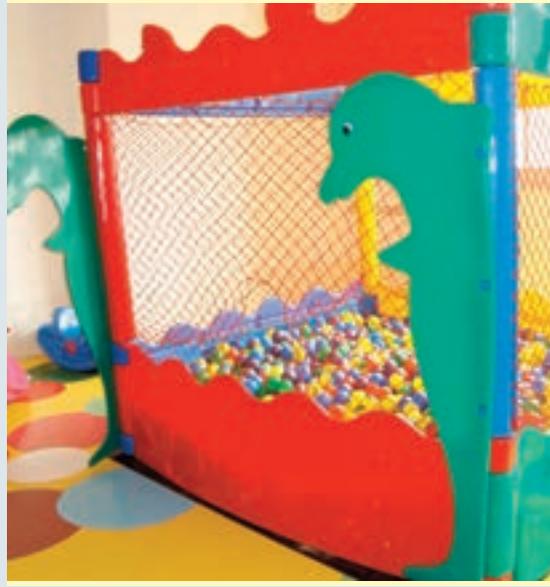
Rápidas

Brinquedoteca

É natural que os condomínios residenciais se moldem às necessidades de seus moradores e uma das demandas atuais mais frequentes é por opções de lazer para crianças, o que motiva a criação de espaços que reúnam diversão e segurança para os pequenos brincarem sob a vigilância de um adulto responsável. A brinquedoteca é, nesse sentido, o ambiente que atende às expectativas.

Ao montar um cômodo com a finalidade

de acolher crianças, alguns cuidados devem ser tomados: cobrir quinas vivas em paredes e mobiliários, revestir o piso com um material antipedra, proteger tomadas e fios que estejam em baixo alcance, apenas adquirir brinquedos com selo do Inmetro, assegurar que cada criança brinque apenas com brinquedos adequados para sua faixa etária, instalar telas e gradeamento em janelas (mesmo se andar térreo).



Formigas

Elas estão na lista dos insetos que mais perturbam a paz nos condomínios. As formigas, às vezes, são males difíceis de combater, pois nem sempre se consegue achar o foco do criadouro delas e por mais que você tente manter sua casa sempre limpa elas voltam a surgir. O primeiro passo para combatê-las é não as atrair, evitando a oferta de comida,

ou seja, higienizando bem a casa, guardando alimentos, não deixando nada exposto (sujeira ou comida) que possa ser um chamariz.

As dedetizações periódicas ajudam, mas é possível fazer uma manutenção preventiva com receitas caseiras que – quando bem executadas e feitas com regularidade – mostram-se efetivas: lim-

par as superfícies com uma solução de água e vinagre e borrifar mistura de detergente com bicarbonato de sódio e água em cantos de janela. Além disso, deve-se vedar todos os locais que podem servir como porta de entrada para as formigas, para isso usar selantes de silicone, betume, cola ou gesso.

Flores de verão

As flores naturais são elementos que enriquecem a aparência de qualquer cenário e, por isso, são muito utilizadas para decorar ambientes tanto domésticos, quanto corporativos. Engana-se quem acredita que o preço para manter esse embelezamento é excessivamente caro. Existe no mercado uma ampla gama de espécies que podem servir a esse fim e as flores da estação são preferencialmente as que saem mais em conta.

Na estação mais quente do ano várias espécies se desenvolvem, mas podemos dar destaque a algumas que podem servir para a finalidade mencionada anteriormente: 1) Rosas (são um clássico durante todo o ano, mas no verão se destacam principalmente as coloridas); 2) Margaridas (delicadas e alegres, elas são as mais versáteis das flores); 3) Astromélias (a coloração amarela traz frescor e vibração ao ambiente); 4) Cravos (também são uma clássica opção de decoração).

Curso qualificou profissionais que atuam no mercado

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com



ASSEMBLEIA – EDITAL

Houve uma assembleia de condomínio em dezembro de 2019. E no edital de convocação listava os assuntos e não havia nenhum falando sobre: votação de taxa extra para demissão de porteiros e; votação sobre substituir porteiros por portaria virtual.

E essas votações foram realizadas! E mais: levaram uma empresa para apresentar a portaria virtual, como se já estivesse escolhida. Portanto, o assunto foi planejado, mas não elencado entre as pautas na convocação. Gostaria de confirmar se as duas votações realizadas são legais, mesmo não sendo comunicadas via convocação que seriam realizadas?

Caso não sejam legais as votações e decisões colocadas em ata, quais os procedimentos para invalidar as votações, impugnado a assembleia? Agradeço a atenção e aguardo retorno.

