



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

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Edição Especial **Dia do Síndico** | Jornal do Síndico - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **13.000** exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)



**ESPECIALIZADA EM FACHADA**



**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
PROJETOS

99312-0049  
[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)



**Queiroz & Neder**  
Advogados Associados

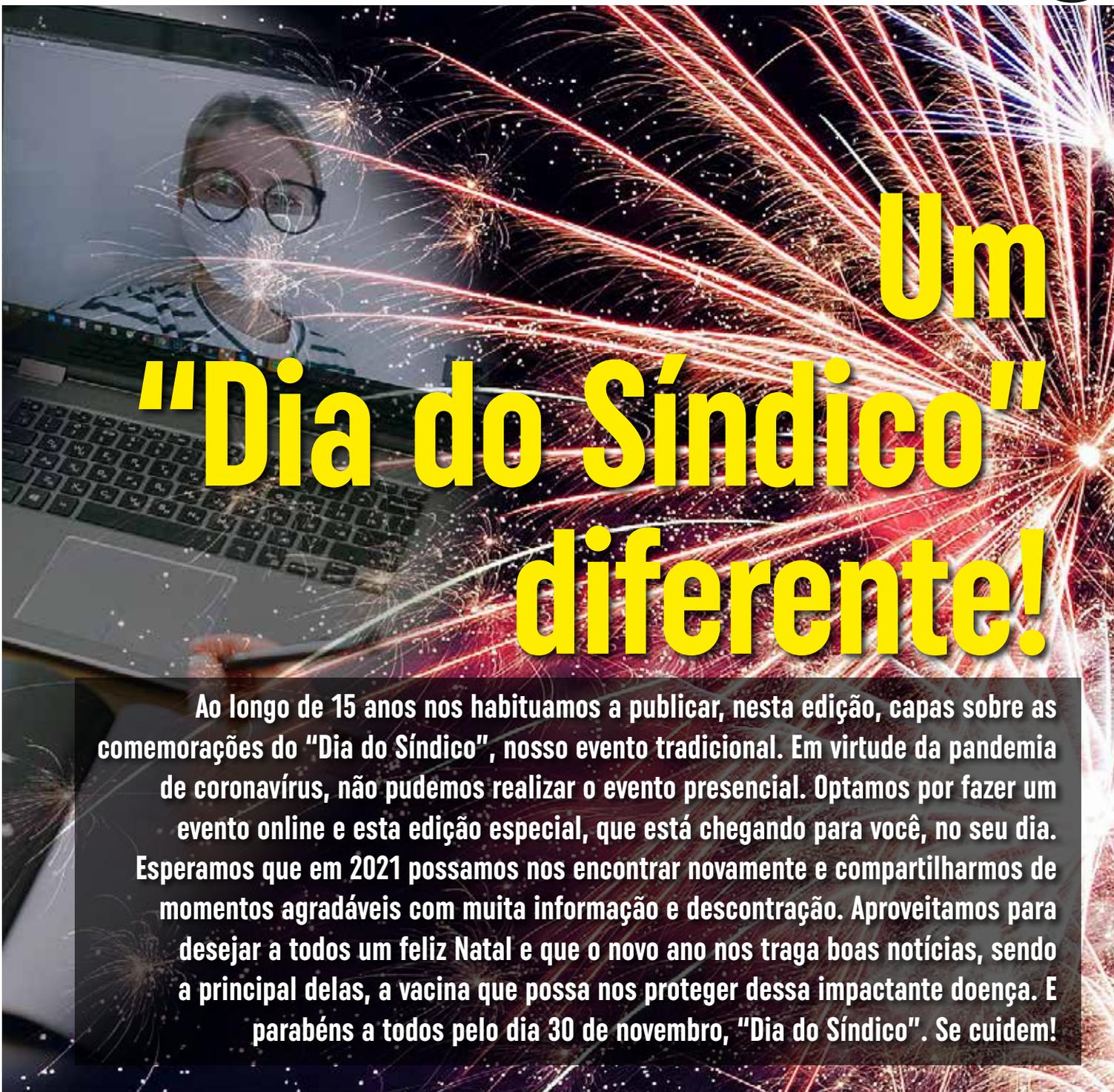
**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVOCAÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

