



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




PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

3296-4144 / 99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR



Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682

Hoje em dia, viver em condomínio é uma necessidade.



Mas ter o condomínio bem administrado e com qualidade de gestão.

GW
Administração de Condomínios

Fone (31) 3226-6100 | www.gwonline.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
AVCB	8
Bombas	8
Bombeiros	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Interfones	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Limpeza e tratamento de pisos	11
Polimentos de pisos	11
Portaria	11
Portas	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Seguros	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11



Combate ao vírus!

A pandemia de coronavírus que assola o planeta, liga o sinal de alerta nos condomínios. Nesta edição especial, abordamos vários assuntos que interferem no cotidiano do condomínio.



■ Manutenção

Cuidados com as áreas comuns devem se iniciar com o cuidado dos profissionais da limpeza e portaria.



PÁGINA 5

■ Observatório

Ações adotadas pelo síndico devem ter a participação dos moradores. Interdição de áreas comuns de forma unilateral, pode ocasionar conflito.



PÁGINA 6

■ Administração

Presidente do Sindicon-MG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, orienta síndicos e síndicas de como se portarem durante a pandemia.

PÁGINA 7



Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

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

FUNDADOR Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR Márcio Paranhos

COMERCIAL Catia Maria

ADMINISTRATIVO Rose Marques

ARTE José Afonso Cézár

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

ASSESSORIA JURÍDICA Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

COLABORADORES Kênio de Souza Pereira Ricardo Karpat

IMPRESSÃO O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

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

TELEFONES ÚTEIS

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

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes. Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

Editorial

Na luta contra o vírus

Quando iniciamos o ano de 2020 não tínhamos ideia do que ele nos preparava, do tamanho dos desafios e da intensidade da força e destemor que precisaríamos empreender para enfrentá-los. Mas eis que de uma hora para outra tudo se configura de uma maneira muito rápida para nos trazer exatamente ao ponto onde estamos.

O cenário atual é sério. O Brasil e o mundo inteiro atravessam o que a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em março, ser uma pandemia – status que se dá quando uma epidemia se alastra por todos os continentes do globo – de um vírus altamente transmissível e de uma letalidade considerável entre pessoas vulneráveis.

Tal conjuntura, no porte que estamos vendo, é absolutamente inédita na história mundial. E como tudo que é inédito, estamos vivendo pela primeira vez e aprendendo com os próprios erros. Essa aprendizagem se dá desde o âmbito macro (da esfera das grandes autoridades econômicas, geopolíticas, etc), até mesmo às nossas vidas privadas e ao gerenciamento das dinâmicas das nossas rotinas, afinal a vida precisa continuar, embora o mundo pareça estar parando.

E quem é que faz a máquina girar quando tudo parece estar estagnado, quando as pessoas parecem estar paralisadas? É a figura do líder que se sobressai e é capaz de guiar a reação e organizar o funcionamento das coisas para que a vida prossiga de alguma forma minimamente normal.

No contexto dos condomínios não é diferente e é o síndico quem tem que assumir essa postura e fazer ouvir a sua voz. Em um momento crítico como o que ora passamos, mais do que nunca, precisamos de síndicos fortes, altivos, de pulso firme, que demonstrem ao condomínio que têm autoridade para capitanear o barco em águas turbulentas e exercerem seus papéis de liderança.

Neste mês, preparamos uma edição especial com várias informações importantes sobre como síndicos, condôminos e funcionários devem estar preparados para enfrentar a situação que se apresenta.

A todos, e especialmente aos síndicos e síndicas do Brasil e todas as suas equipes, desejamos força e serenidade para lidar com os desafios da nova fase. Tenham todos uma excelente leitura e um mês de paz.



“
É a figura do líder que se sobressai e é capaz de guiar a reação e organizar o funcionamento das coisas para que a vida prossiga de alguma forma minimamente normal

INDICADORES 2019/2020

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IIGP-M (FGV)	0,68	0,30	2,09	0,48	-0,04	-
INPC (IBGE)	0,04	0,54	1,22	0,19	0,17	-
IPC (FIPE)	0,16	0,68	0,94	0,29	9,11	-
CUB/MG	0,08	0,17	1,47	0,12	0,10	-
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	998,00	998,00	998,00	998,00	1,039,00	1,039,00

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 Sindeac.

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

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com



REFORMA - LAUDO

Está havendo uma reforma em uma das coberturas do prédio e algumas delas são estruturantes, como, por exemplo, colocação de uma banheira de hidromassagem no terraço e retirada de partes de paredes internas. O proprietário está providenciando laudo técnico a respeito das obras. A dúvida é: após finalizado o laudo técnico, o condomínio tem que formalmente aprová-lo? Assim como a continuidade das obras (em uma reunião ou todos os moradores dando o de acordo, por exemplo) ou basta o proprietário entregar uma cópia desse laudo ao síndico para arquivamento, podendo assim as obras continuarem sem uma aprovação formal pelo condomínio?

Carlos

R - A atitude do proprietário do apartamento de cobertura de retirar paredes e instalar uma nova banheira de hidromassagem no terraço gera a necessidade da obra ter uma supervisão de um engenheiro civil, pois este profissional ao fazer a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, assume a obrigação de orientar e fiscalizar a retirada de qualquer “pano de parede” (só os tijolos, deixando intacta as colunas/pilares), bem como a questão do peso e demais providências quanto a banheira que pode ter grande dimensão. Cabe ao proprietário entregar o laudo do engenheiro com a ART, não tendo o condomínio como duvidar da orientação do Responsável Técnico, pois este assume a responsabilidade por suas orientações.

Nada impede que o condomínio, por sua conta, solicite um parecer de outro engenheiro, caso entenda que há algo estranho. Entretanto, é direito do proprietário do apartamento fazer as alterações internas que lhe interesse, desde que não coloque em risco o edifício. O síndico deve dar ao proprietário o recibo ao receber o laudo, devendo arquivá-lo. Não precisa leva-lo para a assembleia para aprovar a obra, pois a mesma não afeta as áreas comuns do edifício, sendo a questão técnica.

Quem aprova obra que venha a acrescentar ou reduzir a área construída é o município, por meio da Secretaria Adjunto de Regulação Urbana, sendo que no caso de reformas internas que não afetem a dimensão da área

construída não há necessidade dessa aprovação pelo Poder Público.

Cabe aqui, um alerta! Somente se o edifício tivesse estrutura autoportante, poderia e deveria qualquer condômino agir com rigor para impedir ou questionar a retirada de paredes, pois nesse caso elas são estruturais, não havendo vigas e pilares. Por isso, nos prédios autoportantes, todos deveriam ficar muito atentos ao perceber os ruídos decorrentes de quebra de paredes, pois o risco de ruína é grande.