Vanessa – por e-mail

R - Pelo seu relato fica evidente a má-fé do síndico que omitiu do edital assuntos de grande relevância, pois a mudança da forma de controle da portaria que têm porteiros físicos para a contratação de uma portaria virtual não pode ser deliberada numa assembleia sem que ocorra a prévia comunicação por meio de uma convocação. Não tem sentido a assembleia cometer uma ilegalidade tão grave, pois até mesmo a cobrança de uma taxa extra, sem que essa

seja prevista no edital, se torna irregular diante a ausência de previsão no edital de convocação. As pessoas prejudicadas devem contratar um advogado especializado para tomar as medidas necessárias para anular a decisão, podendo inclusive vir a ter condições de tomar providências na esfera penal, caso fique comprovado que ocorreu alteração da ata ou recusa de constar o protesto dos condôminos que alertaram para a votação irregular, podendo vir a ser configurado o crime de falsidade ideológica previsto no art. 299 do Código Penal.

Dr. Kênio de Souza Pereira - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br

Jurisprudência

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1731128 RJ 2017/0138801-0 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 06/12/2018

EMENTA

CONDOMÍNIO. DÍVIDAS DE COTAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER RÉM. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DIVIDAS ANTERIORES E POSTERIORES. SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. INSCRIÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. 1. Ação ajuizada em 27/07/2011. Recurso especial interposto em 08/07/2016 e atribuído a este Gabinete em 13/06/2017. 2. O propósito recursal consiste em definir se a ausência do registro da convenção de condomínio retira a legitimidade do condomínio para a inscrição em órgão de proteção ao crédito de dívida condominial anterior à aquisição do imóvel. 3. Ausentes a omissão, a contradição e o erro material, não há violação ao art. 1.022 do CPC/2015. 4. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (Tema 882). 5. Devidamente estabelecido o condomínio, todas as despesas condominiais são obrigações propter rem, isto é, existentes em função do bem e, assim, devido por quem quer que o possua. Precedentes. 6. Na hipótese dos autos, previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas juntos ao recorrente. Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção, devem ser consideradas de natureza propter rem. 7. Segundo a jurisprudência desta Corte, pode-se definir dano moral como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade. 8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que inscrições indevidas são causa de dano moral in re ipsa, salvo algumas exceções bem delimitadas, como a existência de prévia anotação de débito nos serviços de proteção de crédito. 9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Encontrado em: T3 - TERCEIRA TURMA DJe 06/12/2018 - 6/12/2018 (CONDOMÍNIO - FALTA DE REGISTRO DE CONVENÇÃO - RESPONSABILIDADE...no REsp 1688721-DF STJ - AgRg nos EDcl no REsp 1472396-MG STJ - REsp 63530-DF STJ - REsp 503768-RJ (CONDOMÍNIO

EMENTA

AÇÃO DEMOLITÓRIA DE OBRA EM CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO INDEVIDA EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO POSTA NO APELO NOBRE DEPENDENTE DO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. O magistrado é destinatário final das provas, incumbindo-lhe analisá-las à luz do livre convencimento motivado. 2. O eg. Tribunal a quo, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, assentou ser indevida a construção feita pela ora agravante em área comum do condomínio sem que existisse autorização. A pretensão posta no apelo nobre para alterar tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno desprovido.

Encontrado em: Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luís Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. T4 - QUARTA TURMA DJe 09/03/2018 - 9/3/2018 FED SUM: ANO: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000007 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 1113959 SP 2017/0132542-8 (STJ) Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)

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 (AVCBI)
- REFORMA PREDIAL

(31) 99624 4685 - LGGENGENHARIA@AOL.COM

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

Classíndico

Administração de condomínios



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

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

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios

COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO, PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL

18 anos no mercado

2515-8721
2515-8722

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



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



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 Assembleias
• Planejamento Orçamentário
• Contabilidade e Prestação Contas
• Folha Pqto, Assessorias e Muito Mais

HOFFMAM
CONSERVAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

(31) 2555-2617

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

Administração de condomínios



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SÍNDICO PROFISSIONAL
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO
CONTRATAÇÃO DE PESSOAL

OBS.: Não trabalhamos com conta Pool

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

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@keniopereiraadvogados.com.br

Dra. Irene

ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
(31) 3273-0027 / 98842-6498



GOUVÊA ADVOGADOS

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

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

3226-9074



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

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

AVCB



• Projeto contra incêndio
• Renovação de AVCB
• Instalações contra incêndio
• Laudos contra incêndio para prefeitura

