



Fala com a gente pelo WhatsApp
(31) 98481-7642

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 292 - OUTUBRO/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 13.000 exemplares - jornaldosindico.com.br



ESPECIALIZADA EM FACHADA



PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

99312-0049

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



Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVOCAÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br | [email: carlosadv@neview.com.br](mailto:carlosadv@neview.com.br)

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Automação Predial e industrial	8
Avcb	8
Bombas	8
Bombeiros	8
CFTV	9
Cobertura para garagens	9
Cobrança	9
Conservação e limpeza	9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Dejetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	11
Gás	11
Impermeabilização	11
Infiltrações	11
Interfones	11
Limpeza de Caixa d'água	11
Limpeza de fachadas	11
Limpeza e tratamento de pisos	11
Piscinas	11
Portaria	11
Portas	11
Portas Blindex	11
Portaria remota	11
Portões Eletrônicos	11
Seguro condominial	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Tapetes	12
Telhados	12
Uniformes	12



Seguindo o que acontece em algumas cidades, os condomínios começam a flexibilizar algumas áreas comuns como as academias.

Página 3

Flexibilização nos condomínios

E MANUTENÇÃO

Com o início do calor e a liberação de algumas áreas comuns para frequência dos condôminos, as piscinas devem passar por uma manutenção adequada.



Página 5

LEGISLAÇÃO

Síndico não pode ultrapassar as prerrogativas de administrador de modo a cometer abusos contra os condôminos.



Página 5

ENTREVISTA

A inspeção predial é uma ferramenta que propicia uma avaliação sistêmica da edificação visando à melhoria das condições técnicas delas.

Página 6



GRUPO **ÁGUA AZUL** PISCINAS

A LIMPEZA PERFEITA QUE SUA PISCINA MERECE!

LIMPEZA E MANUTENÇÃO / REFORMA E CONSTRUÇÃO / AQUECIMENTO
VENDA DE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS / ASSISTÊNCIA TÉCNICA

R. PRESIDENTE NILO PEÇANHA, 99, BOA ESPERANÇA, SANTA LUZIA-MG

(31) 99819-8501 / 3642-8124 GRUPOAGUAAZULPISCINAS.COM.BR @GRUPOAGUAAZULPISCINAS /GRUPOAGUAAZULPISCINAS



Urbana
DESENTUPIAMENTO E DEJETIZAÇÃO



- LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
- DESENTUPIAMENTO EM GERAL.
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
- DEJETIZAÇÃO.

(31) 3375.3966

www.urbanabh.com.br

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
98481-7642
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com
Facebook.com/jornaldosindico

Fundador

Aroldo de Lima Marcelo

Editor

Márcio Paranhos

Comercial

Cátia Maria

Administrativo

Rose Marques

Arte

José Afonso César

Jornalista Responsável

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/ PB

Assessoria Jurídica

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

Colaboradores

Simone Gonçalves

Impressão

O Tempo Serviços Gráficos

Franqueados

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
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
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
Sindicón	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

Inspeção predial

“Uma edificação é um organismo vivo”. Não é à toa que muitos engenheiros usam essa frase para comparar sua função, em certa medida, como a de “médicos” que avaliam, diagnosticam e tratam problemas dos prédios. Com os condomínios não é diferente, eles requerem uma série de cuidados rotineiros, manutenções, vistorias, check-ups, ajustes, para que tudo funcione adequadamente e os síndicos devem estar por dentro de tudo isso!

Tais processos se fazem necessários não apenas em nome da segurança de todos – moradores e funcionários que circulam no imóvel –, mas também por outros motivos. Embora o objetivo de preservar a integridade dos indivíduos seja primordial, há de se levar em conta também as responsabilidades jurídicas envolvidas, bem como os custos com consertos e substituições, que costumam ser muito superiores do que os custos com a manutenção. Por isso, aqui, é mais válido do que nunca o velho ditado de que “prevenir é melhor que remediar”!

Empenhado em apresentar dicas, informações úteis e opiniões embasadas aos leitores, o Jornal do Síndico sempre busca trazer um conteúdo que auxilie condôminos de todo o Brasil – e principalmente os síndicos – a encontra-

rem soluções para problemas do dia a dia e o foco nas manutenções é uma de nossas prioridades, pois entendemos que este é um dos importantes desafios que o síndico de condomínio encontra em seu caminho.

Assim, nesta edição, trazemos uma entrevista com o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes sobre a norma da ABNT (NBR 16747) acerca das diretrizes para inspeção predial, em vigor desde maio, assunto imperdível para todos os gestores de condomínio!

Ainda no foco das manutenções, temos mais uma matéria muito importante, tendo em vista a mudança de estação. Está na hora de fazer a manutenção das piscinas. Com a chegada do calor e a flexibilização das áreas comuns do condomínios, a frequência das piscinas devem aumentar e, nada mais natural que ela esteja pronta para o uso dos condôminos.

O Jornal do Síndico segue firme na missão de informar com qualidade. Desejamos uma ótima leitura e excelente mês de outubro!



Tais processos se fazem necessários não apenas em nome da segurança de todos



INDICADORES

2019/2020

	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET
IGP-M (FGV)	0,80	0,28	1,56	2,23	2,74	-
INPC (IBGE)	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36	-
IPC (FIPE)	-0,30	-0,24	0,39	0,25	0,78	-
CUB/MG	0,00	0,12	0,33	0,41	1,69	-
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	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota 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

Salário da categoria

Piso salarial mínimo	R\$ 1.202,39
Faxineira ou servente	R\$ 1.202,39
Ascensorista	R\$ 1.206,15
Garagista	R\$ 1.224,99
Manobrista	R\$ 1.388,97
Porteiro ou vigia	R\$ 1.456,85
Zelador ou encarregado	R\$ 1.543,52

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2020 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindac.

Você Pergunta

encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou [WhatsApp \(31\) 98481-7642](https://api.whatsapp.com/send?phone=31984817642)



DEVENDOR CONTUMAZ

Quando um condômino é considerado contumaz? Posso considerar três atrasos seguidos e cinco alternados como devedor contumaz? Posso impor juros de 10% para quem ficar nas condições acima? Posso passar a multa por atraso de 1% para 3%?

Lourival – por e-mail

O devedor se torna contumaz, quando ele deixa de pagar por despesas condominiais, sejam elas alternadas ou não, mas que atinge o caixa do condomínio provocando o desequilíbrio financeiro ou o prejuízo aos demais condôminos que ficam obrigados a suportar as taxas de inadimplentes. O condômino com essa característica de três atrasos seguidos ou cinco alternados já é considerado devedor contumaz? Atualmente a legislação determina que vencido o pagamento e não quitado o valor, poderá ser cobrado a multa de 2% e juros de 1% ao mês, quando não convencionado

outro valor. O condomínio, conforme determina a Lei, poderá alterar o valor dos juros, desde que devidamente acordado em assembleia e procedido a alteração da convenção.

Vejamos o artigo 1336 do CC

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

(Revogado)

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;



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.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.”

A multa será sempre a estabelecida de 2% ao mês e não pode ser altera-

da, somente os juros, desde que alterada a convenção, conforme dito acima. É importante informar que o art. 1337 do CC, estabelece a aplicação de multa de até 5 vezes o valor da taxa de condomínio para o possuidor que não cumpre reiteradamente com seus deveres. Isso poderá ser aplicado no caso de inadimplência reiterada, desde que tenha previsão na convenção de forma clara e que haja a votação de ¾ dos condôminos.

