



**DDTIZA**  
A DDTIZA LTDA  
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO  
CONTROLE DE ESCORPIÕES  
DESBRATIZAÇÃO  
DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIV - Edição 283ª - Janeiro/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://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
Conservação e limpeza	10 e 11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Detetização	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



*Que venha*  
**2020!**

*Esperamos que este ano seja repleto de realizações e conquistas em nossos lares e condomínios de todo Brasil!*

*É o desejo de toda a equipe do Jornal do Síndico.*



### ■ Manutenção

Depois de diversos acidentes registrados ao longo do ano passado, a inspeção predial passou a ser mais procurada por síndicos e administradores de condomínios.

PÁGINA 5



### ■ Legislação

Em decisão inédita o STJ considerou que a isenção da quota de condomínio para o síndico não é uma remuneração indireta.

PÁGINA 4



### ■ Seu condomínio

Início de ano é uma época em que ocorrem diversas assembleias de condomínios. Listamos alguns mitos e verdades sobre elas.

PÁGINA 7

**Urbana**  
DESENTUPIMENTO  
E DEDETIZAÇÃO

[www.urbanabh.com.br](http://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**

Cátia Maria

**ADMINISTRATIVO**

Rose Marques

**ARTE**

José Afonso Cézár

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**ASSESSORIA JURÍDICA**

Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**

Kênio de Souza Pereira  
Rodrigo Karpat  
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
Sindicão	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

# Para quando o IR chegar

Janeiro chegando e mais um ciclo começa em nossas vidas. É hora de colocar no papel os planos que desejamos realizar em 2020, um novo ano, uma nova década! O que você quer para o seu condomínio nessa nova jornada?

Para os síndicos que darão continuidade ao mandato, o momento é ideal para dar uma respirada e fazer uma análise da conjuntura atual: o que fizemos até agora? O que faremos até o término da gestão? E com isso avaliar aquilo que já deu certo e também as falhas que precisam ser aprimoradas ou corrigidas. Sempre é tempo de olhar para dentro com uma boa dose de autocrítica!

Para os síndicos que chegam neste início de ano para uma nova gestão, o primeiro mês do ano traz o frescor necessário para começar dando todo o gás em prol do bem comum e benefício coletivo. E o Jornal do Síndico é, sem dúvidas, um importante companheiro nessa caminhada à frente da administração do condomínio.

Buscando informações atualizadas, dicas, notícias jurídicas... com assuntos diversificados e sempre an-

tenadas, nossas matérias estão sempre oferecendo variedades sobre esse amplo universo dos condomínios aos nossos queridos leitores há mais de 20 anos!

Nesta edição de janeiro, começamos o ano, dentre outras novidades, com um matéria na editoria de Legislação sobre decisão recente do Superior Tri-

Lemuel Butler



bunal de Justiça (STJ) a qual determinou que a isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo Imposto de Renda. Uma informação de extremo interesse para muitos síndicos, ainda mais nesse começo de ano, quando começamos a organizar os documentos para a declaração de 2020.

O colegiado da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial – e não a uma receita. Leia mais sobre nessa edição do JS.

Essa e outras matérias quentinhas você pode conferir nesta primeira edição de 2020. Tenha uma boa leitura e um excelente ano!

## INDICADORES 2018 / 2019

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	-0,67	-0,01	0,68	0,30	-
INPC (IBGE)	0,6	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	-0,05	0,04	0,54	-
IPC (FIPE)	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	0,00	0,16	0,68	-
CUB/MG	0,53	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

### Salários

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

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

### CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.751,81.....8,00%

De 1.751,82 até 2.919,72.....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.

## SEGURO CONDOMÍNIO

BH GARANTIA

(31) 2116-2837

CORRETORA DE SEGUROS

(31) 99710-3721

## FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO



Cotidiano por Cecília Lima |

# Filtro central garante água de qualidade para condôminos

Com centros urbanos cada vez mais populosos, os desafios de se conviver em grandes aglomerados habitacionais trazem à tona pautas como o consumo consciente e práticas sustentáveis. O modo como as pessoas consomem água – esse recurso fundamental à vida – tem sido foco de debates e também de novas tecnologias postas no mercado.

Embora infelizmente, muitos brasileiros não disponham ainda de saneamento básico e água encanada, dois direitos elementares, sabemos que nos domicílios que estão conectados à rede municipal de distribuição de água, ela passa por estações de tratamento até chegar ao seu destino final e ser usada pelos consumidores.

O que muita gente não atenta, entretanto, é para o fato de que essa água pode ser contaminada durante o percurso até chegar à torneira de casa. A água liberada pelo sistema de abastecimento é considerada potável, mas tubulações inadequadas, na rua e dentro do próprio condomínio, com vazamentos ou corrosões podem transferir várias sujidades para a água.

Além de elementos contaminantes que podem fazer mal à saúde. É válido lembrar que tanto durante o tratamento, quanto ao ser transportada em canos, a água pode carrear produtos químicos que vêm a provocar prejuízos à tubulação do condomínio e também a equipamentos como máquinas de lavar roupas, lava-louças, diminuindo a vida útil desses.

**FILTRO** - Uma solução possível para amenizar esse quadro e minimizar os danos materiais, além de proteger a saúde de quem consome é a filtração da água. Todavia, em vez de instalar filtros individuais em torneiras de cada uma das unidades, uma solução mais eficaz que garante uma cobertura maior e, portanto,



Existem diversas opções de filtros para condomínios

maior segurança aos condôminos é fazer uso de um filtro de água central.

A implementação de um equipamento desse tipo é uma forma de garantir a qualidade da água para todos os moradores, funcionários, pets, além de aumentar a vida útil de equipamentos. O filtro de água central utiliza leito de cristais de quartzo para remover os sólidos suspensos e reter as impurezas em suspensão na água de até 15 microns (15 milésimos de milímetro) da tubulação,

areia, lama e argila, evitando as incrustações na rede hidráulica.

O equipamento é indicado de acordo com a necessidade e vazão de cada condomínio e o resultado é a obtenção de água tratada em todas as saídas de água. O filtro central para condomínios pode ser utilizado tanto em condomínios como em empresas e indústrias de seguimentos diversos como comércios, casas, clubes, hotéis, chácaras, fazendas, sítios, entre outros.

■ Jornalista



**O equipamento é indicado de acordo com a necessidade e vazão de cada condomínio**



- 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

## Coluna do Sindicon

### Taxa sindical de 2020 deverá ser paga em janeiro



A guia da Taxa Sindical de 2020 já está sendo enviada para todos os condomínios de Minas Gerais que fazem parte da base do Sindicon-MG. Caso o seu condomínio ainda não tenha recebido o documento, favor entrar em contato pelo telefone 31-3281-8779.

No site <http://www.sindiconmg.org.br/> também é possível imprimir a guia para pagamento. Lembrando que o vencimento é 31/01/2020. É através dos recursos desta taxa que o Sindicon-MG consegue defender e dar assistência a todos os condomínios de Minas Gerais.

O ano de 2019 foi de grande importância para a formação e qualificação dos síndicos, síndicas e dos colaboradores dos condomínios. Nós promovemos vários cursos e palestras gratuitos com nomes importantes

No mês de novembro de 2019, na sede do Sindicon-MG, foi promovida uma palestra sobre a nova Convenção Coletiva de Trabalho 2019/2020. O convidado foi Conrado Di Mambro, advogado especialista renomado em Direito do Trabalho, Direito Individual e Coletivo.

Vale destacar ainda a participação na sede do Sindicon-MG de Ricardo Karpát, referência nacional em formação de Síndicos Profissionais, especialista em Recursos Humanos e Condomínios, além de ser diretor da Gábor RH.

Ricardo Karpát foi um dos palestrantes do Dia do Síndico, realizado no dia 30 de novembro de 2019. Ele falou da gestão condominial eficaz. Gostaria de agradecer a todos que participaram do evento e que trabalharam para o seu sucesso.