TRAÇARTTI
Engenharia Contra Incêndio

tracarttiprevencao@outlook.com
(31) 99272-2920 / 3201-2150

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

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

CFTV



HI Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

Conservação e limpeza



COMINA
17 anos de mercado

• Portaria • Limpeza
• Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada

À frente em Facility Service

31 3503-1212
www.jbcconservadora.com.br
/jbcconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



ROCHE
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

(31) 3283-4646
www.rocheservicos.com.br

Classíndico

Conservação e limpeza

CONTRATE
Administração e Serviços
(31)3284-0406 www.contrateadm.com.br

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

DMX
Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCO. BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br 31-3657-5861

NIZZA
CONSERVADORA
Cuidando do seu patrimônio

- Limpeza e conservação
- Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água
- Limpeza e poda de jardins

99975-2148 / 3335-9954
conservadoranizza@nizza.net.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
- Laudos 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

Júlio César Campos Vidal
Diretor Técnico/Engenheiro Civil Esp.
CREA-MG 48.23110
IBAPE-MG 958

PERÍCIAS
INSPEÇÃO PREDIAL
PROGRAMA DE MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA
VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA

31 99721-4997 periciasexpertise@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

2520-7251

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Engenharia de avaliação e perícia

(31) 3241.1047
www.ribeiroemoura.com.br

ribeiro e moura
engenharia
Rua Domingos Vieira, 587 SL. 1013 - Santa Efigênia

Construção e reforma

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

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

REFORMA PREDIAL
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

VERTICAL ALPINISMO
CHÃO ENGENHARIA
CREA 165303

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA
- MURO DE VIDRO
- PASTILHAMENTO
- IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 98712-2106/99471-1393
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br LOUVADO SEJA DEUS

Construção e reforma

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

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

22

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 safra, 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

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
N
 Narcisio Joint
 CONSTRUTORA
 **(31) 99888 6188**

CONSEGG ENGENHARIA
 Desde 1988
 www.consegg.com.br
 Reformas em geral
 Pinturas
 Limpeza de Fachadas
 Revestimentos Cerâmicos, Textura
 Impermeabilização e outros
3 4 9 5 - 6 4 6 3

MF
 Pinturas em geral
 Hidrojateamento 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

OBRAS JÁ Engenharia e Reformas Prediais
Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada
Soluções Financeira para obras em condomínios
 Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!
 15 anos no mercado
 Conheça mais em: **2510-1447**
 www.obrasjabh.com.br

TONELI Tecnologia em construir e reformar
 ENGENHARIA
 Há 10 anos no mercado, especializada em reformas prediais e residenciais, pericias, projetos, fachadas, pinturas, acabamentos, impermeabilizações, telhados, passeios, faça um orçamento sem compromisso.
 www.toneliengenharia.com.br @toneliengenharia
 Contato@toneliengenharia.com.br
31.35868177 99330.8177

PORTE MANUTENÇÕES E REFORMAS
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 30 anos de experiência
 • Pinturas
 • Telhados
 • Impermeabilizações
 • Recuperação de estruturas
31 97118-9712
 Fixo: 31 2513-0019
 Celular: 31 998039003

Construção e reforma

REGULARIZAÇÃO
 - 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 A INCÊNDIO (AVCBI)
 - REFORMA PREDIAL.
(31) 99624 4685 - LOGENHARIA@GOL.COM

Corrimão

APICE Serralheria Fina especializada em condomínio
 Corrimão e guarda corpo de aço inoxidável e aço carbono com tinta esmalte Desde 2005
 Peça já seu orçamento. Luiz Carlos **(31) 3411 9795.**

Dedetização

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

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

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

Desentupidora

DESENTUPIDORA HORA CERTA
DEDETIZADORA
 Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e dedetização em geral; Bombeiro hidráulico.
24 horas
3347-8749 99889-3380

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

Desentupidora FORTALEZA
 -Desentupimento de coluna predial, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques -Limpeza de caixas de gordura, Caixas d'água e dedetização
 -fazemos limpeza e pinturas de garagens
4102-2874/98011-9947 (cel) / 99241-4509 (fixo)
 fortalezarn@bol.com.br

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
 Dr. Acin Chateaubriand, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163** (Pantufas)

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

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

ELEVADORES Desde 1984
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

Extintores

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

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

Gás

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

Classifícado

Impermeabilização

VEDAJATO
SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RÁPIDO E PRÁTICO, MAIS ECONÔMICO

Elimina Infiltrações
e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica

- Mais econômico;
- É muito rápido, sem quebrar nada;
- Preserva os revestimentos existentes;
- Não altera a rotina local, sem transtornos;
- Não precisa esvaziar reservatórios / piscinas.