“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.”

Dra. Juliana Miranda –
juridico@sindiconimoveis.com.br

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Pac Condomínios .X Condomínios

AUTOMAÇÃO PREDIAL

MCA

AVCB

LMC Projetos

COBERTURAS PARA GARAGENS

Minas Sombreadores

COBRANÇA

Novo Horizonte

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Rjota Conservadora

CONSTRUÇÃO E REFORMA

Nível

Construart

PORTARIA REMOTA

Porter

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

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

Foto de Christina Morillo/Pexels

Cotidiano por Cecília Lima |

Reabertura de academias deve obedecer a protocolos de segurança

Aos poucos, milhares de brasileiros começam a retomar suas rotinas dentro do que se convencionou ser chamado de "novo normal", isto é, um cotidiano diferente, impactado por novos hábitos que vieram em decorrência da pandemia de Covid-19, a qual obrigou o país a implantar medidas restritivas de isolamento. Nesta nova fase, os prédios residenciais se preparam para reabrir áreas de uso comum que estavam fechadas durante a quarentena, a exemplo das academias e salas de ginástica.

Contudo, considerando que esses ambientes constituem locais de aglomeração (o que não é recomendado por questões sanitárias), é importante salientar que tal reabertura não pode ser feita aleatoriamente, simplesmente permitindo o uso das instalações no exato molde do que era praticado antes da epidemia. Visando à proteção e seguridade de moradores e funcionários do condomínio, protocolos devem ser estabelecidos pela administração e esclarecidos junto aos usuários para orientar a utilização a partir de agora.

HORÁRIOS – O primeiro ponto em que o síndico precisa pensar é na divulgação de uma grade de horários específica para abertura e fechamento dos espaços destinados à atividade física, os quais não podem ficar abertos indeterminadamente. O educador físico Marcelo Martinelli – especialista em assessoria esportiva para condomínios – explica que duas estratégias podem ser viáveis: reduzir a faixa de horário disponível para limitar o uso (em caso de baixa procura) ou, fazer o oposto, dilatar o horário, aumentando essa faixa para que os usuários possam se distribuir de forma mais espaçada ao longo do dia, caso o condomínio realmente tenha muita busca pela academia.

LOTAÇÃO – A questão da ocupação espacial é um ponto crucial, portanto o síndico deve providenciar a medição da academia em m² e limitar a quantidade de moradores que adentrem ao espaço. “Deve-se respeitar [o limite] de 30% a 35% da lotação máxima da academia. Alguns locais recomendam 1 aluno a cada 6,25m²”, orienta Martinelli. Visando à rotatividade e melhor gerenciamento do tempo e do espaço disponível, o ideal é que se esclareça junto aos condôminos o uso individual em 1 hora para a totalidade do treino aeróbico ou anaeróbico. Por exemplo, em caso de uso da esteira, limitar o uso em 30 minutos seguindo o padrão estabelecido de higiene.



Academias devem ser liberadas com critérios

O condomínio deve divulgar [aos usuários] que cada um limpe o seu equipamento e disponibilizar os kits para higiene

Recomenda-se abrir janelas para que haja maior ventilação dos ambientes, bem como reter os controles do ar-condicionado para que não haja manuseio. Apenas em casos de calor excessivo, sob autorização do responsável (síndico ou gerência predial), o uso do aparelho poderá ser autorizado. O condomínio deve orientar o distanciamento por meio de marcações no chão, feitas com fita colorida visível, demarcando os espaços que cada morador deverá utilizar durante o exercício.

HIGIENIZAÇÃO – A sanitização da academia será provavelmente a maior preocupação do gestor do condomínio após tomar a decisão de reabrir esse espaço, pois com um alto fluxo de pessoas passando pelo local, os cuidados com a limpeza devem ser extremamente cautelosos para evitar contaminação pelo novo coronavírus, caso algum usuário esteja infectado (ainda que assintomático). “O condomínio deve divulgar [aos usuários] que

cada um limpe o seu equipamento e disponibilizar os kits para higiene. Também deve orientar à equipe de manutenção para fazer uma limpeza pesada de duas a três vezes ao dia, conforme demanda”, afirma Marcelo Martinelli.

Ele acrescenta que também é responsabilidade do condomínio disponibilizar kits de limpeza das máquinas e outros itens. O material deve conter, basicamente álcool gel 70% em *displays*, totens ou borrifadores, para higienização dos aparelhos/acessórios. Juntamente aos re-

COLUNA DO SINDICON



Prestação de contas continua obrigatória mesmo na pandemia

O síndico tem que prestar conta na pandemia do novo coronavírus? A resposta é sim. Resolvi abordar esse assunto em função de várias dúvidas que surgiram após a publicação da Lei Federal 14.010 de 10 de junho de 2020. Em caráter emergencial, essa lei prorrogou o mandato dos síndicos até 30 de outubro de 2020. Estamos falando dos mandatos que venceram a partir de 20 de março de 2020.

A prorrogação foi necessária em função da suspensão das assembleias para a escolha dos nomes das pessoas que fariam parte do condomínio. Essas reuniões poderiam gerar aglomerações, o que deve ser evitado na pandemia do novo coronavírus.

É importante reforçar que a lei que prorrogou os mandatos não retirou a obrigatoriedade da prestação de contas pelos síndicos. Se ela não for feita dentro do prazo, o síndico poderá ser destituído. A prestação de contas anual está prevista no Código Civil brasileiro. A prestação de contas poderá ser feita em assembleia virtual, mas todos os documentos deverão ficar à disposição de todos os condôminos.

Outro assunto que gostaria de abordar é sobre as Lives que o Sindicon MG está promovendo. No dia 18 de setembro deste ano o advogado Thiago Natalio de Souza, que é especialista em condomínio, falou sobre os reflexos da pandemia nos condomínios.

Em função do sucesso desta Live, o Sindicon MG decidiu planejar outros temas para ainda este ano. Em outubro vamos falar sobre os elevadores. Os detalhes e as datas das próximas Lives serão divulgadas nas nossas redes sociais e no site <https://www.sindiconmg.org.br/>.

A ideia é sempre apresentar um tema de interesse dos condomínios. Além do presidente do Sindicon MG, teremos a participação de especialistas.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



ipientes deverão conter toalhas de papel. Também é indicada a aquisição de dispositivos de limpeza de tênis e sapatos na entrada do ambiente. Para eles, é feita a aplicação de solução contendo Hipoclorito de sódio a 2% em um pano de chão / toalha em cima de um tapete, estilo capacho para higienização e desinfecção.

Em caso de condomínios com bebedouro, deve-se vetar o uso da opção de contato labial e apenas liberar a saída de água para encher as garrafas. Todas as regras devem ser amplamente divulgadas por meio de cartazes no local e avisos enviados aos moradores.

*Jornalista

PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

Forros, portas e janelas acústicas
Fachadas e brises Hunter Douglas
Persianas e cortinas Hunter Douglas
Mobiliário corporativo

Sem necessidade de contratar Construtoras ou Engenheiros.