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

**Consulte nossos Classificados**

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



## Um "Dia do Síndico" diferente!

Ao longo de 15 anos nos habituamos a publicar, nesta edição, capas sobre as comemorações do "Dia do Síndico", nosso evento tradicional. Em virtude da pandemia de coronavírus, não pudemos realizar o evento presencial. Optamos por fazer um evento online e esta edição especial, que está chegando para você, no seu dia. Esperamos que em 2021 possamos nos encontrar novamente e compartilharmos de momentos agradáveis com muita informação e descontração. Aproveitamos para desejar a todos um feliz Natal e que o novo ano nos traga boas notícias, sendo a principal delas, a vacina que possa nos proteger dessa impactante doença. E parabéns a todos pelo dia 30 de novembro, "Dia do Síndico". Se cuidem!

**E+ LEGISLAÇÃO**

Aqueles síndicos que ainda não regularizaram seus mandatos, em função da Lei 14.010, devem fazê-lo o mais breve possível.

**Página 4**



**SEGURANÇA**

Depois do incidente com um prédio em construção em Betim, fica mais evidente a importância de se ter um responsável técnico, na realização de obras no condomínio. **Página 6**



**PET**

Possuir um animal de estimação nas unidades condominiais já não é mais tabu, mas tutores devem se responsabilizar pelos seus animais. **Página 10**



**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 | [GRUPOAGUAZULPISCINAS.COM.BR](http://GRUPOAGUAZULPISCINAS.COM.BR) | @GRUPOAGUAZULPISCINAS | /GRUPOAGUAZULPISCINAS



**Urbana**  
DESENTUPIMENTO E DEJETIZAÇÃO



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

**(31) 3375.3966**

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

# Um dia Especial

**D**ia 30 de novembro é celebrado o Dia do Síndico! A data destaca a importância deste que é um referencial dentro dos condomínios, tanto pelas suas atribuições administrativas, quanto pela enorme responsabilidade de conduzir os interesses coletivos e zelar pelo patrimônio. Ser síndico é uma grande missão e nós reconhecemos isso.

incorrer para um excesso de informalidade e também de sobrecarga de trabalho em cima do síndico.

Assim, observa-se que canais formais de diálogo com os condôminos devem ser estabelecidos. Isso é válido para prédios que contam com administradora ou não. O ideal é que o condomínio possua previamente um meio determinado com o qual moradores possam levar queixas e outras questões ao síndico, sem invadir sua privacidade ou transpor limites entre a "sindicância" e a vida pessoal. Confira na nossa matéria algumas sugestões de estratégias que podem ser adotadas.

Além disso, temas relacionados ao cotidiano sempre ganham atenção especial aqui, visto que esses são os "pepinos" do dia a dia com que o síndico precisa lidar na sua rotina geral. O Jornal do Síndico busca abordar tais temas sempre trazendo uma perspectiva prática de implicações legais e como manejar situações dessas. Nesse sentido, a edição do mês traz várias matérias especiais. Reforçamos nossos parabéns a todos os síndicos leitores do Jornal do Síndico e revalidamos aqui nosso compromisso de seguir fornecendo informação de qualidade.

O Jornal do Síndico aproveita, a data, para saudar e parabenizar todos os leitores que acompanham nosso veículo e exercem (ou já exerceram) a digna função de administrar o condomínio. Todo o nosso trabalho e esforço contínuo em produzir conteúdo de valor e mensagem de qualidade é com o intuito de promover gestões mais eficientes. Nosso jornal é dedicado a vocês, então parabéns a todos os síndicos do Brasil!

Nesta edição especial, em matéria alusiva ao Dia do Síndico, aproveitamos para destacar uma habilidade fundamental que todo síndico deve possuir, que é a de se comunicar bem com a comunidade condominial. Contudo, por vezes, estar sempre disponível não é a melhor estratégia, pois há sempre o risco de



**Aproveitamos para destacar uma habilidade fundamental que todo síndico deve possuir, que é a de se comunicar bem com a comunidade condominial**

## INDICADORES

2019/2020

	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT
IGP-M (FGV)	0,28	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23
INPC (IBGE)	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89
IPC (FIPE)	-0,24	0,39	0,25	0,78	1,12	1,19
CUB/MG	0,12	0,33	0,41	1,69	1,26	1,33
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 Sindicato e Síndicos.