Satisfação garantida e resultado imediato

31 3333 3390 www.vedajato.com.br
31 98714 3390 vendas@vedajato.com.br
WhatsApp SW.USA group

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

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
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 - Prédio - BH/MG

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

Portas

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

99155-4655 99506-1818

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

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

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

Portas blindex

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

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

Portões eletrônicos

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

Fazemos contrato de manutenção com plantão

PLANTÃO 24 HORAS Tel.: 3287-3009
98767-3009 Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

Portões eletrônicos

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

Seguros

SEGURO CONDOMÍNIO

BH GARANTIA CORRETORA DE SEGUROS

(31) 2116-2837
(31) 99710-3721

Serralheria

MG SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas
Portões eletrônicos e motores

98512-4689 99108-4589

Síndico Profissional

VV VIVERbem
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
contato@vvsindico.com.br @vvsindico
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 292 - Bairro Itaipava / Belo Horizonte/MG

AGILE
Gestão Condominial
www.agilegestao.com.br

EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL

CONSULTORIA PARA SÍNDICOS MORADORES
SÍNDICO PROFISSIONAL
CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS

(31) 3047-2286 (11) 9 8629-4004
Av. Afonso Pena 1000 | Sala 08 | 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

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

Desvio de finalidade do condomínio deve ser coibida

Em um cenário de altas taxas de desemprego e crise econômica prolongada, muitos brasileiros buscaram atividades alternativas para manter a renda. Visando a uma maior economia, a utilização do ambiente doméstico foi a solução mais viável encontrada por muitos, todavia, transformar o apartamento em local de trabalho pode causar alguns transtornos, sobretudo quando isso afeta também a vida da vizinhança.

Nesse sentido, os problemas de se trabalhar em casa se multiplicam quando o trabalho em questão consiste na oferta de algum serviço ou mercadoria. Esse é o caso da podóloga R. K. da cidade de Rio Grande (RS) que atendia clientes em um espaço próprio em seu apartamento, mas teve que suspender as atividades após advertências do condomínio, devido ao fluxo de pessoas entrando e saindo. “Cheguei a receber duas advertências da síndica e na terceira vez foi uma multa, alegando que eu estava desvirtuando a finalidade do condomínio, que é de moradia, para uma finalidade comercial. Embora estivesse passando por dificuldades financeiras na época, decidi alugar um ponto comercial, pois a essa altura já estava tendo constrangimentos com os clientes e achei que seria o mais correto”, relata a condômina R. K.

REFEIÇÕES - Além do trânsito intenso de visitantes, outras queixas podem surgir. A estudante Letícia Silva, moradora de um residencial em São Paulo, afirma que desde o início do ano um condômino de seu bloco passou a servir refeições em casa e anuncia isso no grupo do condomínio livremente. “Além do entra e sai de pessoas nos corre-

dores, barulho, precisamos tolerar o incômodo do cheiro de comida o dia inteiro, pois obviamente o apartamento não foi projetado para servir de cozinha de restaurante”. Letícia aponta, ainda, outros aspectos relevantes que reforçam o quão inadequada é a prática do vizinho: “tanto a água quanto o gás são inclusos no rateio geral da taxa do condomínio, ou seja, eu que moro sozinha estou pagando a mesma taxa de alguém que mantém um restaurante em casa, o que é injusto”, reclama.

É válido lembrar que a liberdade de utilizar um apartamento é limitada pela convenção de condomínio, nos termos dos artigos 1.332 e 1.336 do Código Civil, não podendo seu proprietário agir de maneira a gerar insegurança, risco à saúde ou perturbação ao sossego dos vizinhos e que não é aceitável que um apartamento seja utilizado de maneira comercial, pois isso é ilegal e autoriza o síndico – se a convenção for bem redigida – a aplicar multas.

Sendo o condômino reincidente, mesmo após advertências e aplicação de multas, o síndico pode entrar com ação por via judicial e, nesse caso, o juiz vai – além de proibir a atividade, devido ao claro desvio de finalidade



Além do entra e sai de pessoas nos corredores, barulho, precisamos tolerar o incômodo do cheiro de comida o dia inteiro

do imóvel – fixar uma multa certamente maior. A atividade comercial deverá ser empreendida em um imóvel que tenha esse caráter, o que não vem a ser a essência do condomínio edilício.