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

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

ADVOGADOS
Karyna Sena

CONSTRUÇÃO E REFORMA
Alvo Certo

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: [FACEBOOK/JORNALDOSINDICO](https://www.facebook.com/jornaldosindico)

Cotidiano por Cecília Lima |

Condomínios devem estabelecer regras que evitem aglomerações

Desde o mês de março, com a decisão da Organização Mundial da Saúde (OMS) em decretar o status de pandemia devido à disseminação do coronavírus, todo o mundo tem se mobilizado na tentativa de deter esse microrganismo e diminuir a velocidade do contágio da doença por ele causada, a Covid-19.

Tal situação mudou drasticamente a rotina dos brasileiros, de um modo nunca antes visto. Tudo isso visando a obediência principal que é a de diminuir tanto quanto for possível contatos interpessoais próximos e, portanto, evitar aglomerações, uma vez que se sabe que o vírus da Covid-19 é transmitido por gotículas de saliva expelidas durante a fala e outras secreções corporais que podem ficar fixadas no corpo e superfícies inertes.

RESTRIÇÃO - O que as autoridades sanitárias pedem é que todo cidadão faça sua parte e busque restringir o contato com outras pessoas. Os síndicos podem ajudar a evitar aglomerações e também a conscientizar os seus condôminos. A primeira das medidas deve ser suspensão das reuniões presenciais.

Foi o que fez a síndica Patrícia Leite, administradora de um residencial em Porto Alegre (RS). “Quando os noticiários começaram a falar sobre medidas de contenção e isolamento eu imediatamente tomei a iniciativa de suspender a assembleia que tínhamos agendada para o mês de março, a qual ainda não foi remarçada”.

Além da suspensão de reuniões condominiais, é importante que seja igualmente vetada toda e qualquer reunião dentro do prédio. Para tanto, recomenda-se que sejam fechados os espaços de uso coletivo, tais como piscina, churrasqueira, espaço gourmet, quadras poliesportivas, academias de ginástica, salões de jogos.

COVID-19
Doença causada pelo coronavírus 2019

INFORME-SE.

COVID-19 é uma doença respiratória nova que foi identificada pela primeira vez em Wuhan, na China. Atualmente, a transmissão se dá principalmente de pessoa a pessoa.

SINTOMAS COMUNS

- CORIZA
- TOSSE
- DOR DE GARGANTA

SINTOMAS*

- FEBRE ALTA
- PNEUMONIA
- INSUFICIÊNCIA RESPIRATÓRIA AGUDA

CASOS GRAVES

Informação é a melhor maneira de se combater o vírus

Os salões de festas que trabalham com agendamento prévio, devem desmarcar suas reservas e comunicar aos condôminos, por escrito, justificando que por motivo de força maior e pela segurança sanitária da coletividade, aquela ação está sendo tomada. Novas reservas não devem ser feitas até que a situação se normalize.

INFORMAÇÃO - Além dessas medidas, é fundamental que o síndico ou síndica acompanhe as atualizações de notícias sobre a pandemia de coronavírus, diariamente, em canais de notícias com credibilidade, que repassem informações de fontes

oficiais, para assim poder transmiti-las aos demais moradores. Nesse momento, a pior ação é a transmissão de notícias falsas que podem levar à desinformação e ao pânico.

É válido espalhar pelo condomínio avisos básicos de cuidados com a própria higiene, princípios do isolamento, as regras temporárias do condomínio e também desaconselhando os moradores a receberem visitantes. Para vencer uma situação de crise como esta, é necessário que cada um faça sua parte com responsabilidade e empatia.

■ Jornalista

Para vencer uma situação de crise como esta, é necessário que cada um faça sua parte com responsabilidade e empatia.

COLUNA DO SINDICON



Sindicon MG reforça a importância dos cuidados para conter o coronavírus

Momento de redobrar os cuidados para vencermos um inimigo que mudou a rotina do mundo. O Sindicon MG está nesta luta contra a pandemia de Covid-19, o coronavírus. É importante reforçar as medidas de prevenção nos condomínios. Bem no início da crise já iniciamos os alertas sobre os cuidados.

No dia 17 de março deste ano, quando o número de casos ainda era pequeno em Minas Gerais, o Sindicon MG participou do Programa Chamada Geral da Rádio Itatiaia, apresentado pelo jornalista Eduardo Costa. Na oportunidade nós reforçamos sobre a importância de todos seguirem as orientações da Organização Mundial de Saúde e dos órgãos de saúde do Brasil

Tenho percebido que muitos condomínios estão seguindo essas orientações. Uma das mais importantes é evitar aglomerações nas áreas comuns dos prédios. Sugiro que os síndicos coloquem esses avisos nos espaços onde as pessoas transitam mais. Lembrando que não estamos ferindo o direito de ir e vir, e nem mesmo o uso de propriedade. São recomendações com base nos alertas das autoridades de saúde.

Neste momento de isolamento social sugiro ainda que todas as assembleias marcadas sejam adiadas. Reforçar a limpeza da portaria, corrimão e dos locais onde as pessoas tocam mais, é outra medida importante. Isso pode ser feito com água sanitária ou álcool.

Entre os avisos que devem ser colocados nos condomínios sugiro a recomendação de que devem permanecer em casa quem chegou de uma viagem recente. Os síndicos podem recomendar o uso do elevador por no máximo duas pessoas.

Em alguns prédios as pessoas que não são do grupo de risco estão oferecendo para fazer compras para os condôminos que não podem sair de casa. Isso mostra solidariedade para em breve voltarmos ao convívio social nos condomínios.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

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

Seu elevador ainda é do tempo do fusquinha?!!

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

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

CONTROL
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação por Cecília |

Justiça trabalha em regime especial durante crise

Em virtude da situação excepcional que ora padece o Brasil e todo o mundo devido à pandemia do novo coronavírus, a qual obriga todos a mudar drasticamente suas rotinas, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) aprovou resolução assinada pelo ministro Dias Toffoli no dia 19 de março estabelecendo, no âmbito do Poder Judiciário, regime de Plantão Extraordinário, para uniformizar o funcionamento dos serviços judiciários.

Conforme a norma, os prazos processuais estão suspensos até 30 de abril (informação colhida durante a redação desta matéria). Tal resolução, entretanto, não se aplica ao STF (Supremo Tribunal Federal) e à Justiça Eleitoral. Síndicos e assessores jurídicos do condomínio devem estar atentos a esse momento de excepcionalidade.