**Você Pergunta** encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou [\(31\) 98481-7642](tel:(31)98481-7642)

### DIARISTA OU EMPREGADO?

**Gostaria de esclarecer uma dúvida se possível. Meu condomínio é pequeno, seis unidades, por isso contratamos uma faxineira como diarista para uma vez por semana, sem assinar a carteira.**

**Isso é legal? Ou só vale para trabalho domiciliar/doméstico?**

*Dilson - por e-mail*

### Resposta

Inicialmente temos que, para que se configure a relação de emprego, é necessário o preenchimento dos requisitos estabelecidos no artigo 3º da CLT, quais sejam: pessoa física, personalidade, não-eventualidade, onerosidade e subordinação jurídica. A presença desses requisitos possibilita o reconhecimento da relação empregatícia entre as partes. Contudo, pelo entendimento majoritário do TRT Minas Gerais, a figura da diarista, sem vínculo de emprego, só é aceitável na seara doméstica, entre pessoas físicas. No caso de um condomínio de edifícios residenciais, faz-se inadmissível que a laborista trabalhe como autônoma. Tanto é assim que o artigo 1º da Lei 2757/56, ao tratar dos "empregados porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais", os excluiu da relação de trabalho doméstico.

De mesmo modo, a figura do doméstico se enquadra, ao nosso ver, apenas na residência do empregador doméstico.

Vejamos: Lei N° 2.757: "Art. 1º São excluídos das disposições da letra "a" do art. 7º do decreto-lei n° 5.452, de 1º de maio de 1943, e do art. 1º do decreto-lei n° 3.078, de 27 de fevereiro de 1941, os empregados porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais, desde que a serviço da administração do edifício e não de cada condômino em particular; Art. 2º São considerados representantes dos empregadores nas reclamações ou dissídios movidos na Justiça do Trabalho os síndicos eleitos entre os condôminos; Art. 3º Os condôminos responderão, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais; Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sávio Mares  
saviomares@hotmail.com

# O Jornal do Síndico existe há 24 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

## FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!



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

Foto de Christina Morillo/Pexels

**GRANDE BELO HORIZONTE**

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

Uma publicação

**arte 21**

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**  
Catia Maria

**Administrativo**  
Rose Marques

**Arte**  
José Afonso César

**Jornalista Responsável**  
Cecilia Lima - RP: 3268/DRT/PB

**Assessoria Jurídica**  
Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

**Colaboradores**  
Simone Gonçalves  
Kênio de Souza Pereira

**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 (plântão)	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	3225-4788
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3366-6684
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

Cotidiano por Cecília Lima |

# 30 de novembro é "Dia do Síndico"

Estratégias e habilidades de comunicação são um diferencial na gestão deste importante cargo

No mês de novembro, condomínios do Brasil inteiro celebraram uma importante data: no dia 30 foi comemorado o Dia do Síndico, o qual serve para destacar a relevância desta figura essencial na administração condominial e liderança em prol dos interesses coletivos. Parabéns, gestor, pela sua data!

Independentemente de ser um morador ou não, o síndico é um elo entre as queixas dos condôminos e a gerência burocrática e operacional. Para prover uma gestão eficiente e que ao mesmo tempo esteja em sintonia com as demandas da comunidade condominial, ele deve ter forte habilidade comunicativa e traçar estratégias nesse sentido.

**LIMITES** – Primeiramente, é preciso estabelecer regras. Nesse contexto, é válido lembrar que ser síndico não é sinônimo de estar sempre disponível. Talvez por inexperiência ou até por um excesso de boa vontade, é comum ver síndicos misturando horários e espaços da vida pessoal com as atividades do condomínio: recebendo ligações em horas inconvenientes, visitas de moradores em casa para ouvir queixas, mensagens no celular particular para agendamentos de salão de festa ou outros espaços, mensagens com fotos de equipamentos quebrados, etc.