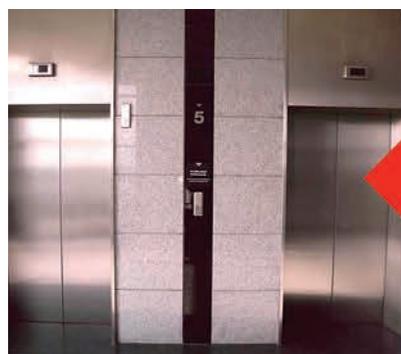
Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: www.espacoc.com.br



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

Legislação por Cecília Lima |

Síndico não pode invadir privacidade

O síndico é o gestor do condomínio e, imbuído das atribuições de tal cargo, ele possui direitos e deveres. Alguns desses direitos permite a ele acessar espaços físicos, consultar informações e praticar ações que não são permitidas aos demais moradores do prédio. Isso, contudo, não pode servir de desculpa para ultrapassar as prerrogativas de administrador de modo a cometer abusos contra os condôminos, a exemplo da invasão de privacidade.

Conforme previsto no artigo 1.348 do Código Civil (CC), é permitido ao síndico o ingresso ilimitado às áreas coletivas da edificação: “*compete ao síndico: diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns*”. É válido salientar, entretanto, que as áreas privativas são de uso exclusivo e o ingresso no interior de qualquer unidade só é permitido com autorização do condômino ou por ordem judicial, sob pena de interferir no direito de propriedade.

Segundo o advogado especialista em Direito Condominial Rodrigo Karpát, se a situação for emergencial, como, por exemplo, um vazamento de água que implica

na necessidade do fechamento imediato do registro, ou um fogão ligado com risco de incêndio, o síndico pode agir, e está amparado pelo artigo 861 do CC, na qualidade de gestor. Todavia, o acesso do síndico a áreas privadas em situações não emergenciais é limitado, já que a privacidade do condômino deve ser preservada.

CÓDIGO PENAL - Já se têm registros de denúncias por parte de condôminos de “Crime de Violação de Domicílio” contra síndicos na seguinte situação: mesmo a convenção do condomínio afirmando que o síndico tinha direito de ingressar no interior de uma unidade em casos



Foto de Terje Sollie no Pexels

específicos, como, por exemplo, verificar uma obra, o condômino não autorizou o ingresso e prestou queixa na delegacia. O crime está previsto no artigo 150 do Código Penal: “*entrar ou permanecer,*

clandestina ou astuciosamente, ou contra a vontade expressa ou tácita de quem de direito, em casa alheia ou em suas dependências: pena - detenção, de 1 a 3 meses, ou multa”.



“Entrar ou permanecer, clandestina ou astuciosamente, ou contra a vontade expressa ou tácita de quem de direito, em casa alheia ou em suas dependências: pena - detenção, de 1 a 3 meses, ou multa”.

Outro exemplo de invasão de privacidade se deu em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área central de Brasília, o qual terá de indenizar um de seus condôminos por ter colocado uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento, sem que igual medida tenha sido adotada em outros andares ou com outros residentes. A decisão é do 7º Juizado Especial Cível de Brasília.

O autor conta que teve a câmera instalada pela moradora do apartamento vizinho, síndica à época dos fatos, e que o objeto fora direcionado para a entrada de sua casa, o que lhe causa constrangimentos. Em virtude disso, recorreu ao Judiciário para retirada do aparelho de filmagem, bem como para que fosse reparado moralmente pelos danos suportados. O juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito, por parte da síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discriminada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos.

*Jornalista

Seu Condomínio por Cecília Lima |

Adestramento é alternativa para lidar com cães em condomínio

Se você mora em edifício residencial com certeza já presenciou ou soube de algum conflito entre vizinhos por causa do barulho causado por bichinhos de estimação. Embora o Supremo Tribunal Federal (STF) tenha decidido, em 2019, por unanimidade que condomínios não podem proibir animais de estimação em casa, a permanência deles nos prédios, entretanto, depende das condições de não ameaçarem a segurança nem perturbarem a tranquilidade dos moradores.

Quando o pet em questão é um cachorro a missão de obedecer à lei do silêncio pode ser um pouco mais complicada, uma vez que algumas raças como Yorkshire, Poodle, Chihuahua e Pinscher são especialmente ruidosas e podem latir ou grunhir muito, acarretando incômodo à vizinhança.

INCÔMODO - O servidor público Felipe Ramelli, 30 anos, é tutor de Rubacão, um cão sem raça definida de grande porte, de 1 ano e 2 meses, e mora em um prédio residencial em João Pessoa (PB). Desde o sétimo mês Felipe e a esposa perceberam que os latidos do cão poderiam estar trazendo inconvenientes aos seus vizinhos

e buscaram tomar providências. “Apesar de não termos recebido nenhuma queixa do condomínio ou de moradores, notamos que dava para ouvir nosso cachorro latir de outras partes do prédio como escadas, corredores e até do térreo e aí deduzimos que isso estaria sendo desagradável”, relata Felipe.

Os tutores de Rubacão decidiram agir antes que o problema pudesse causar algum conflito maior de convivência. “Fomos pesquisar como outras pessoas que também têm cachorros de grande porte em apartamento lidaram com essas questões e encontramos um adestrador. Por estar no período



Rubacão passou por seções de adestramento para parar de latir

de pandemia e isolamento, todo o treinamento foi feito com aulas on-line, mas teve um excelente resultado”, afirma Felipe.

Ele acrescenta que, além dos cuidados com os ruídos, passou a

ser mais cauteloso também com a limpeza das patas. “Ao entrar no condomínio, sempre limpo as patas de Rubacão para não sujar as áreas comuns do prédio e não gerar nenhuma reclamação desse tipo”, completa Ramelli. O treinamento ficou a cargo de Gustavo Vilar, adestrador com larga experiência na área.



Atitudes humanas alimentam o ciclo de vocalização por ansiedade no pet, representado pelos latidos

DICAS - O especialista explica que o latido ocorre principalmente quando o cão está só, período no qual concentra maior nível de estresse, e dá orientações para melhorar isso: “despedidas em tom de lamentação devem ser evitadas, pois o cão assimila emoções pelo timbre da voz e interpreta aquilo como ‘estou sendo abandonado e algo trágico vai ocorrer’ e, de mesmo modo, os donos devem evitar fazer muita celebração quando chegam em casa, pois isso faz um pico de ansiedade no cão”, recomenda Gustavo. O adestrador explica que essas atitudes humanas alimentam o ciclo de vocalização por ansiedade no pet, representado pelos latidos.

Para condicionar o cão a latir menos e moderar os níveis de ansiedade, convencionou-se usar a chamada regra dos 10 minutos. “É bom evitar ter contato direto com o cachorro nos 10 minutos que antecedem a saída do dono e também durante os primeiros 10 minutos após a chegada ao apartamento. Isso é importante para naturalizar os períodos em que o cachorro está sozinho em casa”, afirma o adestrador Gustavo Vilar. Com treinamento e disciplina, é possível manter o convívio harmonioso entre pets e moradores no condomínio.

*Jornalista

Manutenção *informe* |

PISCINA LIMPA, DE VERDADE

Com equipe treinada e capacitada, o Grupo Água Azul Piscinas leva até você a melhor experiência em limpeza e manutenção

Com mais de 20 anos de mercado, o Grupo Água Azul Piscinas tem a experiência que você, síndico, precisa para manter a limpeza e manutenção da piscina do seu condomínio sempre em dia e com alta qualidade.