SERVIÇOS ESSENCIAIS - Houve, então, a suspensão do trabalho presencial de magistrados, servidores, estagiários e colaboradores nas unidades judiciárias, mas assegurada a manutenção dos serviços essenciais em cada Tribunal. Segundo o artigo 2º da resolução, o Plantão Extraordinário funcionará em idêntico horário ao do expediente forense regular, estabelecido pelo respectivo Tribunal.

Em que consiste essa medida? Foram definidas atividades essenciais a serem prestadas, garantindo-se, minimamente, a distribuição de processos judiciais e administrativos, com prioridade aos procedimentos de urgência; serviços destinados à expedição e publicação de atos; atendimento aos advogados, procuradores, defensores públicos, membros do Ministério Público e da polícia judiciária, de forma prioritariamente remota e, excepcionalmente, de forma presencial.

O atendimento presencial de partes, advogados e interessados está suspenso, e deverá ser realizado remotamente pelos meios tecnológicos disponíveis. Para tanto, cada unidade judiciária deverá manter um canal de atendimento remoto, a ser amplamente divulgado pelos tribunais.



“ O atendimento presencial de partes, advogados e interessados está suspenso, e deverá ser realizado remotamente pelos meios tecnológicos disponíveis

DISTANCIAMENTO - É válido ressaltar que tais medidas, bastante rígidas, fizeram-se necessárias devido à gravidade da situação e pelo fato de a crise sanitária estar sendo ocasionada por um vírus de altíssima transmissibilidade. Dessa maneira, promover cuidados que garantam o distanciamento físico e isolamento social são atitudes extremamente necessárias para desacelerar o avanço da doença.

Justamente por isso, a resolução do CNJ também determinou a exclusão da escala presencial de todos os magistrados, servidores e colaboradores identificados como de grupo de risco, que compreende pessoas com doenças crônicas, imunossuprimidas, com doenças respiratórias e outras com morbidades preexistentes que possam conduzir a um agravamento do estado geral de saúde a partir do contágio, com especial atenção para diabetes, tuberculose, doenças renais, HIV e coinfeções, e que tenham retornado de viagem em regiões com alto nível de contágio.

*Jornalista

Seu Condomínio por Rodrigo Karpat

Os condomínios e a Covid-19

A epidemia que atinge a humanidade e teve início na China, chegou aos EUA, Europa, e já tem inúmeros casos no Brasil, avança rapidamente. Infelizmente não verificamos medidas concretas do governo no caminho de impedir, de forma severa, o avanço da doença que parece iminente.

O impacto para a economia mundial já é evidente. No Brasil o cancelamento de jogos, festas e eventos também colabora para uma fase de recessão ainda pior que está por chegar.

Infelizmente ainda temos os incrédulos, os que comparam a quantidade de mortes com corona e as demais doenças, esquecendo que as demais doenças continuarão matando, e serão somadas às mortes que virão pelo coronavírus. Isso sem contar com o caótico sistema de saúde público do nosso país, que contribuirá ainda mais para a propagação e aumento de número de casos fatais.

A questão é que se as medidas necessárias não forem tomadas, os números aqui poderão ser devastadores. Todos temos parentes idosos e conhecidos, ou familiar-

es com problemas de saúde que compõem o grupo de risco. Para estas pessoas, vendo a realidade dos países onde a doença já atingiu números de tragédias, a pandemia será devastadora.

CONDOMÍNIOS - Nós, gestores condominiais, síndicos e consultores, precisamos com afinco ajudar a sociedade e nossa microsociedade. Medidas simples como avisos nos elevadores, correspondências para moradores com alertas de cuidados, vão ajudar a frear a disseminação do vírus.

As principais medidas são; cancelar a realização de assembleias, evitar circulação desnecessária pela cidade, procurar fazer home office sempre que viável, realizar as reuniões de trabalho de forma virtual com a ajuda de aplicativos, dentre outras.



Atualmente temos entre 300 a 500 mil condomínios no país, representando parcela significativa da sociedade. E, pelas características dos nossos condomínios, temos um agravante na propagação da doença que é o convívio próximo entre pessoas e o compartilhamento constantes de áreas e bens comuns. Assim, o síndico, os gestores, conselho,

advogado e administradora têm papel essencial no combate e disseminação da Covid-19 em nossa micro sociedade. Que façamos nossa parte com afinco e determinação para que possamos proteger as nossas famílias, amigos e toda a sociedade.

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

“ Que façamos nossa parte com afinco e determinação para que possamos proteger as nossas famílias, amigos e toda a sociedade

COMO ORIENTAÇÕES E MEDIDAS GERAIS NO ÂMBITO CONDOMINIAL, DEVEMOS ADOTAR AS SEGUINTE MEDIDAS:

- Disponibilizar suportes de álcool gel nas saídas dos elevadores, áreas sociais e portaria;
- Orientar que todos lavem as suas mãos ao entrar e sair do prédio;
- Realizar a limpeza constante com álcool nos elevadores, maçanetas, interfones, e demais áreas comuns com maior frequência;
- Orientar aos usuários do prédio que ao utilizarem os interfones em áreas comuns passem pano com álcool;
- Sugerir que se evite aglomerações em suas unidades, com o cancelamento de festas, encontros, evitando reuniões em grupos em áreas comuns do condomínio;
- Estipular que os elevadores devam ser utilizados apenas por uma família por viagem;
- Suspender as autorizações para obras nos próximos dias, salvo reparos essenciais com uma ou duas pessoas;
- Caso haja suspeita de contágio de algum colaborador, morador ou prestador de serviços, importante comunicar imediatamente o síndico ou conselho e manter a quarentena em casa com isolamento, sem circulação no condomínio;

Manutenção | Da Redação |

Limpeza é ponto crucial no combate ao vírus

Enquanto boa parte da população se encontra em quarentena, como forma de se evitar a transmissão do coronavírus, a turma da limpeza e portaria tem desempenhado, nos condomínios, um papel comparável ao dos profissionais da saúde.

Segundo a OMS (Organização Mundial de Saúde) as pessoas podem ser contaminadas das seguintes formas: através do espirro e tosse de alguém infectado, contato físico através de cumprimentos com as mãos, beijos e abraços e contato das mãos com superfícies e objetos que possam estar contaminados e que posteriormente, sejam levadas à boca, olhos e nariz.

Diante desse cenário, os funcionários responsáveis pela portaria e limpeza nos condomínios são peças-chave no processo para evitar a disseminação da doença. Sendo assim, as ações devem começar pela portaria.