Toda essa desorganização termina por gerar dois grandes problemas: o primeiro é um baixo índice de resolatividade, pois se as demandas não chegam por uma via adequada, não são devidamente registradas e processadas e, portanto, a chance de resolução diminui. O outro grande problema é a elevação do estresse e a carga mental à qual muitos síndicos estão hoje submetidos, por não saberem separar adequadamente ambiente doméstico e ambiente de trabalho.



**COMUNICAÇÃO** – Ter um diálogo aberto com os condôminos é muito importante, afinal o síndico foi escolhido por eles e é à comunidade condominial que ele serve. Porém, é necessário antes estabelecer por quais canais essa comunicação se dará. O morador, por sua vez, deve ser informado de como deve proceder caso deseje se reportar ao síndico: por que meio deve enviar sua mensagem.

O tipo de canal é variável e vai depender muito do perfil de cada condomínio, levando em consideração seu porte (se possui muitas unidades), sua população (se são moradores jovens, que têm intimidade com tecnologias, ou mais idosos, atrelados aos meios tradicionais de comunicação), entre outras características. Não existem regras: o meio de comunicação adequado será aquele em que síndico e condôminos melhor puderem se comunicar sobre demandas diversas: queixas sobre barulho, equipamentos quebrados, sugestões de melhorias, denúncias, avisos, reservas, etc.

Algumas estratégias possíveis são:

**mural de informações em área de alto fluxo** (como próximo ao elevador);

**livro de ocorrências** (o qual deve ficar na portaria, preferencialmente);

**caixa do síndico** (criar uma caixa postal com chave para os moradores depositarem mensagem em papel)

**e-mail** (fazer um endereço específico para o condomínio);

**página na internet** (há condomínios que possuem sites, blogs ou perfis em rede social como instagram ou facebook e usam esses meios para comunicação interna)

**aplicativos** (há essa possibilidade no mercado, requerendo um certo investimento)

\*Jornalista

## COLUNA DO SINDICON



### Entenda a importância do seguro de uma obra e da vistoria predial

Em várias oportunidades falamos sobre a obrigatoriedade do seguro nos condomínios. Como tem sido comum a realização de obras nos prédios, é importante o condomínio providenciar a contratação de um seguro para cobrir as despesas com possíveis acidentes ou outros problemas que poderão surgir no decorrer da obra.

O síndico deve analisar, antes de contratar o seguro, quais são as coberturas previstas na apólice. Isso tudo deve ser considerado. Deve-se dar preferência ao seguro de obra com uma cobertura mais ampla. Sugiro uma pesquisa em várias seguradoras para a garantia de um bom preço.

Gostaria de destacar a importância das vistorias prediais. Elas devem ser realizadas por um perito especializado a cada cinco anos, no máximo. É nestas vistorias que são identificados problemas que podem ser sanados com pequenas obras. A vistoria não deve ser encarada como despesa. Trata-se de um investimento para garantir a vida útil da edificação e segurança de todos.

O ano de 2020 passou rápido, com muitas dificuldades, mas o apoio de todos os síndicos, síndicas e das pessoas que direta ou indiretamente colaboram com os condomínios, foi de grande importância para atravessarmos esse momento.

O meu agradecimento a todos que participaram dos nossos eventos virtuais, lives, workshop e cursos, promovidos antes da pandemia, além do acesso às redes sociais do Sindicon MG, principalmente o Facebook. Tivemos uma grande participação de pessoas do interior, o que mostra o sucesso da expansão de nossa atuação em todo o estado de Minas Gerais.

Por causa da pandemia as comemorações do Dia do Síndico, cuja data oficial foi em 30 de novembro, foram realizadas de forma virtual. Realizado no dia 28 de novembro, o evento abordou temas importantes.

Aproveito para desejar um feliz 2021 para todos!

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



Ter um diálogo aberto com os condôminos é muito importante, afinal o síndico foi escolhido por eles e é à comunidade condominial que ele serve

## 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](http://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 |

# Condomínios precisam regularizar rapidamente mandatos de síndico

Que o ano de 2020 trouxe situações de excepcionalidade, isso já sabemos. O estado de exceção se deu em diversos âmbitos, requerendo adequações devido à crise sanitária, inclusive ocasionando o adiamento das eleições municipais em todo o país, por exemplo. Em um contexto local, de menor proporção, mas também de grande relevância interna, vários condomínios brasileiros tiveram suas dinâmicas administrativas afetadas, com o impedimento de poderem realizar eleições no período crítico de quarentena.