A empresa possui uma equipe de profissionais, entre piscineiros, supervisores e técnicos, treinada e capacitada para levar até você a melhor experiência em limpeza e manutenção de piscinas.

Como diferencial, o Grupo Água Azul Piscinas se compromete a realizar um atendimento personalizado, com suporte completo aos síndicos e administradoras de condomínios. Além disso, a empresa trabalha com produtos de alta qualidade, o que garante um tratamento físico e químico adequado, levando segurança e conforto e garantindo recreação, relaxamen-

to e diversão para todos, através de uma limpeza adequada para uso.

Com sede em Santa Luzia, na Grande BH, a empresa possui infraestrutura completa. São mais de 2 mil metros quadrados de área construída, frota de veículos própria e uma vasta carteira de clientes (pessoas físicas e jurídicas) satisfeitos com os serviços prestados pela empresa.

REFORMA E CONSTRUÇÃO - O Grupo Água Azul Piscinas também é expert na reforma e/ou construção de piscinas. Cada projeto é pensado de forma única. Para isso, a empresa conta com uma equipe de profissionais especializada, que vai até você para adequar o projeto de acordo com as suas necessidades.

A fim de garantir a excelência do serviço prestado, todo o processo



Síndico deve avaliar qual o melhor modelo para seu condomínio junto aos fornecedores

“Aparelhos costumam dar alguns ‘sinais e sintomas’ de que algo está errado e precisa ser verificado”

de engenharia da obra é executado e acompanhado por especialistas no assunto. Com isso, o Grupo Água Azul Piscinas garante que tudo aconteça de forma tranquila, segura e dentro do prazo estimado.

E não para por aí. O Grupo Água Azul Piscinas ainda vende equipamentos e acessórios para a sua piscina. Então o que você está esperando para fazer contato com a empresa de piscinas mais completa do mercado.



- ☎ (31) 3642-8124
- ☎ 99819-8501
- 🌐 www.grupoaguaazulpiscinas.com.br
- 🌐 www.grupoaguaazulpiscinas.com.br
- 📷 @grupoaguaazulpiscinas
- 📘 facebook.com/grupoaguaazulpiscinas.

Segurança *por Cecília Lima* |

Golpes no seu condomínio

Uma das principais motivações que levam mais e mais pessoas a irem morar em edifícios residenciais é, além de outras conveniências, o quesito segurança. Em nome disso, muita gente aceita pagar uma taxa de condomínio mais cara para obter maiores investimentos em equipamentos e recursos que ofereçam maior proteção ao prédio e a todos que nele habitam.

Embora hoje exista no mercado de segurança patrimonial uma vasta gama de dispositivos que prometem blindar o condomínio da ação nociva de bandidos (travas, câmeras, alarmes, fechaduras, etc.), existe uma constatação: se não existir uma orientação assertiva e um treinamento junto às pessoas, é possível que todo o investimento em recursos de segurança não seja suficiente para proteger os moradores da criminalidade externa.

É importante lembrar que muitas vezes o acesso de criminosos aos edifícios se dá pela negligência (ou até má fé, em alguns casos) por parte de moradores ou funcionários. Portanto, é fundamental que todas as pessoas que fazem parte do condomínio

sejam orientadas quanto ao correto uso dos equipamentos de proteção, bem como em relação aos protocolos de segurança, a fim de evitar possível golpes.

A regra máxima é jamais permitir o acesso de alguém no condomínio sem obter uma autorização prévia. Muitos condomínios adotam protocolos mais rígidos e coletam nome, sobrenome e número do documento do visitante. O importante é estabelecer um protocolo de acesso e informar todos os condôminos sobre o procedimento e não abrir exceções.

GOLPES - Quando se fala em não permitir a entrada de ninguém sem autorização é “ninguém” mesmo. O porteiro deve

ser orientado quanto a essa proibição expressa, ainda que o “visitante” seja um profissional. Acontece que atualmente vários golpes são aplicados em condomínios por pessoas que se passam por representantes de empresas ou companhias públicas para entrar no condomínio e praticar furtos e “arrastões”. Confira cinco exemplos de golpes:

Agente de saúde: este golpe tem se tornado mais frequente durante a pandemia, a pretexto de “vistorias” ou “campanhas” da Covid-19. Pessoas chegam

com jalecos e crachás se identificando como agentes comunitários da rede municipal de saúde.

Funcionário uniformizado: o indivíduo chega com a roupa idêntica ao dos Correios, ou concessionária de energia, empresa de internet, etc. A entrada dele só deve ser permitida após checar se ele foi convocado e seus dados precisam ser coletados.

Corretor de imóveis: também chegam portando alguma identificação profissio-

nal, relatando que desejam subir para ver algum imóvel. Como forma de convencimento, chegam a oferecer alguma quantia de comissão ao porteiro caso faça a venda do apartamento. Tudo mentira para entrar no prédio e praticar crimes.

Falsa grávida: mulher que se apresenta sozinha e gestante pedindo alguma ajuda, geralmente para ir ao banheiro. A tentação para ajudar é grande, porém isso pode ser a chance que ela precisa para render o porteiro e permitir a entrada dos cúmplices.

“Carteirada”: o porteiro deve desconfiar imediatamente de qualquer visitante que se imponha por meio da arrogância, afirmando exercer alguma profissão (advogado, promotor, policial, etc.) ou “conhecer alguém”. O acesso não deve ser permitido sem autorização a ninguém.

*Jornalista

“É importante lembrar que muitas vezes o acesso de criminosos aos edifícios se dá pela negligência”

SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS

A MELHOR OPÇÃO PARA COBERTURA DE VEÍCULOS
PREÇO - QUALIDADE - COMPROMISSO NA ENTREGA



Solicite a visita de um representante:
(31) 3375-2390
Visite nosso site e veja as opções que temos para seu condomínio minassombreadores.com.br

Parcelamos em até 24 vezes

MINAS
SOMBREADORES

Como cotar orçamentos com mais eficiência

Quem trabalha com administração sabe que uma constante missão é “fazer mais com menos” e isso implica buscar estratégias para ter mais eficiência na gestão do dinheiro. Diferentemente do que ocorre na administração pública – na qual existem dispositivos legais que ditam as prioridades para os processos de compra – no condomínio não há tanta burocracia. Porém, o objetivo de primar pela obtenção do melhor serviço com menor custo deve ser igualmente buscado, realizando cotações eficientes.

Ao identificar uma necessidade do condomínio, o síndico deve iniciar uma busca ativa por fornecedores. Por exemplo, chegou a hora de fazer a manutenção nas caixas d’água do prédio, como proceder? O primeiro passo é entrar em contato com a última empresa que prestou o serviço e procurar saber o valor que seria para repetir a mesma atividade. A partir daí, pode-se iniciar uma procura através de indicações de outros síndicos vizinhos e, até mesmo, nos classificados aqui do Jornal do Síndico.