PORTEIROS - Nos condomínios com porteiros físicos a higienização deve começar pelos próprios funcionários. Segundo o diretor executivo da JB Conservadora, Jorge Jabur, a orientação principal é com a higiene das mãos. “Nossa orientação e que estamos divul-

gando com muita insistência, é que os funcionários lavem, com muita frequência, as mãos com água e sabão. Esse hábito deve ser constante junto com o distanciamento mínimo de um metro, das outras pessoas que passam pela portaria”. Outra recomendação é para que se tenha na portaria um kit de limpeza. “Muito tem se falado no álcool em gel, mas na falta do produto, outros podem atuar de forma satisfatória, como a água sanitária e os multiusos que também possuem água sanitária e cloro em sua composição. Eles são ideais para se fazer a higienização de objetos e materiais como: mesas, balcão, portas, maçanetas, interfones, monitores, teclados... tudo que se toque na portaria. Manter a portaria arejada também é fundamental” orienta Jabur.

ÁREAS COMUNS - Depois de cuidar da própria proteção, passa-se então para o controle da coletividade. Aqui já entra o



Locais fechados devem ser limpos e mantidos arejados

peçoal da limpeza, da faxina. E o controle começa com a restrição às áreas comuns dos condomínios. Essa é uma decisão que deve ser tomada pelo síndico, juntamente com os condôminos (veja informações nos artigos de nossos colaboradores).

Como os porteiros, a prevenção começa com os cuidados pessoais. O profissional da limpeza deve usar os equipamentos de proteção individual (EPIs), usar camisas de mangas compridas e não dividir seus utensílios com ninguém e trabalhar sozinho.

Caso o condomínio tenha mais de um funcionário, estude flexibilizar ou alternar o horário deles. Outro detalhe, é muito comum o faxineiro ou faxineira, cruzar com moradores e bater um “papiinho”. Este não é o momento para isso. Se for inevitável, mantenha uma distância mínima de segurança. Caso tenha que limpar alguma área e essa esteja ocupada por alguém, limpe outro local e depois volte.

PRODUTOS - Os produtos que devem ser utilizados na limpeza, são aqueles a base de água sanitária. Segundo Jorge Jabur, deve-se usar produtos de procedência. “Tem que se trabalhar com pro-

duto profissionais, específicos e que não agridam nem os profissionais e também as superfícies que serão tratadas. Daí a importância de saber trabalhar com a diluição correta desses produtos”.

Nesse momento, é hora de priorizar a higienização de superfícies de contato. Maçanetas, corrimãos, bebedouros, botoeiras de elevadores devem ser limpos várias vezes ao dia. Lembrando que os produtos multiuso a base de cloro ou água sanitária são os melhores nesses casos.

Outras áreas, de menor fluxo, não necessitam de tanta atenção nesse momento.

Ambientes que geralmente ficam fechados devem, depois de feita a limpeza, permanecer abertos para melhorar a ventilação do local.

Condomínios que não têm porteiros, devem dar uma atenção especial para a porta de entrada. Interfone e maçanetas devem ser limpos constantemente. Agindo assim, o condomínio dá um grande passo para evitar que o vírus se estabeleça no ambiente condominial e diminua a possibilidade de contágio entre funcionários, prestadores de serviços e moradores.

■ Veja a entrevista completa com Jorge Jabur no ComorarCast disponível no Spotify

“ É interessante que o condomínio conscientize seus moradores acerca de possíveis acidentes domésticos

Por Cecília Lima |

Condôminos devem evitar acidentes domésticos

A exigência do isolamento social visando ao controle da crise sanitária pela qual passa o país devido à pandemia da doença Covid-19 modificou sensivelmente a rotina das pessoas, obrigando-as a manterem-se reclusas, de crianças a idosos.

Se por um lado tal medida é extremamente importante para conter o avanço do novo coronavírus no país, por outro é necessário considerar que a longa permanência de tanta gente dentro de casa pode também trazer alguns riscos. Nesse contexto, é interessante que o condomínio conscientize seus moradores acerca de possíveis acidentes domésticos que possam vir a ocorrer.

Com um sistema de saúde já superlotado e em sofrimento devido à crise sanitária que atravessamos

atualmente, todo cuidado deve ser tomado para evitar ter de recorrer a um serviço de urgência e emergência. Dessa forma, listamos alguns pontos que merecem atenção especial, sobretudo para quem convive no ambiente familiar com crianças, idosos ou indivíduos com algum déficit cognitivo. Toda vigilância deve ser dedicada!

QUEDAS - Com a impossibilidade de sair ao ar livre, muitos decidem se exercitar em casa, o que é uma boa ideia. No entanto, isso

deve ser feito com cuidado para evitar quedas e possíveis fraturas ósseas. O mesmo se aplica para quem decide fazer algum reparo, subir em escadas, andaimes, deve-se cuidar de pisos escorregadios e excesso de tapetes.

QUEIMADURAS - Com a necessidade de cozinhar esse risco aumenta. Um cuidado maior deve ser dedicado às crianças. Elas devem ser orientadas a não ficarem na cozinha, preferencialmente. Muitas pessoas estão com estoque de álcool 70° com a



Crianças não devem permanecer na cozinha sem a supervisão de um adulto

finalidade antisséptica e é válido lembrar que se trata de um agente inflamável, portanto deve ser mantido em local seguro.

VAZAMENTO DE GÁS - Crianças podem, por curiosidade, mexer nos botões do fogão e liberar gás de cozinha sem querer. Isso pode gerar intoxicações ou mesmo explosões sérias. Portanto, eis mais um motivo para manter as crianças distantes da cozinha neste período.

INTOXICAÇÃO QUÍMICA - Assim como o álcool, outros produtos de limpeza estão sendo estocados com a finalidade sanitizante, o que é um objetivo salutar. Contudo, esse material deve ser guardado em locais longe do acesso de crianças e pessoas com déficit cognitivo, para evitar queimaduras ou ingestão acidentais.

CHOQUES - Não se deve mexer em equipamentos eletroeletrônicos quando estiver com as mãos molhadas; tomadas devem estar protegidas.

■ Jornalista

“ É interessante que o condomínio conscientize seus moradores acerca de possíveis acidentes domésticos



Observatório por Kênio de Souza Pereira |

Os limites de atuação do síndico diante da pandemia

O receio decorrente da pandemia do coronavírus (COVID-19), tem motivado os condomínios a tomarem diversas medidas para reduzir o risco de contágio. Isso é justificável diante da necessidade de evitarmos a situação crítica que ocorre na Itália e na Espanha, sendo que o principal objetivo dessas medidas é evitar as aglomerações para que a transmissão do vírus ocorra em um espaço de tempo maior, evitando assim que o sistema de saúde entre em colapso. Isso implica em deixar de realizar assembleias para evitar que as pessoas fiquem próximas umas das outras, passando a ser aceitável outras formas – que serão citadas neste artigo – para deliberar questões urgentes.