Já prevendo os transtornos administrativos decorrentes da pandemia de Covid-19 e a fim de assegurar um mínimo de estabilidade para prover uma gestão dos condomínios durante a crise, foi sancionada pelo governo federal a lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, a qual dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus.

Em seu Capítulo VIII (“do Condomínio Edilício”), afirma que “a assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do

Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial”.

**ILEGALIDADE** - Além disso, acrescenta em parágrafo único, que “não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020”. Por fim,

o Art. 13. declara que “é obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração”. Dessa forma, conclui-se que mandatos que não foram renovados por meio de voto, em assembleia constituída, em prazo válido, estão atualmente operando tecnicamente na ilegalidade e precisam, portanto, de regularização.

**Muitos condomínios infelizmente ficaram impossibilitados de realizar assembleias**

Assim, convém ressaltar que, ao longo de 2020, muitos condomínios infelizmente ficaram impossibilitados de realizar assembleias – mesmo que fossem aderindo ao modelo virtual, pois, em face de impossibilidade técnica de alguns moradores, isso implicaria na exclusão de alguns condôminos, o que não é legítimo. Embora muitos condomínios tenham adotado essa modalidade com sucesso, ela só é válida, se de fato puder ser democrática e todos tiverem iguais condições de participarem, caso contrário, decisões tomadas por meios virtuais podem ser consideradas excludentes, questionadas na Justiça e, posteriormente, invalidadas.

**DECISÃO DO TJSP** - Exemplo disso, recentemente a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença que negou reconhecimento de ata de eleição de síndico, realizada em um condomínio em maio. A empresa administradora do condomínio não reconheceu a legalidade da assembleia, pois ela se deu durante o período de isolamento social, o que impossibilitou a participação da maioria dos moradores (das 160 unidades, apenas 25 condôminos compareceram). O síndico eleito procurou a Justiça para tentar o reconhecimento da eleição, o que foi negado por unanimidade.

O desembargador relator do recurso considerou que “ainda que tenha sido atingido eventual quórum para deliberação das matérias constantes do edital, não é possível desconsiderar evento excepcional pelo qual passa toda sociedade brasileira e com mais intensidade os moradores da cidade de São Paulo”, acrescentando que vários moradores foram impedidos de comparecer ao ato e externar sua vontade, pois optaram em preservar a própria vida, bem como de familiares.

\*Jornalista

Seu Condomínio por William Alves Berbari |

## Perigo que vem do céu

O Brasil é um dos países que registra a maior incidência de Raios, Descargas Atmosféricas, no mundo: cerca de 50 milhões de descargas por ano e Minas Gerais, por situar-se no Quadrilátero Ferrífero recebe a maior parte destas Descargas Atmosféricas.

Ter um seguro patrimonial é indispensável, contudo, este não representa a garantia de indenização de danos materiais e ou acidentes, pois, as seguradoras podem exigir documentações técnicas que “comproven sua eficácia e validade” conforme previsto nas Normas e Leis vigentes. A ausência de documentação técnica, manutenção, vistorias periódicas, podem desobrigar às seguradoras de realizarem indenizações ou complicar e prolongar este processo, de seu pleno direito.

A única proteção com eficácia cientificamente comprovada é o SPDA – Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, cujas tecnologias de configuração, projeto, dispositivos eletrônicos de proteção, materiais, componentes, capacitação técnica e instalação são regidos pela NORMA ABNT-NBR 5419/2015, a qual tem força de lei.