Já estamos organizando a nossa grade de palestras e cursos para o ano de 2020. É importante acessar o site do Sindicon-MG e as nossas redes sociais para não perder as datas e os nomes dos nossos convidados. É importante estar em dias com as contribuições para poder participar

Desejo a todos que 2020 seja um ano com muitas conquistas, 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

REFORMA



PREDIAL

**Narcisio Joint**  
CONSTRUTORA

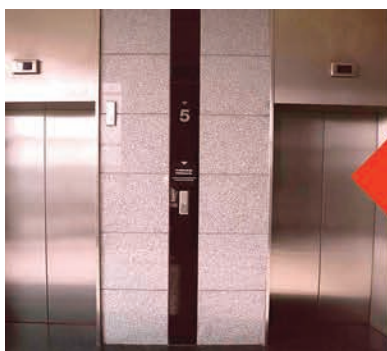
(31)99888 6188



**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

Assessoria a condomínios  
Regulamentos de empregados  
Alterações de convenção e regimento interno  
Participação em assembleias

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



**Seu elevador ainda é do tempo do fusquinha?!!**

Então, chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante? Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias!



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

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



# STJ decide que isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo IR

A convenção de cada condomínio estabelece uma modalidade própria de recompensar os síndicos por sua prestação de serviços. Essa compensação varia e pode vir a ser por meio do pagamento de uma remuneração cujo valor, é pré-fixado na convenção ou também pode ser a isenção da taxa condominial, ou seja, o morador que ocupa temporariamente o cargo de gestor fica dispensado de pagar os valores de rateio mensal durante os meses que durarem o seu mandato. Há, ainda, os condomínios que oferecem ambas recompensas simultaneamente.

O síndico eleito, o qual recebe qualquer tipo de remuneração, seja ela por meio de pagamento ou isenção de recolhimento de valores, é obrigado a declarar isso em seu Imposto de Renda (IR). Enquanto isso, o condomínio, por sua vez, é obrigado a entregar para as autoridades governamentais os relatórios apontando os pagamentos e retenções efetuadas. Caso o síndico receba proventos financeiros vindos do seu serviço prestado ao condomínio, ele pagará imposto sobre os mesmos. No entanto, não poderá ser recolhido imposto sobre o valor no qual ele ficou isento do pagamento.

**DECISÃO** - Esse é o tema de decisão recente da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a qual determinou, por unanimidade, que a dispensa do pagamento das taxas condominiais concedida ao síndico não pode ser considerada pró-labore, rendimento ou acréscimo patrimonial – não incidindo, por essa razão, o Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF). O colegiado considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial – e não a uma receita.

O julgamento se deu, pois um síndico interpôs recurso especial



Decisão do STJ beneficia síndico que são isentos da cota condominial



**A dispensa do adimplemento das taxas condominiais concedida ao síndico pelo labor exercido não pode ser considerada pró-labore, rendimento e tampouco acréscimo patrimonial**

contra acórdão no qual o Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2) entendeu que os síndicos estão obrigados a prestar contas à Receita Federal, na declaração

anual do IR, tanto no caso de receber remuneração pelo seu trabalho no condomínio quanto na hipótese de ter isenção parcial ou total da taxa condominial.

**PRÓ-LABORE** - Na decisão, o TRF2 destacou que “toda atividade que envolva algum tipo de remuneração (seja direta, seja indireta) fica sujeita à tributação do Imposto de Renda”. O síndico alegou que a cobrança é ilegítima, visto que não recebeu qualquer valor a título de pagamento por prestação de serviços. Segundo ele, as suas cotas condominiais eram pagas, parte em dinheiro e parte com seu próprio trabalho no condomínio – razão pela qual a isenção parcial não se adequa ao conceito de renda para fins de incidência do tributo. “A dispensa do adimplemento das taxas condominiais concedida ao síndico pelo labor exercido não pode ser considerada pró-labore, rendimento e tampouco acréscimo patrimonial, razão pela qual não se sujeita à incidência do Imposto de Renda Pessoa Física, sob pena, inclusive, de violar o princípio da capacidade contributiva”, concluiu o ministro relator do caso, Napoleão Nunes Maia Filho.

Uma ótima notícia para começar o ano!

■ Jornalista



## Obras de Atenção na hora de comprar imóvel na planta

Saiba os cuidados que se deve ter para não cair nas armadilhas.

A compra de um imóvel é sempre uma grande conquista e, claro, que a procura por imóveis novos é sempre maior. Com o mercado aquecido, principalmente nas grandes capitais, o surgimento de novos empreendimentos faz com que apareçam muitas novas oportunidades para quem está procurando adquirir um imóvel novo.

Porém, na hora de se comprar um imóvel na planta, é preciso estar atento para que o sonho não se torne um pesadelo, principalmente por três motivos: entrega com atraso, entrega do imóvel diferente do que foi vendido no projeto e cobrança de taxas e valores acima dos permitidos por lei.

Para fugir desses e de outros problemas, é importante prestar atenção nesses passos:

**Incorporadora** - procure pesquisar sobre a incorporadora do empreendimento. Infelizmente, existem algumas no mercado que têm muitos problemas na justiça por conta de um trabalho que não respeitou o que foi acordado em contrato.

**Construtora** - como no caso da incorporadora, é preciso pesquisar sobre a reputação dela, pois

como no caso anterior, algumas têm diversas reclamações em relação ao trabalho prestado.

**Propaganda** - ao se interessar por algum empreendimento que você tenha visto, tanto na internet quanto ao receber um folheto, leve junto na hora de visitar o representante a fim de confirmar que tudo aquilo que está na “propaganda” é o que de fato a incorporadora está vendendo.

**Maquete** - é preciso estar atento em relação a maquete para que você saiba para que lado estará a sua unidade, por exemplo, isso pode influenciar a sua compra, já que muitas vezes a unidade pode estar virada para uma avenida, podendo apresentar muito barulho, coisa que você só vai descobrir quando estiver se mudando. Fique atento para não ter dor de cabeça lá na frente.

**Documentos** - a incorporadora precisa registrar uma série de documentos antes de poder comercializar o empreendimento. Por isso, nunca feche negócio sem antes ter acesso a toda documentação relacionada. Pois pode ocorrer de o empreendimento estar sendo comercializado irregularmente o que



Comprar um imóvel é um investimento que requer todo o cuidado



**Na hora de se comprar um imóvel na planta, é preciso estar atento para que o sonho não se torne um pesadelo**

irá comprometer o comprador de diversas formas, inclusive podendo ser embargada a obra.

**Registros** - lembre-se que somente documentos devidamente registrados podem ser reconhecidos por lei. Sendo assim, não economize em relação ao Cartório. Registre o imóvel a fim de comprovar que o mesmo pertence a você, como também para evitar que incorporadoras mal-intencionadas não vendam uma mesma unidade para duas pessoas diferentes.

**Contrato** - antes de assinar o contrato, leia muito bem o mesmo a fim de não cair em nenhuma “pegadinha” ou concordar com algo que não é do seu interesse. Nessa hora, a melhor coisa a fazer é ter um bom escritório de advocacia ao seu lado, ele irá te auxiliar nas dúvidas, além de proteger os seus interesses.

**Seguro** - alguns contratos têm no seu registro apenas a incorporadora como beneficiária, o que faz com que a indenização por possível atraso ou inadimplência acabe sendo custeada apenas pelo comprador. Por isso, fique atento para que conste também o seu nome como beneficiário caso ocorra algum problema por parte

da incorporadora.

**Custos extras** - Os gastos na hora de comprar um empreendimento não estão apenas no valor da compra, pois o comprador também terá que custear a Escritura Pública, o registro da Escritura Pública no Cartório de Registro de Imóveis e imposto (ITBI). Para quem vai financiar o imóvel após a entrega das chaves, importante também considerar os custos mantidos com a correção do INCC. É preciso estar atento também para que não sejam cobradas taxas abusivas, pois o valor relativo à corretagem pode ser cobrado, mas apenas se o valor for apresentado previamente e de forma clara e é ilegal a cobrança de taxa de assistência jurídica.