Entretanto, temos visto síndicos, apesar de bem-intencionados, lacrando áreas de lazer (quadras, academia, churrasqueira, espaço gourmet, sala de jogos, piscina e salão de festas) sem qualquer troca de ideias com os moradores, ignorando que esses são coproprietários dessas áreas comuns que configuram parte integrante dos apartamentos. A situação se torna mais delicada diante do fato de milhares de famílias estarem confinadas, deixando de sair para clubes, cinemas, academias e outros locais, tendo que ficar em casa, passando, tais áreas de lazer, serem mais importantes do que nos dias normais, em especial para quem tem indicação médica para se exercitar.

Concordamos com as restrições e com a necessidade de evitar utilização dos espaços de lazer do edifício por muitas pessoas ao mesmo tempo, pois devemos evitar os riscos à nossa saúde, mas com razoabilidade, sem histeria. Obviamente, o direito à vida se sobrepõe ao da propriedade, mas este deve ser limitado dentro da legalidade e inexistente determinação do Poder Público sobre restrição das áreas internas dos condomínios. Certamente, o síndico não é o dono do edifício e nem responde criminalmente por não fechar as áreas de lazer, pois não existe tal lei para ele cumprir. Tem o síndico que cumprir, dentro dos seus limites de mandatário, as leis, as deliberações da assembleia, defender os interesses comuns, diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, além de zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, conforme artigo 1.348, incisos I a V, do Código Civil.

BOM SENSO - Cabe ao síndico convocar a assembleia geral para resolver essas questões, mas diante dos riscos de contágio a reunião deve ser evitada. Então, em respeito ao direito dos moradores de optar quanto à utilização de sua propriedade, esses devem ser ouvidos, podendo ser aprovadas medidas menos extremas, primando sempre pelo bom senso conforme o perfil do edifício.

É necessário entender que os empreendimentos imobiliários são diferentes, com números de unidades variadas, com particularidades, pois

em grande parte dos edifícios, a academia e demais equipamentos de lazer são utilizados por poucas pessoas, o que possibilita que possam se exercitar com mais de dois metros de distância. Não é racional tratar todos os edifícios como se as áreas de lazer fossem pequenas e ficassem lotadas, pois isso não é a realidade. Certamente, num empreendimento com 400 apartamentos, controlar a academia é mais complicado, mas em inúmeros prédios menores ela e os demais espaços (gourmet, quadra, churrasqueira, etc.) são utilizados por poucas pessoas, inexistindo assim risco de aglomeração.

Podem esses equipamentos serem higienizados com álcool antes e depois do uso, sendo mantida entre as pessoas a distância de dois metros, eliminando, assim, o temor que tem motivado alguns síndicos a agirem de forma exagerada, só faltando proibir o uso dos elevadores e escadas.

Portanto, existem cuidados que devem ser tomados no ambiente condominial, tais como entrar no elevador sozinho ou apenas com os membros da mesma família, reduzindo os riscos de contaminação com o uso de álcool 70% nos mais diversos locais, como: corrimão, maçanetas, chaves, botoeiras, interfones, nos equipamentos de uso coletivo, entre outros. O racional é aplicar as mesmas regras às áreas de lazer, caso essas comportem o distanciamento entre as pessoas.

PESQUISA - Para que esse período de confinamento seja menos doloroso, pode o síndico fazer uma pesquisa, deixando na portaria um formulário para que os condôminos votem nas opções, que podem ser o fechamento das áreas de lazer ou somente a piscina ou a sauna, bem como criar horários, limites de pessoas, regras para evitar o contágio, permitindo assim as pessoas se exercitarem.

Enfim, diante da situação emergencial, a votação fora da assembleia passa a ser aceitável, podendo ser

utilizado abaixo assinado, circular com opções, e-mail, o site do condomínio, o whatsapp (com pequeno nº de participantes), chamada em vídeo conferência, assembleia virtual ou mesmo a ligação direta por telefone a cada condômino. Diante da atipicidade da situação e dos riscos, dificilmente alguém se atreveria a questionar a validade da decisão e, se o fizesse, provavelmente o Juiz não anularia a deliberação, caso os procedimentos tenham sido executados com boa-fé, para evitar o contágio que poderia ocorrer numa reunião presencial.

DOENTES - Tendo em vista o interesse da coletividade condominial em preservar a saúde, cabe a quem ficar doente informar ao síndico para que a coletividade saiba do aumento dos riscos, pois assim poderão ficar mais cuidadosos. Não existe lei que determine a pessoa fazer essa comunicação, cabendo ao síndico manter sigilo sobre a identidade do doente para evitar constrangimento.

Por outro lado, o artigo art. 1.336 do Código Civil estabelece que: "São deveres do condômino: IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes", devendo os moradores evitar os contatos próximos. No caso de o morador estar gripado deverá o mesmo e os familiares que residem com ele, permanecerem no apartamento e se absterem de frequentar as áreas de lazer, evitando assim prejuízo ao sossego e à saúde dos vizinhos. Caso a pessoa doente e seus familiares insistam em expor os vizinhos à risco, poderá ser aplicada a multa nos termos da convenção, independente de prévia aprovação de restrição pela assembleia.

MANDATO DO SÍNDICO - Quanto às regras de restrição, no caso delas terem sido aprovadas pela maioria, podem elas conterem a penalidade que será imposta ao infrator, conforme a convenção que define a sua forma de aplicação,

além do artigo 1.336, § 2º do Código Civil. Justamente para que sejam respeitadas as restrições de maneira espontânea e colaborativa é que esclarecemos ser temerosa a atitude do síndico impor o fechamento das áreas de lazer sem ouvir a opinião dos moradores, pois a atitude extrema de lacrar as áreas de lazer, o morador poderá não respeitar e, ao ser multado, se recusar a paga-la, podendo essa ser invalidada pelo Poder Judiciário no futuro, diante de falhas nos procedimentos.

Assim, o síndico que fere o direito de propriedade sem ao menos ouvir a opinião da maioria, pode vir a cometer ato ilícito sob a perspectiva do artigo 187 do Código Civil, que diz que "*Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes*".

A questão aqui é "colocar na balança" e analisar os direitos que estão em jogo. De um lado o direito dos condôminos de usarem e fruïrem de sua propriedade e, de outro, analisar se é dever do síndico restringir esse uso. As regulamentações que exis-

tem até o momento são de cunho público. Orientam a ficar em casa, mas não interferem em como as pessoas agem em suas casas, e não impõem de forma absoluta esse recolhimento, já que as pessoas continuam tendo direito de saírem, sendo aconselhável que o façam somente quando necessário.