■ Jornalista

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

Encarte fácil
Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

Encarte fácil
Jornal do Síndico

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

É bom saber por Rodrigo Karpát |

Síndico, fique atento! O Carnaval chegou.



É importante que o síndico tome todas as medidas para que não ocorram depredações no condomínio

O carnaval nem começou e os problemas com os “bloquinhos” de rua se repetem como ocorre todo ano. Se essa é uma época de muita alegria e descanso para alguns, ela traz também uma série de problemas e dores de cabeça para os moradores dos condomínios, casas e comércios dos bairros onde os blocos passam, trazendo, junto com a diversão, muito barulho, sujeira e brigas entre os foliões.

O carnaval se aproxima e em relação aos condomínios é necessário que o síndico e os administradores dos prédios tenham muito cuidado. O que os moradores dos bairros onde ocorrem esse tipo de evento podem fazer para tentar se protegerem dos transtornos desse período?

PROTEÇÃO - Os blocos de rua, a cada carnaval, crescem nas grandes cidades e temos diversos relatos nos últimos anos, de depredação à fachada dos condomínios. Por isso, o síndico precisa se antecipar para proteger o patrimônio, caso verifique que existe a possibilidade de qualquer risco na sua região.

Os famosos “bloquinhos” podem fazer com que o síndico contrate mais vigilantes e, até mesmo, uma proteção para a fachada, para que não ocorram prejuízos - no caso de fachadas de vidros, por exemplo, colocar tapumes. É importante que o síndico tome todas as medidas para que não ocorram depredações no con-

domínio como a destruição de jardins, portões, paredes e, também, com a higiene, pois muitos foliões acabam por beber de forma descontrolada na frente dos prédios e urinando em qualquer lugar.

O administrador pode fazer uso de mais segurança nos locais ou cercar jardins e canteiros para a proteção do imóvel. A orientação aos moradores quanto aos horários dos blocos, para que se evite circulação nesses horários, também é essencial.

A difícil tarefa de manter a ordem em um condomínio, principalmente em um período como esse, passa a ser um desafio, e se o poder público muitas vezes falha em manter a ordem; síndico, administradores e moradores não podem esperar sentados e aguardarem a contabilização dos prejuízos. Melhor prevenir do que remediar.

■ Rodrigo Karpát é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpát Sociedade de Advogados



Folia arrasta multidões pelas ruas das grandes cidades

O Jornal do Síndico existe há 23 anos

Você recebe, gratuitamente, todos os meses.

Temos inúmeras empresas anunciantes:

28% anunciam há mais de 10 anos

18% anunciam há mais de 5 anos

12% anunciam há mais de 2 anos

E você vai se aventurar na Rede?

Consulte os anunciantes do Jornal do Síndico



Observatório por Kênio de Souza Pereira |

Locação virtual aumenta risco para os condomínios

Diante do maior risco da locação promovida por várias imobiliárias que colocam diversas placas no apartamento ou por aquela que é apenas virtual, há síndicos e vizinhos mais preocupados com a quebra da segurança.

Nos últimos anos os edifícios têm investido em diversos sistemas para dificultar o acesso de bandidos, como cercas elétricas, circuitos internos de TV, biometria, guaritas blindadas, portaria com clausura e portas duplas, câmeras com leitura facial e reconhecimento de placas de automóveis, alarmes, códigos de acesso à portaria, etc.

Mas, com a locação virtual, tudo isso acabou! Basta fazer um simples cadastro pelo computador sem que o candidato mostre o rosto e nem mesmo converse com um atendente para se tornar inquilino, tendo logo depois livre e amplo acesso a todos os apartamentos do edifício e adeus tranquilidade! O ladrão camuflado de inquilino poderá até mesmo continuar residindo tranquilamente, dando acesso aos seus comparsas que entrarão e sairão do edifício, pela porta da frente, sem serem incomodados pelos porteiros.

Cabe ao proprietário que deseja locar seu imóvel pensar muito bem para qual empresa entregará seu imóvel para ser administrado, pois tal decisão reflete a segurança do edifício, devendo o síndico e os conselheiros alertá-lo.

SEGURANÇA - A criatividade dos assaltantes não tem limites. E para burlar a segurança eles têm alugado apartamentos para acessarem o condomínio e após estudarem os costumes, rotinas e horários dos vizinhos, arrombam os apartamentos e levam tudo que podem, saindo tranquilamente pela garagem. Por ser vizinho, há casos que os assaltos demoram a ser descobertos pelo fato dos moradores estarem de férias, pois há ladrão que tem os equipamentos de chaveiro e assim entra no apartamento sem danificar a porta, deixando de chamar a atenção.