O administrador deve tentar entender, como o processo que ele deseja executar é feito, para ter um parâmetro comparativo com as empresas. Ainda usando o exemplo das caixas d’água: que produto é usado, de quantos meses é a garantia, se há técnicos habilitados. É importante ter um conhecimento mínimo sobre o serviço a ser desenvolvido na hora de buscar comparativos de preço, caso contrário “o barato pode sair caro”, pois o síndico que

desconhece os detalhes da atividade pode se deixar levar apenas por valores de orçamentos mais baixos, mas que não entregarão um resultado satisfatório.

CONFRONTANDO PREÇOS

– o ideal é captar, no mínimo, três orçamentos para o serviço que precisa ser contratado ou para a compra do equipamento ou insumo necessário à demanda do condomínio. Havendo tempo e interesse, é possível ampliar essa pesquisa para mais orçamentos e assim se tem uma visão melhor das variações de preço do mercado. Embora o intuito seja o de baratear os custos e economizar, nem sempre a cotação mais baixa será a vencedora da “competição”, pois o gestor deve levar em consideração aspectos como a reputação da empresa e a qualidade dos resultados.

É interessante, portanto, anexar uma “justificativa” ao contrato ou nota fiscal, caso o orçamento escolhido não seja



“**É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações**”

o mais barato. Assim, questionamentos futuros poderão ser respondidos com maior facilidade. Isso tudo deve ser amplamente divulgado à comunidade condominial: seja por meio do site do condomínio, blog, e-mail, mural de avisos ou durante assembleia.

ARQUIVAMENTO - É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações, pois isso prova que ele se esforçou para buscar diferentes opções de fornecedores, barganhando melhores condições em defesa dos interesses coletivos. Mesmo após a realização da compra ou serviço da empresa escolhida, o síndico não deve descartar as outras cotações! É prudente que ele mantenha os orçamentos cotados arquivados para usar como defesa em possível problema futuro, provando que a contratação foi realizada da melhor maneira para o condomínio.

*Jornalista

Entrevista |

Inspeção predial do Condomínio

A inspeção predial é uma ferramenta que propicia a avaliação sistêmica da edificação e indica orientações visando à melhoria das condições técnicas e aumentando a vida útil da edificação. Isso é o que explica o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes sobre a norma da ABNT acerca das diretrizes para inspeção predial. Confira!

Jornal do Síndico – Desde maio está em vigor a NBR 16747 da ABNT, intitulada “Inspeção Predial – diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos”. O que devemos saber a respeito?

Leonardo Pupo - Esta norma veio para contribuir com a redução de acidentes fatais como vimos nas tragédias da Boate Kiss em Santa Maria (RS), 2013, e do Edifício Andrea em Fortaleza, 2019, nas quais os engenheiros responsáveis pela manutenção irão a júri popular. Isso resume um dos principais problemas encontrados nas edificações: negligência e omissão. [Os laudos] São documentos que avaliam o imóvel, fazendo um “checklist” desde sua concepção até os dias atuais, baseados também nas realizações das manutenções periódicas, preventivas e corretivas. Há um conjunto de documentos que, quando analisados por profissionais capacitados, gera o chamado “laudo de inspeção predial”. Podemos citar como exemplos, o Auto de Conclusão (Habite-se), manuais de

uso e operação, alvarás de funcionamento, projetos legais e aprovados, vistorias do Corpo de Bombeiros, entre outros. Para a realização do laudo, o profissional deve ser habilitado em engenharia ou arquitetura e urbanismo com registro nos respectivos conselhos (CREA ou CAU), mas nem todos estão capacitados para tal função. É recomendado que o profissional conheça a doutrina da engenharia diagnóstica.

JS - Quais são as etapas que o profissional realiza durante uma inspeção predial?

LP - Cada empreendimento tem suas particularidades. Portanto, as etapas até a emissão do laudo pericial dependerão das características construtivas, idade da construção, instalações e equipamentos de qualidade da documentação entregue. Segundo o item 5.2 da norma, o processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas: i) Levantamento de dados e documentação, (ii) – Análise

dos dados e documentação solicitados e disponibilizados, (iii) – Identificação de características construtivas da edificação e históricos de manutenção e reformas, (iv) – Vistoria da edificação de forma sistêmica para constatação das anomalias e falhas, (v) – Classificação das irregularidades constatadas, (vi) – Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos a edificação. (vii) – Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, (viii) – Avaliação da manutenção e uso e, (ix) – Redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

JS - Quais sistemas, elementos e equipamentos do condomínio são inspecionados durante o processo?

LP – O inspetor predial deverá inspecionar a edificação como um todo, a princípio, mas dependerá da abrangência da



contratação e da especificação do imóvel avaliado. Deve-se considerar no mínimo os requisitos essenciais, definidos pela NBR 15575 (Norma de Desempenho), que contemplam questões quanto à segurança (estrutural, contra incêndio e de uso e operação), habitabilidade (estabilidade, saúde, higiene, funcionalidade e acessibilidade) e sustentabilidade (durabilidade e manutenibilidade). A inspeção do sistema que resume a maior parte funcional do edifício, engloba um conjunto de elementos e componentes destinados a atender uma macro função que o define. Basicamente cada sistema é composto de subsistemas distribuídos na edificação. Exemplo: podemos citar como parâmetros do sistema de revestimento, os subsistemas piso, parede, forro e fachada, os quais deverão ser analisados em separado e diagnosticados quando detectada alguma anomalia,

dentro do grau de risco, recomendando as orientações técnicas de reparo e conservação. Outros elementos do sistema são as instalações (elétricas, hidráulicas, gás, etc.) e os equipamentos prediais (elevadores, bomba, ar condicionado, etc.). Lembrando sempre que a inspeção possui característica multidisciplinar, consoante a complexidade dos sistemas, subsistemas construtivos a serem inspecionados.

JS – Sendo detectada a necessidade de algum reparo, o que acontece?

LP – Como principal vantagem, o laudo pericial demonstra uma planilha de prioridades em ordem decrescente quanto ao grau de risco e intensidade das anomalias e falhas, ou seja, o resultado desta planilha será clareado após a realização total de todos os sistemas e subsistemas da edificação, salvo, situações em que a demanda da contratação da visita técnica for pontual.

JS – O que diz a legislação sobre a inspeção predial?

LP – No âmbito federal, ainda não existem leis que regulamentem a inspeção predial como sendo obrigatória, cabendo aos estados esta exigência. A lei federal ainda está em fase de projeto, desde 2013, sob número 6014 em tramitação na Câmara dos Deputados. Algumas capitais já se anteciparam e homologaram a lei de inspeção obrigatória (autovistoria) como em Bauri (SP), Balneário Camboriú (SC), Fortaleza (CE), Porto Alegre (RS), Ribeirão Preto (SP), Jundiá (SP), Salvador (BA), Santos (SP) e Curitiba (PR). Fazer uma inspeção predial, uma vez por ano, é questão de segurança. É um investimento e não uma despesa ordinária.

Administração por Cecília Lima |

Como cuidar da papelada dos condomínios

Em um contexto no qual os espaços urbanos estão cada vez mais limitados e cada metro quadrado é preciosamente disputado, encontrar lugar para arquivar documentos é um verdadeiro desafio para qualquer administrador. É verdade que os processos de digitalização facilitaram muito a vida dos síndicos, no entanto alguns papéis ainda precisam existir em sua forma física e concreta, demandando organização e disponibilidade de armários para tal.