No condomínio é preciso considerar que é necessário e recomendável, para muitos, a frequência no espaço de academia, e áreas externas, para se exercitarem, tomarem um banho de sol. Nessa situação, aquele que não quer ter contato nenhum com outras pessoas, tem a alternativa de se manter no interior de sua unidade, não existindo, pelo menos não ainda, nenhuma norma que autorize o síndico a impedir que as pessoas circulem livremente nos espaços comuns. Podemos determinar o nosso comportamento, e não o do outro. O do outro é questão dos órgãos públicos analisarem.

Se de um lado temos as normas impostas pelo Estado neste momento de pandemia, que criam restrições aos cidadãos, de outro não temos em nenhuma delas que o Poder de restringir seja estendido aos síndicos, ficando evidente que a restrição é no limite do que a Lei e os Decretos têm determinado, ou seja: sair quando necessário, praticar o distanciamento de outras pessoas, não tocar o rosto depois de colocar as mãos e locais de risco, se higienizar. Se o Poder Público desejasse que a autoridade que lhe é inerente fosse passada ao particular, teria dito expressamente para quem e como deveria ser desempenhada, estabelecendo os limites e consequências.

**Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Membro do Ibradim-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - kenio@keniopereiraadvogados.com.br*

INTERPRETAÇÃO EQUIVOCADA DO CÓDIGO PENAL

Há quem acredite que o síndico que não promove o fechamento das áreas de lazer, comete o crime do artigo 132 do Código Penal (CP), Perigo para a vida ou saúde de outrem, que dispõe: Expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente: Pena - detenção, de três meses a um ano, se o fato não constituiu crime mais grave. Colocaremos sob análise aqui, também, o crime do artigo 131 do CP, Crime de Perigo de contágio de moléstia grave, que diz: "Praticar, com o fim de transmitir a outrem moléstia grave de que está contaminado, ato capaz de produzir o contágio: Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa".

Na análise da advogada e professora de Direito Penal, Daniela Tonholli, "os dois crimes não estão em questão. Poderiam ser cometidos pelo síndico, em hipótese, se ele, diretamente, praticasse atos que expusessem terceiros ao risco do contágio, com dolo, ou seja, com intenção. Um exemplo seria se o próprio síndico, tossisse ou cuspiu intencionalmente sobre outra pessoa, sabendo estar com o vírus".

Certamente nenhum síndico deseja o contágio das pessoas. Cada indivíduo, uma vez advertido, é responsável pelos seus próprios atos, não sendo exigido de terceiros impedir o ato criminoso do

outro. O Direito Penal é claro ao nos dar o direito de nos defendermos em legítima defesa para repelir um mal iminente, no exato limite do necessário para tal.

Ainda, para a especialista, "o crime de perigo em questão é subsidiário, ou seja, se outro crime mais específico existir, deixamos de cogitá-lo para o enquadramento". Observa a professora que neste caso, "entraria em hipótese o artigo 268 do Código Penal, que tem uma tipificação muito mais específica que o artigo 132, que trata do crime de infração de medida sanitária preventiva, que diz: "Infringir determinação do poder público, destinada a impedir introdução ou propagação de doença contagiosa: Pena - detenção, de um mês a um ano, e multa".

Para a advogada, "a análise é semelhante à anterior, primeiro, sobre a necessidade de existir o dolo de querer infringir a determinação do Poder Público. Depois, porque isso diz respeito ao comportamento de cada um. Por outro lado, nas regulamentações criadas pelo Poder Público, como já comentado, não foi determinado aos síndicos que repliquem as normas para os condomínios, agindo como uma espécie de fiscal do Estado. Assim, não é legítimo cobrar do síndico que aja como autoridade pública".



Podemos determinar o nosso comportamento, e não o do outro

Prevenção e solidariedade devem andar juntas

Em tempos de quarentena, em que a vida cotidiana vira de ponta cabeça, devemos ficar atentos aos cuidados com o nosso núcleo familiar sem, no entanto, não se esquecer de quem pode precisar da nossa ajuda. Nesta entrevista, o Presidente do Sindicon-MG, Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz, fala sobre como se comportar no condomínio, ante a perspectiva de contágio do coronavírus.

Jornal do Síndico – Dr. Carlos, quais são as medidas que os síndicos devem tomar diante desta crise que estamos vivendo em relação ao coronavírus?

Carlos Eduardo – Nesse momento os síndicos devem evitar aglomerações. Então, devem evitar – não proibir – assembleias, festas no condomínio, pessoas na portaria e providenciar uma limpeza do condomínio, principalmente no tocante a corrimãos, maçanetas e elevadores. Muitas pessoas estão preferindo utilizar as escadas para não ter contato com outras pessoas dentro dos elevadores e, sendo assim, a limpeza dos corrimãos do vão da escada também é muito importante.

JS – Você citou que uma das ações é evitar fazer assembleias. Neste início de ano, temos uma grande quantidade de assembleias para eleição de novos síndicos, presta-

ção de contas, previsão orçamentária e que estão previstas em convenção. O que o síndico deve fazer nesse caso?

Carlos Eduardo – Uma possibilidade é o síndico convocar o conselho e fazer uma reunião – mantendo uma distância mínima entre os membros – e prorrogar o mandato do síndico por mais um mês ou dois, em virtude da situação por que passa o país. Não é o momento de reunir os condôminos. Geralmente as reuniões são feitas em locais pequenos e fechados, propiciando o risco de contágio.

JS – Uma das recomendações das autoridades de saúde é que, aqueles que sejam diagnosticados com o vírus, mas que não esteja em estado grave, devem ficar em quarentena residencial. No condomínio, se houver caso confirmado, como o síndico e moradores devem agir?



Para Carlos Eduardo a solidariedade é fundamental nesse momento

Carlos Eduardo – Se o infectado morar com outra pessoa, o ideal é que ela não saia nas áreas comuns do prédio e, se for imprescindível, que saia com as devidas recomendações das autoridades de saúde. Caso peça alguma encomenda, que já deixe a compra previamente paga, para evitar contato com o entregador. Uma questão que ainda não existe orientação específica é quanto ao lixo. Deve sair alguma orientação quanto a isso. Mas nós recomendamos que a pessoa portadora do vírus uti-

lize sacos apropriados – brancos – e o condomínio vai contratar uma empresa especializada para recolher aquele lixo. É um custo a mais, mas que deve ser levado em conta, pois a saúde dos moradores é muito mais importante.

JS – Em relação aos funcionários do condomínio, visitantes e funcionários dos condôminos, existe alguma recomendação especial?

Carlos Eduardo – Muitas famílias que contam com a ajuda

de colaboradores que utilizam o transporte coletivo, têm optado por dispensá-los para que, também eles, façam a quarentena. É uma questão de segurança. Imagine a pessoa que utiliza o transporte coletivo, que circula em ambientes aglomerados, que toca as mãos em diversos locais que possam estar contaminados... seria uma contradição ela chegar num local onde as pessoas estão em quarentena.