Sim, é muita coisa que precisa ser analisada antes de comprar um imóvel, principalmente quando é na planta, já que o que estará sendo adquirido ainda não está no plano físico, e por isso é necessário que se busque saber tudo sobre o empreendimento a fim de que o sonho se torne realidade.

■ Rodrigo Karpát é advogado



**Manutenção** Por Cecília Lima com assessoria |

# A importância da inspeção predial na valorização do condomínio

Em uma analogia possível, o condomínio seria como um organismo vivo. Tal qual um corpo humano, ele também possui suas necessidades próprias, sejam elas diárias, semanais, mensais ou anuais. Assim como nós, seres humanos, passamos periodicamente por consultas médicas para verificar o estado geral dos nossos sistemas, também é recomendável submeter o condomínio a "check ups" para monitoramento da "saúde" de suas estruturas.

O que se ganha com isso? Em primeiro lugar, segurança. Não faltam no Brasil registros de incidentes envolvendo desmoronamentos e outras situações que são consequências de anos de negligência em relação ao patrimônio. Os exemplos mais recentes foram o desmoronamento do Edifício Andrea em Fortaleza (CE) e o desabamento da marquise de um prédio residencial ocorrido no dia 13 de novembro de 2019, nos Jardins, Zona Oeste de São Paulo, que teve como vítima fatal um adolescente de 17 anos.

Afora o primordial objetivo de garantir a segurança dos moradores, todos ganham com a preservação do patrimônio, uma vez que um imóvel localizado em um condomínio em boas condições é muito mais valorizado. O aspecto geral da fachada, hall, garagem, áreas comuns contam – e muito – nas impressões dos visitantes e possíveis compradores ou

locatários. Assim, o valor por unidade tende a subir ou despencar a depender do estado geral do condomínio, portanto, deve ser de interesse geral manter a boa preservação.

**GESTÃO** - Essa manutenção se faz com inspeções prediais regulares. O engenheiro Alexandre de Oliveira, diretor técnico da inDia, empresa especializada em serviços de engenharia, aponta uma série de vantagens caso a inspeção predial seja realizada rotineiramente: "A inspeção predial tem que ser vista pelo síndico e ou gestor do condomínio como uma ferramenta de gestão, que irá balizar as ações com ordem de prioridade e relevância para o condomínio, inclusive no nível de segurança, neste caso, segurança física para os usuários e moradores e segurança legal para o síndico ou gestor."

A inspeção predial detecta pro-



Inspeção garante longevidade para edificação



**A inspeção predial tem que ser vista pelo síndico e ou gestor do condomínio como uma ferramenta de gestão**

blemas de falta de conservação, que gera a médio e longo prazo a perda do valor patrimonial e problemas de ordem administrativa, caso as normas de segurança e trabalhistas não sejam atendidas pelo condomínio. Assim, a realização de vistorias por profissionais habilitados e manutenções periódicas podem prevenir uma série de inconvenientes na rotina de moradores de condomínios, reduzir riscos de acidentes graves, prejuízos e processos jurídicos intermináveis.

É importante ressaltar que, caso seja comprovado prejuízo ao condomínio que denote isso ser causado por negligência por parte do síndico ou gestor do condomínio, ele poderá responder na Justiça civil e criminal por essa falha, uma vez que se sabe que os riscos de acidentes aumentam consideravelmente quando os equipamentos e sistemas de uma edificação não recebem a devida manutenção.

■ Jornalista

## SERVIÇO

Eng. Antônio Azevedo – 3142-2030  
Eng. Evandro Diniz – 3245-2510  
Eng. Júlio Vidal – 997-214-997

Por Cecília Lima |

# Fossas sépticas necessitam de manutenções preventivas

Com as melhorias na infraestrutura das cidades, incluindo aí a cobertura com saneamento básico nas zonas urbanas, as fossas sépticas hoje não constituem um elemento frequente, porém ainda fazem parte de prédios mais antigos. Essas estruturas devem receber a manutenção adequada para evitar transtornos aos moradores e todos que vivem próximos.

Você sabe o que é uma fossa séptica? Atualmente não são mais tão comuns, mas já foram. Trata-se de um sistema alternativo para regiões que não dispõem de rede de esgotamento, ela consiste numa unidade de tratamento sanitário dos dejetos provenientes de domicílios para que esses sejam descartados com um menor impacto ambiental.

Segundo definição da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), existem três tipos de fossas. São elas a de câmara única, a de câmaras sobrepostas e a de câmaras em série. A sua instalação deve ser feita de acordo com a norma NBR-7229. Essas câmaras

são tanques construídos com concreto ou alvenaria, cujo volume varia de acordo com a demanda do imóvel.

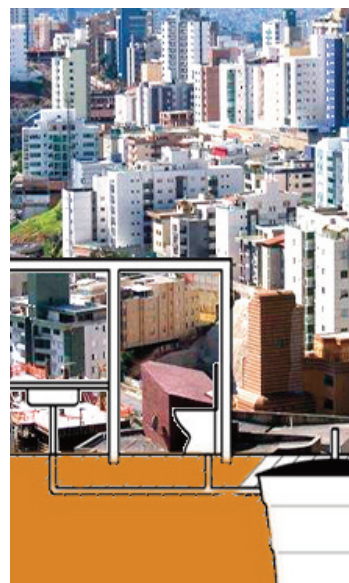
**FINALIDADE** - Nesses tanques haverá diversos processos que visam a separação dos materiais líquidos e sólidos. A fossa atua química e fisicamente nos dejetos, com a finalidade de funcionar como se fosse uma primeira etapa no tratamento dos dejetos.

A manutenção preventiva é fundamental para evitar possíveis entupimentos e o consequente mau funcionamento desse sistema, o que pode acarretar consequências desagradáveis, tais como: mau

cheiro, proliferação de insetos (incluindo mosquitos transmissores de doenças), atrair ratos e outras pragas urbanas, contaminação de mananciais de água e do solo, causar danos maiores às tubulações de distribuição de água, requerendo obras e despesas maiores.



**Busque contratar o serviço de desentupidoras com credibilidade reconhecida, equipe técnica e maquinário especializados**



**SINAIS** - Se essa manutenção é negligenciada, apenas adia-se a necessidade de se lidar com o problema e a situação pode ir se agravando. A fossa séptica dá sinais quando está sobrecarregada, ou seja, quando já se passou pelo menos um ano desde o último serviço de manutenção: é possível sentir odor de esgoto, se houver jardim, nota-se a grama molhada mesmo com ausência de período chuvoso.

A periodicidade das manutenções preventivas varia de acordo com o fluxo de cada prédio: quanto maior for o volume de dejetos, maior a chance de entupir a fossa e mais curtos devem ser os intervalos entre as manutenções. A ABNT indica um período máximo de 12 meses sem realizá-las.

É importante ressaltar que tal serviço deve ser realizado por profissionais especializados. A ação de um leigo pode prejudicar o funcionamento da fossa e trazer mais prejuízos que benefícios. Busque contratar o serviço de desentupidoras com credibilidade reconhecida, equipe técnica e maquinário especializados. O preço dos contratos pode ser negociado quando se fecha um pacote com mais de uma manutenção.

■ Jornalista



**Seu condomínio** por Cecília Lima (com assessoria) |

# Mitos e verdades sobre as assembleias de condomínio

Na rotina de um condomínio, as assembleias representam o momento de encontro para debater os interesses comuns a todos, discutir planos, traçar objetivos, deliberar sobre decisões importantes, ou seja, tais reuniões não são apenas momentos protocolares, mas possuem sim uma finalidade a ser alcançada e podem ser benéficas ao coletivo, desde que bem conduzidas.

A convocação e execução das assembleias condominiais, entretanto, ainda são foco de muitas dúvidas por parte de quem mora e até mesmo de quem administra um edifício. Então, se você também quer se informar um pouco mais a respeito, veja os esclarecimentos que o especialista em Direito Condominial Dr. Thiago Badaró prestou sobre o tema.