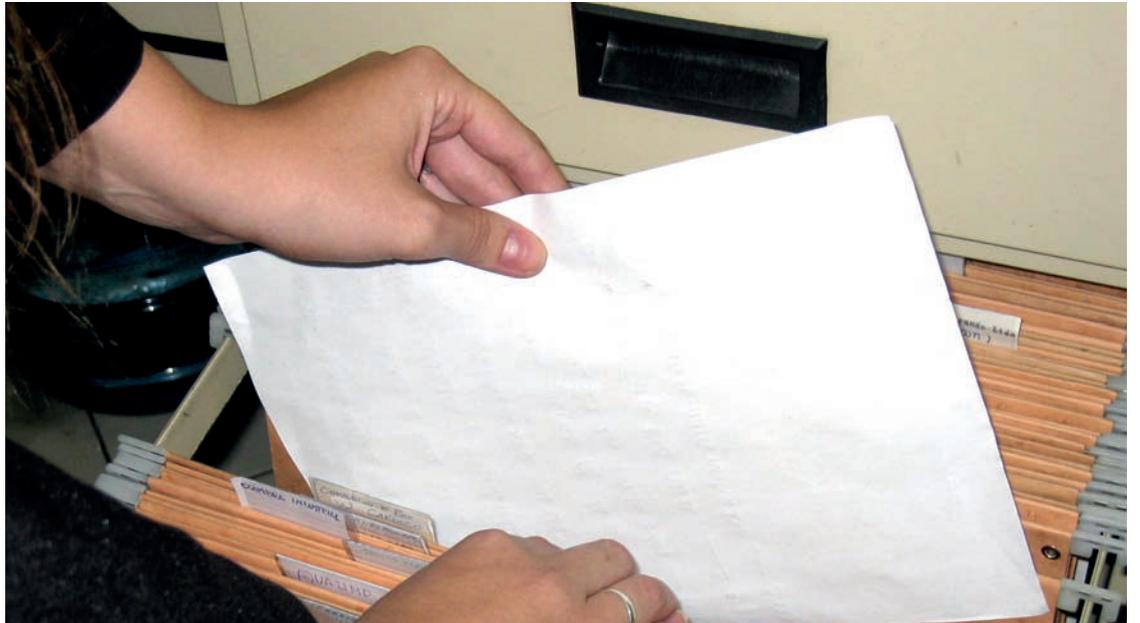
Gerenciar a burocracia de um condomínio requer habilidade. Para se ter uma ideia, estima-se que um condomínio residencial de médio porte, com aproximadamente 200 unidades, acumule cerca de mil papéis ao longo de um ano, incluindo aí comprovantes de pagamento, extratos bancários, balancetes, notas fiscais, contratos, ofícios, cópias de comunicados, etc.

PRAZO - O que fazer com tudo isso? Por quanto tempo guardar? Quando descartá-los? A advogada Viviane Lopes presta consultoria a alguns condomínios residenciais e comerciais na capital pernambucana, Recife (PE), e ressalta que deve ser observado o “prazo de validade” de cada documento. “O descarte não pode ser aleatório, pois existe uma legislação para isso e, quando detectada negligência, o síndico poderá responder por tal ato mesmo após o término

do seu mandato, pela perda de documentos”, alerta.

Ela cita que alguns documentos, a exemplo das plantas do condomínio, não podem ser perdidos em sua forma impressa em tempo algum. Outro exemplo: o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) tem prazo de prescrição de 30 anos, nesse largo período, o funcionário pode questionar os depósitos feitos pelo empregador, então o condomínio deve armazenar os comprovantes.

Há, entretanto, papéis menos duradouros, com alta rotatividade, e que não necessitam ficar guardados por tanto tempo: contratos de serviços já prestados, orçamentos, comprovantes bancários que podem facilmente ser reemitidos por meio de aplicativo. O ideal é que, antes de descartá-los efetivamente, sejam escaneados e armazenados em arquivos digitalizados no computador.



Guardar os documentos de forma organizada facilita a identificação

ADMINISTRADORAS - Algumas administradoras de condomínio oferecem o serviço de guarda de documentos e, em alguns casos, é cobrada uma taxa extra por ele, com a garantia de que qualquer papel será localizado e entregue em no máximo dois dias úteis. Ao contratar um serviço dessa natureza, certifique-se que a administradora

garante aos condôminos o acesso a essa documentação, caso assim desejem, pois essa é uma prerrogativa legal que não lhes pode ser negada. A consulta aos documentos do condomínio pode ser feita por qualquer morador, sem objeções.

Caso a escolha seja pelo armazenamento no próprio

condomínio, faça-o em um ambiente apropriado, longe da umidade, visando a uma maior preservação do papel e os documentos devem ficar dentro de um arquivo separado por pastas facilmente identificáveis por categorias. O síndico deve evitar, sempre que possível, trazer os materiais do condomínio para a sua residência, misturando com seus próprios pertences. O ideal é que haja um local no prédio para essa alocação.

*Jornalista

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) tem prazo de prescrição de 30 anos

USE A MAIS MODERNA TECNOLOGIA DE PORTARIA REMOTA PARA CONDOMÍNIOS

Aponte a câmera do seu celular neste QR Code e descubra mais sobre o Universo Porter



Líder de mercado, com tecnologia própria e de última geração, a Porter Acesso Seguro tem o propósito de melhorar a vida de síndicos e moradores levando o conforto, segurança e economia.

Solicite um levantamento técnico, personalizado e gratuito:

(31) 3504 8030

bh@porter.com.br

VANTAGENS DO APP PORTER

CONTROLE NA PALMA DA MÃO
Cadastre usuários. Receba notificações e histórico dos acessos

ANTI-FRAUDE
Ganhe uma chave virtual com troca de segredo a cada 30 segundos

CÂMERAS EM TEMPO REAL
Acompanhe os acessos no portão de entrada e garagem a qualquer momento

CONVITES
Envie chaves de acesso temporárias via whatsapp ou SMS e facilite a entrada dos seus visitantes

MURAL DE RECADOS
Receba as informações do condomínio no seu celular



PORTER BELO HORIZONTE
(31) 3504 8030
bh@porter.com.br



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

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

2515-8721
2515-8722



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) 3234-0210/2535-4134/99631-0264

Rua Esmeralda, 444 - 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



BRCONDOS Belo Horizonte
Av. Vicente Rtsola, 1350

Muito mais que uma Administradora de Condomínios

Conheça nossa Portaria Remota/Controle de Acesso já integrados ao App

(31) 2552-1570 · 99910-9767 · isis.borges@brcondos.com

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Cobrança com excelente resultado na diminuição de inadimplência

PROSPERA
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

Síndico Profissional, emissão de boletos, cobrança e muito mais !!
Entre em contato e solicite um orçamento sem compromisso !!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 2514-0267 / 31 98476-2611
www.admprospera.com21.com.br

Buscamos a valorização contínua do seu condomínio e empresa!



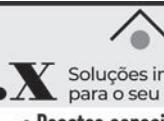
- Administração de Condomínios Residenciais e Comerciais - Registrado no CRA
- Conservação, Limpeza e Zeladoria
- Portaria 24 horas

www.assertbh.com.br **(31) 2510-7032**



Contábil para Condomínios.
Preço a partir de R\$280,00.
Serviço de síndico profissional a partir de meio salário mínimo.

www.paccondominios.com.br
contato@paccondominios.com.br
031 32412485 ☎ 83608735



Soluções inteligentes para o seu Condomínio

- Administração de condomínios
- Assessoria Contábil e Assessoria Jurídica, entre outros serviços.