JS – Nos países em que o estágio da Covid-19 já se encontra bastante avançado e que a quarentena também é uma realidade, temos visto muitas demonstrações de solidariedade entre as pessoas. Você teria uma mensagem para passar para os síndicos e síndicas, nesse sentido?

Carlos Eduardo – Hoje é bastante comum, principalmente nos países da Europa, pessoas que residem só. Então, se no seu prédio existem pessoas mais idosas e que necessitem de alguma ajuda, ofereça. Se for sair, pergunte ao seu vizinho se está precisando de alguma coisa. Este é um momento em que as pessoas estão mudando os seus hábitos. Ser solidário e olhar mais à sua volta faz parte disso.

■ Veja a entrevista completa o presidente do Sindicon-MG, no ComorarCast disponível no Spotify

“ Este é um momento em que as pessoas estão mudando os seus hábitos. Ser solidário e olhar mais à sua volta faz parte disso

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.

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 Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



Administração de condomínio

- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

Peça já o seu orçamento!

(31) 2536-2210/2535-4134

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



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

(31) 2555-2617

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

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

ADVOGADOS



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

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

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



- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração 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

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

- ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS;
- COBRANÇA;
- CONTRATOS;
- REGULARIZAÇÃO DE EMPREGADOS.

Karynna Sena Advogada

(31) 3292-1363 / 983430491

AVCB



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

TRACARTTI
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



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínios com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

BOMBAS



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 eletricitista Duque de Caxias

Desentupimento, limpeza de caixa d'água e gordura, conserto de bombas e quadros elétricos, dedetização, reforma de telhado, pedreiro azulejista e impermeabilizações.

Rua de Bahia, 437/35 Centro
3273-3289 - Plantão: 99131-7043

CFTV



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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



COMINA
LTD.A
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

À frente em Facility Service

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

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



ROCHE
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

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



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

CONTRATE
Administração e Serviços

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

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

DMX Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
 NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.
 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
 - Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos
azevedopericias@gmail.com
 Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA
 Reformas com Qualidade
 MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
 Revestimento - Impermeabilizações
 Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas
(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

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

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3800-0500
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

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
 • LIMPEZA DE FACHADA • PINTURA • MURO DE VIDRO
 • PASTILHAMENTO • IMPERMEABILIZAÇÃO
(31) 98712-2106/99471-1393

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
3296-8683 www.mc.eng.br

Consulte-nos!
 Laco – 3422-4411
Reforma Predial

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

VIG ENGENHARIA
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
 REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
 Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.
98386-7233/99937-1715
vigengenharia@gmail.com

REFORMA PREDIAL
Narcisio Joint CONSTRUTORA
(31) 99888 6188

CONSEGG ENGENHARIA
 Reformas em geral
 Pinturas
 Limpeza de Fachadas
 Revestimentos Cerâmicos, Textura
 Impermeabilização e outros
 Desde 1988
www.consegg.com.br
3495-6463

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.mfrefomasprediais.com.br
3598 0400 / 99799-41-78 / 99768-5178

INFORMAÇÃO + CREDIBILIDADE + PONTUALIDADE
Jornal do Síndico
3337-6030

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

TONELI Engenharia
Tecnologia em construir e reformar

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

99330.8177 ESTAMOS FUNCIONANDO NORMALMENTE

PROGRAF - IS BRASIL LTDA
SOLUÇÃO PREDIAL

PINTURA DE FACHADA
LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
SERVIÇOS DE SERRALHERIA

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

ARAÚJO ADREU

- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DOS AMBIENTES E SERVIÇOS DE JARDINAGEM
- PORTARIA / RECEPCIONISTA / MOTORISTA E MOTO BOY
- ZELADORIA / BOMBEIRO CIVIL
- MANUTENÇÃO CIVIL (HIDRÁULICA, PINTURA, ETC.), ELÉTRICA, AR CONDICIONADO

(31) 3495-5732 AV. CORONEL JOSÉ DIAS BICALHO, 1205
comercial.bh@araujoadreu.com.br BELO HORIZONTE - MG -31275-050

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

3296-4144 / 98991-9044 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR

Alvo Certo Construções

- Individualização de água em condomínio
- Construções e reformas
- Impermeabilização
- Pinturas em geral
- Instalação e manutenção de ar condicionado

alvocertoconstrucoes@gmail.com
98230-0418

DEDETIZAÇÃO

DDTIZA EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

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

DEDETIZAÇÃO

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
dultradesentupidora@gmail.com

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA

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

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

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA HORA CERTA
DEDETIZADORA

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

24 horas
3347-8749 99889-3380

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE

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

3455-5189 desentupidoragigante@gmail.com
www.desentupidora.gigante.com.br

BH DESENTUPIDORA
Caça vazamentos.

Bombeiro, pedreiro, eletricista, dedetização em geral, limpeza e impermeabilização de caixas d'água e gordura, consertos e reformas de telhado.

Av. Assis Chateaubriand, 990 | **3224-6364/98027-4163**
- Loja 20

Urbana Desentupimento tel. 3375-3966 veja 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

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 Joaquim, 97 - Novo Suiça
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@rivaldefogo.com.br / www.rivaldefogo.com.br

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032 3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

Classíndico

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 Valparaíso, 293 - Prado - BH/MG

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

vidroseset@yjobs.com
3271-9149 / 9612-3777

PORTÕES ELETRÔNICOS

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA
FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO
A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! **3447-8238**

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

PORTÕES ELETRÔNICOS

Conserto, Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas e Controles de Abertura
ATEFORP
Excelência em serviços
PLANTÃO 24 HORAS **98767-3009**
Fazemos contrato de manutenção com plantão
Tel.: **3287-3009**
Rua Valparaíso, 293 (esp. c/Venezuela) Sion

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

ASEG
SEGURANÇA ELETRÔNICA
VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO
Portões Eletrônicos - Interfones - Cerca Elétrica - Fechaduras CFTV (câmeras) - Alarmes - Serralheria - Controle de Acesso
(31) 3424-1110
www.asegseguranca.com.br
Trabalhamos com contrato de manutenção mensal/monitoramento

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

Viver Bem
Sindica Profissional
A tranquilidade que seu condomínio precisa!
(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
contato@viverbemprofissional.com.br • Qd. Síndico Maria
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 232 - Bairro Itapagá - Belo Horizonte, MG

SÍNDICO PROFISSIONAL

AGILE
Gestão Condominial
www.agilegestao.com.br
EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL
CONSULTORIA PARA SÍNDICOS MORADORES
SÍNDICO PROFISSIONAL
CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS
Urb. 3047-2284 • (31) 9 8629-4004
Av. Afonso Pena 4000 | Sala 08 | Cristiano I Belo Horizonte, MG