**CONVOCAÇÃO** - Qual é o melhor prazo para distribuição do edital de convocação? Não há na lei um prazo específico para a distribuição do edital de convocação, tampouco um prazo mínimo entre a notícia da ocorrência da assembleia e o seu acontecimento. “Este prazo poderá ser previsto na própria convenção ou no regimento interno do con-

domínio, sendo recomendado que seja um período suficiente que permita que todos os condôminos tomem ciência do edital de convocação”, comenta Dr. Thiago Badaró.

**QUEM CONVOCA?** - Quem pode exigir a convocação da assembleia? Não é um direito exclusivo do síndico ou da administradora. “Os legitimados para instauração da assembleia geral ordinária ou extraordinária, nos termos dos artigos 1.350 e 1.355 do Código Civil, poderão instaurar as assembleias gerais dos condomínios o próprio síndico ou ¼ dos condôminos, devendo estes moradores cuidar do edital de convocação e do envio do edital comunicando os demais moradores”, lembra o especialista.



*Tem-se a ideia equivocada de que apenas aqueles que estão quites com as obrigações condominiais, como o pagamento das taxas de condomínio, poderá participar*

**PARTICIPAÇÃO** - Quem pode participar da reunião? “Tem-se a ideia equivocada de que apenas aqueles que estão quites com as obrigações condominiais, como o pagamento das taxas de condomínio, poderá participar. Esta ideia, muitas vezes, vem de uma interpretação equivocada do art. 1.335, inciso III do Código Civil que determina ser direito do condômino votar nas deliberações da assembleia estando quite com suas obrigações condominiais. Logo, a participação daqueles considerados inadimplentes nas assembleias é permitida, porém as votações destes não terão validade”, avalia Dr. Thiago.

**QUÓRUM** - Quais os quóruns de votação? São variáveis. A recomendação, de acordo com o Dr. Thiago Badaró, é sempre que houver necessidade de instauração na assembleia, no próprio edital de convocação, o síndico informar se determinada matéria poderá ser votada por quórum específico ou somente a maioria simples. “No caso de omissão da lei e da convenção, a maioria dos condôminos poderá votar normalmente nas deliberações da assembleia”, lembra Dr. Thiago.

■Jornalista

**Finanças** Por Cecília Lima

# Uso racional da água deve ser um objetivo do síndico e moradores

Mensalmente, as despesas coletivas do condomínio são somadas, divididas por todos e transformadas nas taxas pagas pelas unidades. Esse valor pode flutuar de acordo com alguns custos que não são fixos e dependem do consumo demandado naquele mês.

Por isso, muitas vezes sem saber, um dinheiro precioso pode estar – literalmente – escoando pelo ralo. É que a conta de água do condomínio é responsável por uma importante fatia dos gastos e, se há um descontrole no consumo, os valores podem surpreender no fim do mês! Visando a um maior controle de gastos e uso racional dos recursos financeiros, algumas medidas podem ser tomadas.

**VAZAMENTOS** - nem sempre eles estão visíveis e suficientemente expostos. Lembre-se que paredes molhadas ou mofadas, por exemplo, também são indícios de que algo não está normal. Um vazamento, por menor que seja, com o passar dos dias e meses causa um grande estrago na conta de água.

**TORNEIRAS** - elas podem parecer inofensivas, mas de pingo em pingo, podem trazer grandes prejuízos. O melhor a se fazer é a troca das peças por uma nova, mesmo que isso requeira um investimento. Essa despesa se mostrará mais vantajosa que o prejuízo, em longo prazo, na perda de água. Sem contar com o desperdício ao meio ambiente.

**ÁGUA PLUVIAL** - muitos condomínios já usam essa estratégia com sucesso e destinam a água da chuva para vários usos, desde regar o jardim à limpeza de áreas comuns. Assim, poupam-se litros e litros de água tratada que sairia das torneiras.

**HIDRÔMETROS** - os prédios mais novos já estão sendo entre-



*É fundamental levar informação a esse público e o síndico pode fazer isso usando os murais do condomínio*



*Individualização pode contribuir com o desperdício*

gues com hidrômetros individualizado, porém os edifícios mais antigos ainda costumam ter uma conta de água coletiva que é paga embutida no valor do condomínio. Essa modalidade de cobrança está em desuso, pois além de não estimar exatamente o consumo de cada unidade, ela estimula o desperdício, uma vez que o morador não percebe o impacto dos seus atos no fim do mês.

**CONSCIENTIZAÇÃO** - nenhuma das medidas mencionadas será efetiva se, ao frequentarem os espaços coletivos, os moradores não fizerem um uso racional da água, seja durante sua festa, churrasco, atividade física ou qualquer outro momento. Portanto, é fundamental levar informação a esse público e o síndico pode fazer isso usando os murais do condomínio, elevador e outros meios de comunicação interna para disseminar mensagens solicitando a economia de água.

■Jornalista





# O Síndico e a manutenção dos elevadores

**É responsabilidade do Síndico administrar as questões operacionais buscando sempre um fluxo de funcionamento adequado ao perfil do condomínio. E para que isso ocorra, é necessário que sejam adotadas algumas medidas que irão garantir a tranquilidade e segurança dos equipamentos de uso comum.**

Quando tratamos dos elevadores, a primeira tarefa do síndico será a contratação da empresa a qual ficará responsável pela manutenção deste equipamento. Mas antes de contratar, é dever do síndico buscar por empresas idôneas e regularizadas junto aos órgãos competentes. Logo, quando eleito, é fundamental o síndico entender sobre suas atribuições e responsabilidades.

**ECONOMIA** - Cada vez mais os síndicos estão se conscientizando que os custos periódicos para preservar os equipamentos do prédio são uma maneira inteligente de economizar. Tratando-se de condomínios, sabemos que os problemas com equipamentos não são raros e, geralmente, acabam em despesas e conflitos desnecessários. Alguns equipamentos de uso comum necessitam de cuidados específicos, por isso a importância de se contratar uma mão de obra qualificada.

Os elevadores são equipamentos essenciais e é dever do síndico mantê-los em perfeitas condições de uso e segurança. A implantação da prática de manutenções preventivas no condomínio demonstrará o zelo do síndico e a eficiência de sua gestão, além de preservá-lo quanto a possível responsabilidade civil e criminal. Manter a manutenção dos elevadores é crucial, além de ser uma obrigação legal!

Conforme legislação, é dever do síndico “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Além disso, a lei traz que o locatário (inquilino) é obrigado a pagar as despesas ordinárias do condomínio, entendendo-se estas como as necessárias à administração, e dentre elas está a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.

**ABNT** - Ainda, os elevadores foram tratados pelo Decreto que regulamentou a Lei que deu prioridade de atendimento a certo grupo (atendi-



*Síndico é responsável pelas boas condições dos elevadores*



**Cada vez mais os síndicos estão se conscientizando que os custos periódicos para preservar os equipamentos do prédio são uma maneira inteligente de economizar**

**APICE** OFICINA DO AÇO **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.

mentos preferenciais) e também a Lei que estabeleceu normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Vejamos: “(...)A instalação de novos elevadores ou sua adaptação em edificações de uso público ou de uso coletivo, bem assim a instalação em edificação de uso privado multifamiliar a ser construída, na qual haja obrigatoriedade da presença de elevadores, deve atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT”(…).

(...)No caso da instalação de elevadores novos ou da troca dos já existentes, qualquer que seja o número de elevadores da edificação de uso público ou de uso coletivo, pelo menos um deles terá cabine que permita acesso e movimentação cômoda de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, de acordo com o que especifica as normas técnicas de acessibilidade da ABNT(…).

Como se vê, os elevadores tem um tratamento especial dada a sua importância. Por isso é dever do síndico inteirar-se de suas responsabilidades, sempre ciente que está sujeito à responsabilização civil e criminal.

**IMPORTANTÉ** - sempre que houver desnível de cabine e/ou quando o elevador estiver parando entre dois andares ou mesmo locomovendo-se com a porta aberta, o elevador deve ser imediatamente desligado e a empresa de manutenção acionada!