Pacotes especiais (incluindo assessoria contábil e jurídica) por apenas R\$80,00/condômino.

Agende uma visita **(31) 98360-1734 / 99153-3906**
R. Guajajaras, 870 - 5º andar - 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



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



eld E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

- Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;
- Consultorias Jurídicas;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção e Regimento Interno.

(31) 3245-2510
(31) 98892-7710
eld@eldadvocacia.com.br



SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

- 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

AUTOMAÇÃO PREDIAL E INDUSTRIAL



MCA
CONTROLES E AUTOMAÇÃO LTDA

Linha completa para automação Predial e Industrial
Comando - Sinalização - Iluminação - Cabos elétricos

www.mcacontroles.com.br / alvaro@mcacontroles.com.br

(31) 3464-8686

AVCB



AVANT
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Orçamento sem compromisso

Serviços:

- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Treinamento de brigada de Incêndio
- Laudos técnicos e consultorias de AVCB

(31) 4144-9090/99226-4918
projetos.avant@gmail.com / www.avantengenharia.com.br



Previna Segurança contra incêndio

12 anos de experiência

- Obtenção de AVCB
- Elaboração de laudos
- Treinamento de Brigadas
- Teste de estanqueidade
- Elaboração e aprovação de projetos junto ao CBMMG

André Rocha - 99600-1133
Thiago Rodrigues - 99782-0108
Previnasegurancaincendio@hotmail.com



Regularize sua Edificação

- Aprovação de Projetos junto ao Corpo de Bombeiros
- Renovação e Obtenção do AVCB.
- Teste de Estanqueidade e Laudos Técnicos

(31) 9 8116-0487

BOMBAS



Paraiso das Bombas
45 anos

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios

www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
Assistências 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

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

Rua da Bahia, 637/35 Centro **3273-3289 - Plantão: 99131-7043**

Classíndico

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

COBERTURA PARA GARAGENS

SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS
 Solicite a visita de um representante:
(31) 3375-2390
 Parcelamos em até 24 vezes
MINAS SOMBREADORES

COBRANÇA

Garantidora e Cobradora de Condomínio
NOVO HORIZONTE
 Cobranças Condominiais
 Antecipação de 100% da receita e saúde financeira para seu condomínio.
(31) 2551-8789 / (31) 98439-0976
 Avenida Augusto de Lima, 1376 - sala 804

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

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
ROCHE
 ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES
 SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA
 Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
 Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios
(31) 3283-4646
 www.rocheservicos.com.br

CONTRATE
 Administração e Serviços
 • Administração de Condomínio
 • Conservação e Limpeza
 • Segurança / Portaria
 • Diarista p/ Condomínio
(31)3284-0406
 www.contrateadm.com.br

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

DMX
 Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
 NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCO.
 BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.
 www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

NIZZA
 CONSERVADORA
 Cuidando do seu patrimônio
 • Limpeza e conservação
 • Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água
 • Limpeza e poda de jardins
99975-2148 / 3335-9954
 conservadoranizza@nizza.net.br

3WR SERVIÇOS
 Prestação de Serviços em geral
 - Pedreiros -Bombeiros -Desentupimento em redes de esgoto, pias, tanques etc.
3016-19-99 / 3321-1999

METODICA
 CONSERVADORA
 Desde 1981 fazendo História.
 39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!
 Profissionais Treinados para Realizar Serviços de Conservação. Terceirize o serviço de Limpeza!!
 Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
 www.metodica.com.br

INSATISFAÇÃO COM SERVIÇOS PRESTADOS NO SEU CONDOMÍNIO?
 Falta orientação e supervisão dos seus colaboradores?
NÓS TEMOS A SOLUÇÃO!
 Portaria 24hs / Limpeza e conservação / Zeladoria / vigias / jardinagem
R. JOTA
 Conservadora
(31) 3654-5614 / 98434-9153
 www.rjotaconservadora.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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

JATO CLEAN
 CONSTRUTORA
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
3337-4427
 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
DIAGNOSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS
VERTICAL - ALPINISMO
CHÃO
 ENGENHARIA
 CREA 165303
 • LIMPEZA DE FACHADA
 • PINTURA
 • ASSENTAMENTO DE PASTILHAS
(31) 98712-2106/99471-1393
 verticalchao@gmail.com
 www.verticalchao.com.br **LOUVADO SEJA DEUS**

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

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMAS PREDIAIS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

3 4 2 3 - 0 8 3 2

monte.castro@uol.com.br

30 ANOS
SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

23 ANOS

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

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

TONELI Tecnologia em construir e reformar

ENGENHARIA 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

OBRAS JÁ Engenharia e Reformas Prediais

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

Soluções Financeira para obras em condomínios
Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!

15 anos no mercado
Conheça mais em: **2510-1447**
www.obrasjabh.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA

PINHO BRAGA 22 ANOS

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

9 9 3 1 2 - 0 0 4 9 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

ALTERNATIVA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado
Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral
Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 / 99860-3169

alternativaconstroireforma@yahoo.com

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

ILC Serviços

Desde 2008

REFORMAS PREDIAIS:
Pintura, revitalização e limpeza de fachadas

994173994 994158621 / 32762878

www.ilcservicos.com.br

LOCUS Construtora

REFORMA PREDIAL

3 2 3 6 - 1 5 6 8

25 ANOS

REFORMAS PREDIAIS

Nossos serviços:

- Limpeza de Fachada, Textura e Grafiato, Eco granito e Impermeabilização em geral, Revestimento em geral, Reforma de Telhado.

Financiamos em até 12 vezes sem juros
18/24/36/48 com as melhores taxas do mercado

(31) 3393-7234 (31) 9 9915-9081 9 9618-2752

Rua Rio de Janeiro, 282, sala 305 BH/MG

NÍVEL CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

CONSTRUÇÕES LTDA.

3564-5601 / 99952-0039

CONSTRUART

REFORMAS PREDIAIS
Impermeabilização e Pintura
Hidráulica e Elétrica
Construção civil em geral

(31) 98789-1446

CORRIMÃO

APICE Serralheria Fina especializada em condomínio

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

Desde 2005

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

Urbana Desentupimento tel. 3375-3966 veja anúncio na capa

DEDETIZAÇÃO

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

DUTRA PLANTÃO 24 HORAS

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

98483-7648

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

(31) 3088-5467 / 3354-1614

dutradesentupidora@gmail.com

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda.

DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS

EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

GIGANTE

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

Plantão 24hs
99903-0010

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

BH DESENTUPIDORA

Caça vazamentos.