Várias têm sido as reportagens televisivas sobre a nova modalidade de assaltos que cresceu com as locações realizadas por imobiliárias virtuais e por aplicativos, pois os ladrões que têm facilidade de falsificar documentos ficam mais seguros para se apresentar como candidato à inquilino onde ele não tem que aparecer pessoalmente.

Pelo meio virtual ninguém vê o rosto do candidato, não confere se ele é realmente quem está na carteira de identidade, o que facilita a fraude. Após o assalto o investigador da polícia não tem como conversar com os atendentes da imobiliária virtual para saber detalhes sobre o falso inquilino diante da inexistência de entrevista na sede da administradora. Por isso, a polícia tem esclarecido que a locação por meio virtual tem sido a preferida desses golpistas.

EXCLUSIVIDADE - A lei nº 6.530/78 e o Código de Ética do Corretor de Imóveis que regulamentam a corretagem de imóveis, estimulam em vários artigos que o proprietário do imóvel deva nomear apenas uma imobiliária/corretor para promover a locação ou a venda do imóvel. Esses dispositivos legais visam justamente gerar maior segurança, pois tendo como identificar o corretor/imobiliária responsável, evita-se que os candidatos a inquilinos sejam lesados por falsas locações e ao mesmo tempo reduz os riscos para os locadores e vizinhos.

Para o proprietário que deseja aumentar a capacidade de divulgação do seu imóvel foram criadas as Redes Imobiliárias. Dessa forma, o locador pode entregar seu imóvel para uma imobiliária ligada a uma rede para que esse passe a ser trabalhado em conjunto por outras imobiliárias parceiras. Entretanto, apenas a imobiliária que recebeu as chaves será a responsável pela locação, o que mantém a segurança do locador que será atendido somente por ela que irá também ter todos os contatos pessoais com o inquilino ao realizar o cadastro.



A polícia tem constatado que o crescimento das locações virtuais e por aplicativos aumenta o risco para os condomínios



Mercado imobiliário se agita com as locações virtuais

IMPRESA - Nas matérias sobre os golpes constata-se que em alguns casos o ladrão só foi preso por ter sido reconhecido pelo atendente da imobiliária tradicional. Veja a matéria “Ladrões alugam imóveis para roubar vizinhos” da Tv Record ou clique no link: <http://bit.ly/2sAstVF>.

A polícia tem constatado que o crescimento das locações virtuais e por aplicativos aumenta o risco para os condomínios, já que essas empresas não têm atendimento pessoal. Tem ficado evidente que o ladrão evita as costumeiras entrevistas e atendimentos pessoais da imobiliária tradicional que são capazes de deixar transparecer as mentiras ou a má-intenção do candidato. Obviamente quem tem má intenção faz de tudo para não se

expor, pois assim dificulta sua futura identificação diante das câmeras e circuitos internos de tv. Veja o link: <http://bit.ly/2QkDdQY> ou na internet “Quadrilha aluga apartamento e faz arrastão em prédio de luxo”.

O fato das pessoas terem muita boa-fé e acreditarem que aqueles que residem no edifício são honestos e que não oferecem riscos tem facilitado essa nova modalidade de golpe. Os condôminos podem inibir esses riscos ao orientarem os proprietários que desejarem vender ou locar os apartamentos que sejam mais criteriosos na escolha da empresa e do corretor de imóveis que irá promover, sendo que as leis que regulamentam a corretagem indicam que o correto é nomear apenas uma imobiliária.

PLACAS - Para maior controle o condomínio tem o direito de impedir a colocação de várias placas de diversas imobiliárias ao mesmo tempo, pois isso fragiliza a segurança. Pode o síndico limitar a colocação de duas placas de uma imobiliária, com base na lei municipal de Belo Horizonte, nº 10.893/15, veda a colocação de engenhos de publicidade nas áreas comuns do edifício, sendo que a fixação de placas deverá ocorrer exclusivamente em vão de janela do apartamento ou sala que está sendo oferecida. Pode ser fixado o máximo dois anúncios de 0,50 m² por imóvel anunciado.

Dessa maneira, qualquer morador pode impedir a fixação de placas na frente do prédio, para evitar a desvalorização com a poluição visual, além de procurar evitar os adesivos que danificam os revestimentos e a pintura do prédio.

■ 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