Os elevadores trazem conforto e rapidez para os seus usuários, ocorre que o excesso de peso, mau uso, além de oscilações de energia, dentre outros, acarretam em problemas técnicos e desgaste prematuro das peças e do equipamento como um todo. Logo, a periodicidade da manutenção realizada por empresa especializada e registrada, evita problemas e preserva a vida útil dos equipamentos.

Assim, é dever do síndico contribuir para o bem-estar e a segurança da coletividade, zelando pelo patrimônio condominial, sempre cumprindo as normas internas e legislação. O síndico não pode ter por objetivo preços baixos, pois o barato pode sair caro no futuro, trazendo prejuízo ao condomínio.

Como vimos, as manutenções preventivas em condomínios impactam diretamente diversas situações da vida condominial.

■ Advogada e responsável pelo blog - [simonegoncalves.com.br/blog/](http://simonegoncalves.com.br/blog/) - [contato@simonegoncalves.com.br](mailto:contato@simonegoncalves.com.br)



**GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial.

- COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS
- AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS
- ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
- PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA

**(31)3226-9074**

[www.gouveaadv.com.br](http://www.gouveaadv.com.br)  
[contato@gouveaadv.com.br](mailto:contato@gouveaadv.com.br)



**Administração de Condomínios**

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

[www.juscondominium.com.br](http://www.juscondominium.com.br)

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



**Área Comum** Por Cecília Lima |

# Escorpiões colocam condôminos em risco

Cerca de três mil moradores residentes do condomínio Emílio Bosco em Sumaré (SP) passaram por um verdadeiro pesadelo, no ano passado, com uma infestação de escorpiões. A situação ganhou a grande mídia sendo noticiada quando, uma criança de sete anos veio a falecer após a picada de um animal dentro do próprio apartamento, alertando para a gravidade da crise e chamando a atenção de outros condomínios para os cuidados preventivos contra esses bichos.

Os escorpiões são – dentre as pragas urbanas – a de combate mais difícil. Isso porque os venenos disponíveis no mercado usados para exterminá-los nem sempre são eficazes e, por outro lado, são também tóxicos aos seres humanos, de modo que não podem ter seu teor elevado demasiadamente sob o risco de trazer mais prejuízos que benefícios aos usuários.

Esses animais são artrópodes parentes próximos das aranhas e possuem peçonha capaz de provocar lesões importantes na pele, músculos, causar febres, quadros convulsivos ou até mesmo o óbito, como infelizmente se registrou em Sumaré.

**HÁBITOS** - Eles gostam de locais escuros e úmidos e podem se

esconder, por exemplo, dentro de sapatos e roupas, o que vem a ser uma armadilha à pessoa distraída que vai usá-los. Os escorpiões se beneficiam em ambientes onde há acúmulo de lixo e vegetação. Assim, uma das principais medidas para se evitar a proliferação desses indesejáveis é a poda regular das plantas do condomínio, bem como evitar o despejo de lixo em local inadequado e seu acúmulo por mais de três dias.

Outro cuidado é com o armazenamento de entulhos, como móveis velhos que muitos condôminos costumam guardar em garagens. Isso deve ser proibido pelo condomínio, o qual deve estabelecer uma quantidade limitada de dias para que o morador dê destino ao material estocado antes



que ele vire moradia para ratos, baratas e os temíveis escorpiões.

As medidas preventivas citadas são importantes, porém não são suficientes sozinhas. É necessário cumprir um rigoroso calendário de detetizações nas áreas coletivas, as quais devem ser realizadas a cada

seis meses. Isso mantém a população das pragas em um nível controlável, evitando uma possível infestação.

**FORA DE CONTROLE** - Contudo, é certo que às vezes a situação pode fugir ao controle e os animais se proliferam além do que se pode controlar com medidas domésticas, invadindo inclusive os ambientes privados do condomínio.



*Os escorpiões se beneficiam em ambientes onde há acúmulo de lixo e vegetação*

o e levando risco à saúde e integridade dos moradores e seus animais domésticos.

Nesses casos, é preciso comunicar à Prefeitura Municipal, especialmente o setor que cuida da vigilância sanitária e epidemiológica do município e também centro de zoonoses, se existir. Juntamente com a queixa, é importante – se possível – disponibilizar para as autoridades competentes fotografias dos escorpiões para que seja identificada a espécie e assim se possa executar a melhor estratégia.

Se o pior acontecer e alguém chegar a ser picado o procedimento é inicialmente lavar o local lesado com água corrente e sabão e, em seguida, conduzir a vítima imediatamente a um serviço hospitalar. Não é recomendável colocar curativo nem muito menos garrotar para prender a circulação.

■ Jornalista

## SERVIÇO

DDtiza – 3372-4882  
Suprema – 3352-4577  
Dutra 3088-5467  
Urbana 3375-3966

**Fique por dentro** Por Cecília Lima |

# O que o síndico precisa saber sobre demissões

Uma das variadas atribuições do síndico de condomínio é a gestão dos funcionários que nele trabalham. E essa, por vezes, pode se tornar uma questão delicada, sobretudo, quando há a necessidade de fazer uma demissão. Seja por insuficiência de rendimento ou por contenção de gastos, esse não costuma ser um momento agradável.

Nesse instante, vários fatores devem ser considerados: desde a burocracia demandada, passando pelos gastos que a rescisão contratual gera e, por fim, até a ruptura de vínculos organizacionais ou mesmo afetivos que o empregado cria dentro do condomínio.

Visando à superação de algumas dúvidas, esclarecemos a seguir alguns pontos sobre o tema das demissões:

**JUSTA CAUSA** - São consideradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) demissões por justa causa os casos de quebra de confiança (art. 482). Exemplos: abandono de emprego, insubordinação, indisciplina, ofensa ao empregador ou a outros funcionários. Em qualquer desses casos, na

hora da demissão, o funcionário recebe apenas o saldo de salário e as férias vencidas, acrescidas de um terço desse valor, e eventuais horas extras.

**CARTEIRA DE TRABALHO** - É vetado fazer anotações vexatórias ou do tipo “demitido por justa causa” na Carteira de Trabalho e Previdência Social do empregado. O ato, ilegal, gera multa e indenização por danos morais (Art. 29, parágrafo 4º da CLT).

**ESTABILIDADE** - Existem situações em que os funcionários não podem ser demitidos: mulheres grávidas, no período que se estende do início da gestação até o final da licença maternidade; até um ano após o empregado que sofreu um acidente de trabalho re-



Anotações na carteira devem seguir legislação



*Existem situações em que os funcionários não podem ser demitidos*

tornar ao trabalho, e funcionários envolvidos em acordos com sindicatos que consideram determinado aspecto relacionado à demissão.

**DEMISSÃO DISCRIMINATÓRIA** - Ela é considerada assim em algumas situações: ser portador do vírus HIV ou outra doença grave que suscite estigma ou preconceito; em razão do sexo, origem, raça, cor, estado civil, situação familiar ou idade; por ter completado 60 anos em idade de serviço.

**AVISO PRÉVIO** - O aviso prévio é o tempo que o funcionário precisa trabalhar quando pede demissão – e que também é um direito dele ao ser mandado embora. Esse período corresponde a no mínimo 30 dias, e o empregado receberá o pagamento destes dias trabalhados na rescisão. Quem for demitido sem justa causa terá direito a receber mais três dias de aviso prévio para cada ano que completou na empresa.

■ Jornalista



**Rápidas****Acessibilidade**

O conceito de acessibilidade vai muito além da necessidade de rampa para locomoção de cadeirantes e para se aprofundar nesse conhecimento, é importante conhecer os requisitos preconizados pela NBR 9050 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a qual todos os imóveis novos devem se adequar. A partir deste ano, todos os novos empreendimentos residenciais devem ser acessíveis, de acordo com a LBI (Lei Brasileira de Inclusão).



Já os imóveis antigos devem buscar se atualizar e fazer adequações para atender às normas de acessibilidade, não apenas para seguir a legislação, mas também para ofertar o direito de locomoção a todos os seus moradores. Embora as obras sejam necessárias para cumprir uma disposição legal, é indicado que o síndico convoque assembleia para explicar as necessidades legais e assim poder aprovar a obra.