TELHADOS

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

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731
FORTE CARAJAS
construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

UNIFORMES

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

RBS **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

Encarte fácil
Sua
mala direta
com seu consumidor em potencial. **Jornal do Síndico**

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa. **É fácil, barato e chega na mão de quem decide: O Síndico!**



Parecer sobre fechamento de áreas comuns e cancelamento de assembleias

Diante do colapso ocasionado pela Covid-19, o coronavírus, em âmbito mundial, os condomínios têm sido orientados por gestores, advogados e especialistas da área médica para suspenderem as assembleias com o fim de impedir

Se caminharmos para um cenário igual ao da Europa e EUA, com a rápida propagação do vírus, chegaremos a um momento em que as cidades começarão a ficar em quarentena com restrição de circulação, sendo impossível a realização de assembleias. Com isso a vida condominial ficará prejudicada.

Diante dessa situação, que poderes têm os síndicos diante da urgência que a situação comporta para suspenderem assembleias e utilização de áreas comuns? Entendo que os síndicos têm poderes executivos para que em situações extremas como a que estamos vivendo, tomem medidas extremas, mesmo sem a realização de assembleia.

EIS A QUESTÃO - O síndico tem poderes para interditar uma piscina com vazamento ou sem condições de uso? O síndico tem poderes para interditar área comum em função da queda de pastilhas? Sim, com o embasamento de que ao síndico compete o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, V do Código Civil). E medidas como o fechamento de áreas de grande circulação, como a restrição no uso dos elevadores, são muito mais do que diligências e guarda das áreas comuns, são uma questão de saúde pública e proteção ao direito a vida, Art. 5º da Constituição Federal.

ASSEMBLEIAS E MANDATO - O término do mandato do síndico com certeza é um grande problema a ser superado, uma vez que o condomínio sem comando fica à deriva. Logicamente que a orientação técnica é que o condomínio eleja seu representante legal antes do término do mandato, mas em casos extremos, como o que estamos vivendo agora, com a pandemia do coronavírus, a situação pode temporariamente mudar.

Precisamos considerar a impossibilidade involuntária de eleição de novo representante legal do condomínio. Nesse caso, o antigo síndico continua no mandato até a nova eleição. Certamente que pode haver prejuízo com esta medida, tais como: a falta de representatividade para representar o condomínio em juízo ou perante as instituições financeiras.

Nesse sentido, o imortal J. Nascimento Franco: "Quando termina o prazo do mandato do síndico sem a eleição de outro, duas soluções podem ocorrer para se evitar a acefalia do condomínio: o síndico continua até a eleição no exercício da função, ou a transfere ao subsíndico, se existir, ou, ainda, a qualquer outro membro do conselho Fiscal, que deverá convocar logo uma Assembleia para eleger nova administração" J. Nascimento Franco, 5ª edição Editora Forense, 2009.



Pandemia deixa muitas dúvidas em relação ao mandato do síndico

Nas situações acima destacadas, entendo que os atos praticados necessariamente devam ser ratificados em assembleia a ser convocada o quanto antes.

E ainda, se utilizando de analogia ao Condomínio Voluntário, temos no Art. 1.324 do Código Civil, que o condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

CONCLUSÃO - Desta feita, é obvio que em término de mandato, novo síndico deve ser eleito. Porém, a situação do coronavírus altera a realidade fática da situação, assim como, neste mesmo

sentido, o síndico fica atrelado as decisões assembleares, as determinações da Convenção, Regimento Interno e às leis, e também, por óbvio, diante da situação peculiar, e em atendimento ao interesse coletivo, o síndico tem poderes para desempenhar função executiva, para agir em nome da sua comunidade e fechar áreas comuns de forma justificada ou de não realizar uma assembleia em função do risco iminente e real de contaminação pela pandemia que assola o mundo.

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



Precisamos considerar a impossibilidade involuntária de eleição de novo representante legal do condomínio

Dicas

ORGANIZAÇÃO

Com mais tempo disponível e sem poder ir para o meio externo, uma boa pedida para quem está em isolamento social é organizar a casa, o escritório ou algum cômodo específico. No caso do síndico, é válido promover uma faxina especial no que diz respeito aos documentos do condomínio. O ideal é separar os papéis seguindo uma ordem de classificação por categorias.

A sistematização deve ser feita, prioritariamente, via documentos online, em documentos virtuais com backups em mais de um pendrive e na nuvem, se possível. Porém, sabemos que ainda há muito acúmulo de papel também, então é preciso organizar isso. A sugestão é criar classes, exemplos: documentação pessoal dos condôminos e funcionários, comprovantes de pagamento das contas, regulamento interno, atas de assembleia, plantas do condomínio, orçamentos, contratos de obras.

PREVENÇÃO EM ELEVADORES

Um dos principais cuidados na prevenção do contágio do vírus causador da Covid-19, a doença que está assolando todo o mundo, é manter as mãos limpas, evitando tocar superfícies. Assim, uma maneira de colaborar com a higiene dos moradores é o condomínio disponibilizar na porta de cada andar do elevador lenços de papel ou mesmo papel higiênico.

Qual o intuito disso? Tendo esse material disponível, o usuário retira uma pequena quantidade de papel suficiente para tocar o display e chamar o elevador. Após entrar no equipamento, pode usar o mesmo papel para acionar o painel de controle e dar o comando do andar para o qual quer se dirigir. Ao término da viagem, o usuário deve descartar o seu papel em uma lixeira que também deve estar disponibilizada à saída de cada elevador.

FURTOS INTERNOS

O tema de roubos e furtos ocorridos dentro do perímetro do condomínio costuma ser complexo e gera amplo debate. Contudo, o entendimento mais prevalente dentre os juristas que têm apreciado queixas relacionadas a isso na Justiça é de que a responsabilização do condomínio por furto em área comum pressupõe a previsão expressa de sua responsabilidade na convenção de condomínio.

Na prática, isso quer dizer, de forma simplificada que o condomínio só é obrigado a responder por furto em área interna se essa obrigação estiver explicitamente expressa na Convenção. É importante esclarecer isso aos condôminos e, caso seja de interesse dos moradores acrescentar tal cláusula de ressarcimento e responsabilização à Convenção, tal decisão deverá ser tomada em unanimidade pela assembleia.

Novidade para todos

[Linktr.ee/co.morar](https://linktr.ee/co.morar)

bit.ly/coMorarCast

[@co.morar](https://www.instagram.com/co.morar)

bit.ly/coMorarSite



Morar bem pode ser mais fácil que parece.