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

Av. Assis Chateaubriand, 990 - Loja 30 **3224-6364/98027-4163**

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

Classíndico

EXTINTORES

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Junquilhos, 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 BOTIJOÃO 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 / impartecmg@gmail.com

IMPERMEABILIZAÇÃO

CAIXAS D'ÁGUA
TELHADOS / PILOTIS
GARAGENS E JARDINEIRO

2ª, 4ª e 6ª 2516-3791
GREYSON 98306-3791
ALVANI 98856-2151

INFILTRAÇÕES

VEDAJATO

SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA RÁPIDO 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

INTERFONES

ADAIR INTERFONES

- Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
- Interfonia Condominial Intelbras/ HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica

(31) 3072-4400/99105-4219
adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

3373-1760 / 3141-6271 / 99859-5639
Se Deus é por nós, quem será contra nós

LIMPEZA DE FACHADA

VOLGEN Clean

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

www.volgenclean.com.br
3332-6361/98429-3234

LIMPEZA E TRATAMENTO DE PISOS

Brilhar
Limpezas & Reformas

- LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS, CALÇADAS E PEDRAS EM GERAL.
- POLIMENTOS DE MÁRMORES, GRANITOS E PORCELANATOS

Antes Depois

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

PISCINAS

GRUPO ÁGUA AZUL PISCINAS

LIMPEZA E MANUTENÇÃO
REFORMA E CONSTRUÇÃO
VENDA DE EQUIPAMENTOS
VENDA DE ACESSÓRIOS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA
AQUECIMENTO

(31) 99819 8501
(31) 3642 8124

Rua Presidente Nilo Peçanha, 95, 8. São Esperança - Santa Luzia/MG

PORTARIA

ZELARE
PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança dos seu Condomínio

Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 34622033 / 31 99304-2086
www.zelareservicos.com

PORTAS

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.
É só chamar que eu vou!

99155-4655 / 99506-1818

PORTAS BLINDEX

Blindex Portas e Molas

DORMA

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

Orçamento sem compromisso

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

PORTARIA REMOTA

PORTER

USE A MAIS MODERNA TECNOLOGIA DE PORTARIA REMOTA PARA CONDOMÍNIOS

(31) 3504-8030
bh@porter.com.br

PORTÕES ELETRÔNICOS

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

ATEFORP
Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão

PLANTÃO 24 HORAS
98767-3009

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

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867
3411-2797

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

www.hlinterfones.com.br

SEGURO CONDOMINIAL

AFV SEGUROS

Seu condomínio tem seguro?

O seguro condomínio é uma obrigação do síndico.
Leis 4.591/64 e 10.406/2002 (Código Civil)

Faça uma cotação sem compromisso

3889-8690/98787-2805
anesca@afvseguros.com.br

SERRALHERIA

MG SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas

Portões eletrônicos e motores

98512-4689 / 99108-4589

SÍNDICO PROFISSIONAL

GestPro
Serviços Prediais

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!

31 3517-1175

VIVERBEM
Sindicato Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

Classíndico

TAPETES

Tapetes anti-vírus
 Produto original de fábrica com patente requerida

Fazemos sob medida

Patente requerida

Sem taxa de entrega

Oferta!
 Tamanho 60x40cm por R\$119,00

Televendas:
3586-1797
99891-2350
 contato@ticpull.com.br

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

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
 REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
 NÃO COBRAMOS VISITA

4102-7910 / 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

Observatório por Simone Gonçalves | 

O pagamento da Cota Condominial diante da Pandemia

Sabemos que o novo Coronavírus, chamado Sars-Cov-2, infectou e continua infectando milhões de pessoas mundialmente. Trata-se de um vírus, uma doença "invisível", semelhante a uma gripe, mas que causa problemas respiratórios agudos, a conhecida Covid-19. Diante da disseminação global, em março de 2020, a OMS - Organização Mundial da Saúde definiu o surto da doença como Pandemia, realizando recomendações a serem adotadas.

Assim, foi divulgado pelo Ministério da Saúde recomendações de proteção para controlar o aumento desenfreado da doença no país. Tais medidas alteraram drasticamente o dia a dia da população, principalmente quanto às recomendações de isolamento social, fechamento do comércio, suspensão de aulas e serviços públicos não essenciais. Diante da grave situação, diversos decretos foram publicados nas esferas da União, Estados e Municípios.

Tudo mudou rapidamente, impactando diretamente a economia do país. Empresários, profissionais liberais, CLTs, autônomos, todos tiveram impacto radical em seus rendimentos. A Covid-19 gerou uma cadeia de eventos interligados por uma só relação de causa e efeito.

CONDOMÍNIOS - A nova realidade atingiu a sociedade como um todo, sendo que os condomínios também precisaram adaptar-se, já que um dos principais problemas condominiais é a inadimplência.

A cota condominial é a principal fonte de renda que os condomínios possuem para sua manutenção e honrar seus compromissos financeiros. A inadimplência é problema comum, porém, atualmente, acentuado pelo impacto econômico sofrido pela população diante da Covid-19.

Com diversas medidas em vigor face a pandemia, condomínios, sejam de casas ou apartamentos, estão tendo suas receitas gravemente afetadas. Ocorre que, há uma grande confusão, já que muitos condôminos, apoiando-se na situação

atípica da Covid19, buscam suspender o pagamento da cota condominial. No entanto, os Síndicos não tem competência para suspender o pagamento da taxa, sendo juridicamente impossível.

Além disso, aquele condômino que não paga a cota condominial gera prejuízo não só para o condomínio, mas também aos que pagam em dia. A falta de pagamento da cota condominial gera consequências para o condômino devedor que poderá sofrer sanções legais, já que se trata de rateio de despesas aprovado anteriormente em assembleia geral. Sabe-se que não é desejo de nenhum condômino ficar inadimplente, correndo o risco de vir a perder o seu imóvel, pois, mesmo sendo o único bem de família, pode ser levado à leilão. Se estiver com dificuldades financeiras para pagar sua cota converse com seu Síndico!

Quem optou por morar em condomínio sabe que existem diversas despesas mensais que não podem deixar de serem consideradas. Esta situação causaria prejuízo ainda maior ao condomínio e aos próprios condôminos diante do impacto pela falta de manutenção e conservação das áreas comuns.



ALTERNATIVAS - Mas a boa notícia é que observa-se haver grande movimento de síndicos, moradores e profissionais, buscando adotar alternativas que visem amenizar a situação em seus condomínios. É uma atitude positiva da gestão, pois os contratos firmados devem ser cumpridos, mas nada impede que sejam renegociados. Nes-

te momento, é recomendável negociar com fornecedores e prestadores de serviços, como, por exemplo, redução de carga horária, alteração em datas de pagamentos, etc.

Em casos de alta inadimplência diversos Síndicos tem utilizado o Fundo de Reserva para pagamento das despesas ordinárias. Tratando-se de situação excepcional, como a Covid-19, esta utilização é amparada pela legislação, devendo o fundo ser recomposto assim que possível.

É triste a situação que estamos vivendo, mas também uma oportunidade para Síndicos terem mais responsabilidade e reverem sua gestão e os gastos do condomínio.

Estamos em tempo de rever conceitos, valores e atitudes!

*Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - contato@simonegoncalves.com.br



A cota condominial é a principal fonte de renda que os condomínios possuem para sua manutenção

16º
DIA DO SÍNDICO

Comemore com a gente!

Estamos trabalhando para oferecer um grande evento online para você.

Quer ficar por dentro do que vai acontecer?

Encaminhe um e-mail para:
jornaldosindicobh@gmail.com

que você ficará atualizado de todas as novidades.

E tem mais! Estamos preparando uma edição especial do Jornal do Síndico para comemorar a data.

Aguarde!