**Mercado demanda capacitação de síndicos**

A Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG) tem intensificado as ações relacionadas à atividade dos síndicos, ao oferecer capacitação para quem se interesse em entrar ou se aprimorar nesse mercado. Isso porque, com um setor de condomínios cada vez mais complexo, novas demandas têm sido exigidas para exercer a função.

Uma das iniciativas é o Curso de Qualificação para Síndicos, lançado ano passado e oferecido pela Universidade Corporativa Se-

covi (UniSecovi), que já capacitou 64 pessoas em duas turmas. Ao final da capacitação, um Selo de Certificação de Síndicos é entregue para os alunos aprovados. No dia 9 de dezembro, a CMI/Secovi-MG entregou o selo aos 36 aprovados na segunda turma. Os síndicos certificados atingiram os critérios de frequência e os pontos estabelecidos na formação.

O Curso de Qualificação para Síndicos aborda, por diversos especialistas, temas importantes relacionados à rotina dos síndicos, como gestão de pessoas, gestão de conflitos e oratória, além de as-

pectos financeiros, contábeis, jurídicos e tributários.

Segundo Leonardo Mota, vice-presidente das Administradoras de Condomínios da CMI/Secovi-MG, embora a função não seja uma profissão regulamentada, o síndico externo, que não é morador do condomínio, tem sido cada vez mais demandado pelo mercado. "Por isso, a qualificação e a experiência são fundamentais para esse representante, que desempenha funções de extrema responsabilidade" comentou. Neste ano, a previsão é que novas turmas serão formadas.



Maria Victória Brito

Curso qualificou profissionais que atuam no mercado

**Você Pergunta** encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com)**ELEIÇÃO – OMISSÃO**

A síndica aqui não presta contas há mais de oito anos e não convocou nenhuma assembleia nesse período. A mãe dela já ficou como síndica por mais de 11 anos e era da mesma forma. Só admitia passar o condomínio para uma pessoa da confiança dela. Sendo que, aqui, o regimento diz que o síndico é eleito por sorteio. Ela está errada não está?

Graça

Não só ela está errada, como a conduta dos demais condôminos também está. O síndico é obrigado por Lei a prestar contas, anualmente, na assembleia ou quando exigido (Artigo 1.348,

VIII, do Código Civil). Então, a síndica está errada porque não presta contas e os demais por não exigir tal prestação. E, sorteio, não é a forma correta de se eleger um síndico. Muitas convenções ou regimentos trazem a opção de eleição por sorteio. Isso não funciona! Se eu for sorteado, eu posso não aceitar. A legislação não obriga ninguém a exercer uma função contra a sua vontade. Esqueçam o sorteio!

Um síndico pode até ficar por muitos anos na função. A legislação diz que o mandato não pode superar dois anos, mas permite a reeleição. E não limita o número de reeleições.

Agora, isso não quer dizer que o

síndico pode ficar por anos na função, sem convocar a assembleia. Mesmo sabendo que será reeleito, ele deve convocar a assembleia, prestar contas, fazer a previsão orçamentária para o próximo ano e conduzir o processo de votação que fará com que se mantenha na função.

Agora, caso o síndico não convoque a assembleia, ¼ dos condôminos, por Lei (Art. 1.355 do Código Civil), podem fazê-lo. E, na pergunta acima, fica claro que os demais condôminos estão sendo omissos quanto a isso, pois deixaram a mãe da atual síndica por 11 anos sem prestação de contas e a atual já está há oito anos na mesma situação.

**Jurisprudência****TJ-SP - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 21356639620148260000 SP 2135663-96.2014.8.26.0000 (TJ-SP)**

Data de publicação: 11/09/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Somente quando, à toda evidência, transparece que efetivamente é vil o preço da arrematação, que nessa condição é aquele que choca o senso comum, é que esta deve ser coibida, autorizando a jurisprudência majoritária a arrematação por até 60% da avaliação. Decisão reformada. Recurso provido

**TJ-SP - APELAÇÃO APL 10071907220148260562 SP 1007190-72.2014.8.26.0562 (TJ-SP)**

Data de publicação: 28/10/2015

Ementa: USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA COMUM. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP). Impossibilidade de usucapir área comum de condomínio edilício. Inteligência do artigo 1.331, § 2º, do Código Civil, e do artigo 3º da Lei 4.591/1964. Mera permissão de uso, parcialmente exclusivo, de área comum da coletividade condominial. Área comum essencial para o funcionamento do condomínio. Área que circunda o imóvel condominial e de que se depende para a manutenção periódica de outras áreas comuns, além de garantia da segurança do condomínio. Posse precária, sem animus domini. Não caracterização dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil. Recurso desprovido.

**TJ-SP - APELAÇÃO APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562 (TJ-SP)**

Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

**TJ-SP - APELAÇÃO APL 40018160820138260320 SP 4001816-08.2013.8.26.0320 (TJ-SP)**

Data de publicação: 13/11/2015

Ementa: COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO IRREGULAR. IMPROCEDÊNCIA. Insurgência em face de sentença de procedência. Réus condenados ao pagamento de valores gastos com obras de segurança, na proporção de sua fração ideal. Alegação de que obras foram realizadas exclusivamente para regularização do comércio existente no térreo. Apartamentos que não teriam sido beneficiados. Responsabilidade única dos proprietários do imóvel onde instalado o bar. Acolhimento. Ausência de prova das alegações iniciais. Inexistência de demonstração de que autoridades exigiram reforma de todo o imóvel. Ausência de prova da urgência e necessidade a justificar realização da obra, com base no art. 1.341, § 1º, CC. Fortes indícios de que reformas exigidas atrelam-se apenas ao comércio existente no térreo do condomínio edilício. Art. 333, I, CPC. Autores que não se desincumbiram do ônus que lhes cabia. Improcedência do pedido de cobrança. Sentença reformada. Recurso provido.

**TJ-SP - APELAÇÃO APL 00167524820098260223 SP 0016752-48.2009.8.26.0223 (TJ-SP)**

Data de publicação: 09/10/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. Prestadas as contas e constatando-se que o síndico contratou em nome do condomínio em desacordo com o autorizado em assembleia, de rigor a restituição dos valores desembolsados. 2. Não há qualquer óbice na aplicação do parcelamento previsto no art. 745-A do CPC em fase de cumprimento de sentença. Inteligência do art. 475-R do CPC. Precedentes do STJ Recurso parcialmente provido.

**TJ-SP - APELAÇÃO APL 00090636620108260562 SP 0009063-66.2010.8.26.0562 (TJ-SP)**

Data de publicação: 01/07/2015

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONSERVAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. A sentença corretamente reconheceu a responsabilidade do condomínio réu, porquanto lhe competia promover a conservação da laje para evitar danos aos imóveis localizados no último andar do edifício. É inegável que a infiltração, associado ao total descaso do réu, que demorou mais de um ano e meio para providenciar o reparo, causaram o prejuízo moral alegado na petição inicial. Dano moral fixado com moderação [R\$ 10.000,00]. Sentença mantida. Recurso não provido.

TJ-SP - Apelação APL 02317571520068260100 SP 0231757-15.2006.8.26.0100 (TJ-SP)



# 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 Paganha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



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

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

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

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

**Peça já o seu orçamento!**

**(31) 2536-2210/2535-4134**

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



**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

**(31) 2555-2617**

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

## Administração de condomínios



**JUS CONDOMINIUM**

Administração de Condomínios

www.juscondominium.com.br

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

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



**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SINDICO PROFISSIONAL**  
**SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO**  
**CONTRATAÇÃO DE PESSOAL**

OBS.: Não trabalhamos com conta Pool

Rua Da Bahia, 1148 - sala 1720 - Centro

**3224-2806 / 99154-1731**  
lasercondominios@yahoo.com.br / www.lasercondominios.com.br



**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



**KÊNIO PEREIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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

**3226-9074**



**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

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

## Alarme



**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

**3462-6867**  
**3411-2797**

www.hlinterfones.com.br

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

## 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'AGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

**(31) 3270-9633**



**UNIVERSO DAS BOMBAS**

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

Contrato de manutenção  
Assistência Técnica em condomínios com urgência

Fone: **3271-2665**  
**3272-3865**

PLANTÃO 24 HORAS  
31 99983-1021



**ATUAL BOMBAS**  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO,  
IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E  
CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

**(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154**

## Bombeiros

**OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA DUQUE DE CAXIAS**

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

ATENDIMENTO DE URGÊNCIA EM CONDOMÍNIO 24 HORAS

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

## Conservação e limpeza



**COMINA**  
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399/99982.1353**



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



# Classíndico

## Conservação e limpeza

**ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA**

**ROCHE**  
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

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

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

**CONTRATE**  
Administração e Serviços

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

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

## Consultoria técnica em engenharia

**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 - Inscrição 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

Julio César Campos Vidal  
Diretor Técnico/Engenheiro Civil Esp.  
CREA-MG 48.231/D  
IBAPE-MG 958

**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

**3296-1791**

**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

**CONSTRUTORA JATO CLEAN** 3273-8048 / 99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.  
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.  
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.  
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

**PACTO CONSTRUTORA** Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3800-0500**  
contato@pactoconstrutora.com.br  
www.pactoconstrutora.com.br

**ATO** Engenharia e Construções

EFICIÊNCIA  
EXPERIÊNCIA  
COMPROMISSO  
CONHECIMENTO  
RESPONSABILIDADE

*O mais importante é a satisfação dos nossos clientes*

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas 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 - BH/MG

**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**

**Narciso Joint**  
CONSTRUTORA

**(31) 99888 6188**



**CONSEGG**  
ENGENHARIA

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**



**MF**

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.mfreformprediais.com.br

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

**Soluções Financeira**  
para obras em condomínios

Reforma, pintura e limpeza de fachada;  
Laudos periciais estrutural, de fachada;

Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!

**15 anos no mercado**

Conheça mais em:  
www.obrasjabh.com.br

**2510-1447**

Engenharia e Reformas Prediais

**REFORMA PREDIAL**



**LOCUS**

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

## Construção e reforma



**ESSENCIAL**  
ENGENHARIA

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



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

**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 INCENDIO (AVCB)
- REFORMA PREDIAL

**(31) 99624 4685** - LGGENGENHARIA@AOL.COM

**TONELI** Tecnologia em construir e reformar

ENGENHARIA

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

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

**31.35868177** ☎ **99330.8177**

## Corrimão



**APICE**  
OFICINA DO AÇO

**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  
DESRAZIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**



**DUTRA**  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS  
**98483-7648**

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
- BOMBEIRO HIDRÁULICO
- LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL

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



**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**



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

**4102-2874/98011-9947** (oi) **99241-4509** (TIm)  
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. Assis Chateaubriand, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163** (Plantão)



**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  
DETECÇÃO E RETIRADA DE VAZAMENTO  
LIMPEZA E TRATAMENTO DE FACHADA  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

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

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

## Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES



**CONTROL**  
ELEVADORES

Desde 1995

**3222-6685**



**JB**

**ELEVADORES**

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores  
Modernização e reformas em geral

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



# 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 Junquinhos, 97 - Nova Suíça  
 extiminas@extiminas.com.br  
 Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062

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

## Gás

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

## Impermeabilização

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

**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

## Impermeabilização de caixa d'água

**IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA DE CAIXA D'ÁGUA**  
**DEDETIZAÇÃO - PREDIAL E RESIDENCIAL**  
  
 • Limpeza de Caixas de Gordura  
 • Limpeza de Calhas  
 • Pequenas Reformas  
 📞 98983-0028 / 99305-0000

## Individualização de água

**predialágua**  
 Individualizadora e administradora de água em condomínio  
 Individualize já! E tenha uma redução de até 40% na sua conta de água  
 Individualização com leitura pela COPASA  
 Agende uma visita. Ligue: 3236-1478  
 www.predialagua.com.br

## Interfones

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

**HL Interfones Ltda.**  
**VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**  
**3462-6867** • Portões Eletrônicos  
**3411-2797** • Alarmes • Serralheria  
 www.hlinterfones.com.br • Interfones • CFTV  
 • Cercas Elétricas e Cerca concertina

## Limpeza de caixa d'água e gordura

**Cláudio Limpeza em Geral**  
 Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...  
**3373-1760 / 3141-6271 / 99859-5639**  
 Se Deus é por nós, quem será contra nós

## Limpeza de fachada

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

## Limpeza e tratamento de pisos

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

## Polimento de Pisos

**JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS**  
**POLIMENTO ITALIANO**  
 • Fazemos fundição e polimento em marmorite  
 • Recuperação de pisos e polimento em mármore  
 • Remoção de cera, Aplicação de antiderrapantes  
 • Raspação de tacos e aplicação de sinteco  
**3447-73 89**  
**99673-8107**  
**98624-6843**

## Portaria

**A Ponto Rápido**  
 Relógios de Ponto  
**Modernize a portaria do seu prédio.**  
 Controle de portaria  
 Catracas, Cancelas  
 Sistemas Crachás de identificação,  
 Câmeras, Instalação de molas aéreas e de piso para portas de Brindex  
**98224-3457 / 3213-4931**  
 comercial4@apontorapido.com.br  
 www.apontorapido.com.br

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

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



# Classíndico

## Portões eletrônicos

**GONTIJO**  
SISTEMA DE SEGURANÇA

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

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

**QUALITRON**  
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

**VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:**

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

**FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO**

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

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

**ATEFORP**  
Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão  
**Tel.: 3287-3009**

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

## Seguros

**SEGURO CONDOMÍNIO**

**BH GARANTIA** CORRETORA DE SEGUROS

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

**PONTUALIDADE**

**3337-6030** **Jornal do Síndico**

## Serralheria

**MG SERRALHERIA**

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

**98512-4689** **99108-4589**

## Síndico Profissional

**Vb VIVERbem**  
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910  
contato@vbsindico.com.br - @sindicomucio  
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG

**ÁGILE**  
Gestão Condominial  
www.agilegestao.com.br

EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL

CONSULTORIA PARA SÍNDICOS MORADORES  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS

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

## Telhados

**NEVES CALHAS**

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

**3625-1978 / 3624-2895**  
www.nevescalhas.com.br

## 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**



**Em tempos de crise...**

Anuncie.  
**3337-6030**  
**Jornal do Síndico**



É bom saber por Cecília Lima |

# Coleta seletiva: eficiência na destinação de resíduos

A temática ambiental tem ganhado cada vez maior visibilidade e gerado mais conscientização na sociedade, uma vez que há o entendimento que o ônus pelos danos causados à natureza é sempre pago coletivamente e não apenas por quem os provocou.

Nessa perspectiva, dentro do contexto dos condomínios, um aspecto que ganha adeptos na busca por soluções de uma gestão mais eficiente do lixo produzido por grandes aglomerados habitacionais é a coleta seletiva. O processo consiste em separar os resíduos em basicamente dois tipos: os recicláveis ou não recicláveis (rejeitos).

A cadeia de eventos se inicia dentro da casa do morador, com a separação do seu próprio lixo. Para isso, ele deve ser orientado sobre como fazer essa distinção adequadamente e é papel do condomínio fornecer informações básicas através de folhetos, mural de aviso ou banner virtual a ser enviado pela internet.

**GRUPOS** - O material a ser descartado deve ser separado em dois grandes grupos “lixo seco” e “lixo úmido”. No primeiro – que é o reciclável – vão 4 grupos me-

nores que devem ser também separados entre si: plástico (sacolas, utensílios descartáveis, tubos de pvc, isopor); papel (embalagens, cadernos, revistas, papelão jornais); metal (latas, panelas, tampas, correntes, fios) e vidro (frascos, garrafas, potes, perfumes, copos, medicamentos).

O lixo “úmido” inclui o material orgânico (restos de alimentos) e os materiais que não podem ser reciclados, tais como papel metalizado, papel carbono, celofane, resíduos de banheiro, papéis sujos da cozinha, adesivos, acrílicos, espelhos, lâmpadas.

O processo de coleta seletiva tem continuidade, então, com o repasse desse material ao condomínio. Para tanto, é necessário que o prédio disponibilize um PEV (Ponto de Entrega Voluntária).

As lixeiras destinadas à coleta seletiva são sinalizadas com diferentes cores, sendo que cada cor



Material deve ser acondicionado em local apropriado até o descarte final



*A cadeia de eventos se inicia dentro da casa do morador, com a separação do seu próprio lixo*

representa um material onde o morador deverá depositar o respectivo resíduo já previamente separado desde o seu domicílio: AZUL: papel; VERMELHO: plástico; VERDE: vidro; AMARELO: metal; MARROM: resíduos orgânicos; CINZA: resíduo geral não reciclável ou misturado.

A partir daí passa a ser uma responsabilidade do condomínio realizar a manutenção dos coletores, o armazenamento e destinação adequada do material coletado. E o que fazer com esses resíduos? Há muitos condomínios no Brasil transformando lixo em lucro! Cresce o número de empresas que oferecem serviços de gestão de resíduos focadas no conceito do lixo zero. As possibilidades são a venda de materiais recicláveis a cooperativas e, de material orgânico, a empresas que produzem adubo.

■ Jornalista

## 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!





**Observatório** por Kênio de Souza Pereira |

# Cobertura reduz despesas dos demais apartamentos

Perícia e matemática provam que cobertura é prejudicada ao beneficiar os outros apartamentos

Por desconhecer que a fração ideal foi implantada na Lei nº 4.591/64 para apenas dividir despesas de construção de unidades vendidas na planta, atividade essa denominada incorporação em condomínio, constata-se que grande parte dos edifícios cobra valor mais elevado de quota de condomínio do apartamento de cobertura, sob o argumento inverídico de que ele gera mais gastos que os apartamentos tipo. Nada mais falso, pois os gastos que compõem as quotas de condomínio decorrem do uso das áreas comuns (portaria, corredores, áreas de lazer, limpeza, etc.) e dos empregados, fato esse que não tem qualquer relação com a fração ideal que está ligada ao custo da obra por metro quadrado, ou seja, quanto maior a unidade paga-se mais por sua aquisição.

Dessa maneira, quem compra a cobertura, bem como o apartamento térreo que possui área privativa, paga maior valor de IPTU, pois este imposto é estipulado com base no valor venal, sendo um tributo. Já a quota de condomínio, chamada erroneamente de taxa (que é estipulada pelo Poder Público), não tem relação com o tamanho ou o valor da unidade, pois não é imposto.

**RESPONSABILIDADE** - Na verdade, a existência de cobertura no topo do edifício beneficia os demais condôminos, pois gera redução no valor das despesas de conservação do telhado que é de responsabilidade do condomínio.

Se um edifício com 20 unidades tem cada pavimento com 500 m<sup>2</sup>, tendo dois apartamentos por andar, caso o último andar possua duas coberturas, cada uma ocupando 200 m<sup>2</sup>, o telhado terá apenas 100 m<sup>2</sup>. Dessa maneira, os proprietários dos 20 apartamentos deixarão de pagar os custos de troca e manutenção de um telhado de 500 m<sup>2</sup>, pois a área de 400m<sup>2</sup> ocupada pelas duas coberturas terá seus custos de troca da manta de impermeabilização arcados somente pelos dois proprietários dessas unidades, conforme estipula o artigo 1.340 do Código Civil. O telhado que consiste em área comum passa a ser de apenas 100 m<sup>2</sup>, sendo que sua conservação e reparos será rateada por 1/20, ou seja, todos os 20 proprietários passam a pagar bem menos para manter o prédio livre de infiltrações.



A maior parte das convenções determina o pagamento pela fração ideal

É indiscutível que os condôminos, sejam de apartamentos tipo, coberturas, bem como de salas e lojas nos edifícios comerciais são responsáveis por toda área do telhado, contudo, havendo a cobertura, certamente as demais unidades são beneficiadas ao pagarem menos por sua reforma ou troca. O telhado sobre a casa de máquinas, a caixa de escada, os cômodos superiores da cobertura, a área de ventilação, as marquises e demais locais que não seja o piso exclusivo da cobertura, são de responsabilidade de todos os condôminos, pois esses espaços consistem em áreas comuns que pertencem à coletividade.

**USUFRUTO** - Outro ponto que onera injustamente o proprietário da cobertura que paga um preço muito maior para ad-

quirir a moradia com piscina, sauna, churrasqueira e espaço maior no 2º piso, é que diante desse investimento, acaba deixando de utilizar as áreas de lazer oferecidas pelo condomínio, já que se torna mais prático usufruir do espaço privativo que dispõe.

Assim, os proprietários dos apartamentos tipo se utilizam das áreas de lazer sem a concorrência dos moradores da cobertura, sendo comum raramente os moradores da cobertura utilizarem o salão de festas e a churrasqueira, por terem tal equipamento e maior espaço dentro de sua moradia. Entretanto, apesar da cobertura raramente usufruir dessas áreas de lazer acaba pagando por sua manutenção e conservação. Até aí, tudo bem, caso o proprietário da cobertura pague a quota de condomínio igual aos donos dos apartamentos tipo. Mas, cobrar do proprietário da cobertura 50% ou até 150% (que varia

conforme a fração ideal) acima do valor da quota de condomínio paga pelo apartamento tipo é absurdo.

**DESCULPA** - Quanto a despesa de água, é comum a cobertura pagar mais sob a alegação de ter piscina, apesar dessa ser tratada, não sendo a água esgotada como ocorre com as banheiras de hidromassagem que existem em diversos apartamento tipo. O problema é que até quando a cobertura não tem piscina ou o edifício possui hidrometria, vemos os defensores da fração ideal insistirem em cobrar a mais da cobertura, mesmo diante dos hidrômetros individuais e do fato das perícias provarem que o que consome água são pessoas (banhos 45% e descargas sanitárias 40%) e não área de piso, pois essa representa apenas 3% do consumo de uma família.

**MATEMÁTICA** - Para comprovar o quanto a cobertura é lesada em relação às despesas do edifício, a ponto de gerar enriquecimento sem causa do apartamentos tipo, basta exemplificarmos a seguinte situação num edifício com 20 unidades, composto por uma cobertura que tenha a fração ideal 85% maior que os demais 19 apartamentos tipo. O síndico, ao mandar o chuveiro fazer 20 chaves, por ter trocado a fechadura do portão de entrada do prédio, paga o valor de R\$30,00 por chave, o que totaliza R\$600,00. No momento de inserir na quota de condomínio dividirá essa despesa por 20,85, ou seja, pela fração ideal. O resultado será a cobrança de R\$28,78 de cada um dos apartamentos tipo, enquanto a cobertura pagará R\$53,22. Para aquele que defende a cobrança pela fração ideal é "honesto" fazer o dono da cobertura pagar por uma chave o valor correspondente a quase duas chaves? Enquanto o condômino ao invés de pagar R\$30,00, pagará menos, ou seja, R\$28,78?

Como advogado tenho há 26 anos divulgado minha tese contra o uso da fração ideal por ela prejudicar os proprietários de apartamento térreos, de cobertura e de lojas que têm seu patrimônio desvalorizado por cobranças abusivas, tendo obtido várias decisões judiciais que eliminam a cobrança pela fração ideal. Essa anomalia fere a boa-fé, sendo que esse tipo de cobrança desequilibrada e injusta ocorre nas diversas despesas do condomínio, cobrando a mais dos custos com porteiros/faxineiros (uniformes, vale refeição e transporte), como se esses trabalhassem 85% a mais para os moradores da cobertura. Será que o dono da cobertura efetivamente usufruir o salão de festas e os empregados 85% a mais que seus vizinhos para justificar essa cobrança excessiva? Somente assim, seria possível entender a cobrança pela fração ideal.

Respeitar a matemática, a lógica e os vizinhos é simples quando se é honesto, consciente e justo.



**Na verdade, a existência de cobertura no topo do edifício beneficia os demais condôminos**