Além da obrigatoriedade da instalação do SPDA, Para-Raios, há também a obrigatoriedade de aplicar-se, a quaisquer edificações, a LEI Nº 11.337, de 26 de julho de 2006, esquecida pela grande maioria das empresas instaladoras e até mesmo projetistas, a qual determina a obrigatoriedade de as edificações possuírem sistema de Aterramento e instalações elétricas compatíveis com a utilização de Condutor-Terra de Proteção, bem como

torna obrigatória a existência de Condutor-Terra de Proteção em qualquer tipo de Tomada Elétrica (residencial, comercial e industrial) objetivando a equipotencialização ao SPDA, ou seja, todos os aterramentos conectados entre si, pois, este Condutor é que desviar para o Terra (solo) a DDP - Diferença de Potencial produzida num Raio, protegendo assim o patrimônio e vidas.

**TOMADAS** - Outro item de extrema segurança, é a proteção das tomadas de energia residenciais, onde mais de 80% das edificações de Belo Horizonte não satisfazem às exigências da Norma ABNT NBR 5410, as quais integram o Sistema de Proteção com sua “polarização” correta Neutro-Fase-Terra e instalação em cada unidade residencial, em cada Quadro Elétrico Industrial, em cada apartamento de Hotel ou Hospital, de um DR Disjuntor Diferencial Residual que é um dispositivo de proteção utilizado em instalações elétricas, permitindo

do desligar um circuito sempre que seja detectada uma corrente de fuga superior ao valor nominal.

Exemplo de sua função: Se uma criança ou animal fizer contato elétrico com uma tomada ou fio elétrico, o DR desliga/corta a energia geral daquele circuito protegendo suas vidas, o mesmo acontece com chuveiros que dão choque elétrico, onde está circulando uma fuga de corrente que pode ser fatal, ou um ferro elétrico ou secador de cabelo ao ser usado em local molhado ou úmido e outros exemplos.

**EXIGÊNCIAS** - Ressalto que para a certificação de um SPDA deve-se exigir: 1º O projeto registrado no Crea (caso não haja); 2º Comprovar a aplicação dos materiais que foram especificados no contrato de fornecimento; 3º Apresentar a ART Crea; 4º A comprovação da Resistividade e Continuidade do sistema SPDA, o que só poderá ser atestado com instrumentos específicos, Micromímetro,

**A única proteção com eficácia cientificamente comprovada é o SPDA – Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas**

Telurímetro ou Megômetro, para os quais deve-se exigir o laudo de aferição emitido pelo Inmetro, cujo selo de aferição deve estar fixado em cada instrumento, com validade de um ano; 5º apresentação do Laudo Técnico.

**CONTRATAÇÃO** - Em primeiro lugar o síndico deve selecionar empresas com um bom curriculum. Pesquise o Cnpj e certifique que a empresa está ativa, se é registrada no Crea, denominadamente como empresa especializada em SPDA, serviços elétricos e venda destes materiais e que tenha um engenheiro especializado a emitir a ART Crea, para o serviço contratado. É importante também que no seu objetivo social conste este tipo de serviço e fornecimento. E, por fim, evite contratar empresas de outro estado, pois, ocorrendo demandas torna-se inviável sua contestação e ou execução, opte sempre por empresas mineiras.

Durante nossa trajetória profissional desde 1986, deparamo-nos com casos onde a opção sem critério técnico e ou de capacitação resultou em grandes perdas financeiras, danos materiais e acidentes, como exemplo sito:

Dois condomínios, um no bairro Floresta e outro no Sion contrataram uma em-

presa do Rio de Janeiro, a qual usa como “fachada” o nome e logomarca de uma repartição estadual sugerindo confiança. Estes condomínios nos contrataram para uma avaliação nos serviços prestados, quando constatamos que nada foi realizado. Um dos condomínios acionou a empresa judicialmente, mas ela não existe.

Outro caso, divulgado nos jornais da capital, foi o Condomínio Santa Tereza que teve sua Caixa D'água “cortada” por um Raio causando a inundação de três apartamentos.

São centenas de casos em todo o Brasil, de forma que, o desconhecimento, omissão, não conformidade com as Normas e Leis vigentes não isentam de responsabilidade, sobre os danos na edificação, o seu responsável legal ou administrador, síndico, engenheiro de segurança, técnico de segurança, proprietário ou preposto.

**EFICÁCIA** - Não basta ter um Para-Raios sobre a edificação, deve-se comprovar as seguintes validades: Projeto registrado no Crea; ART da última manutenção com vigência de 3(três) anos; Manutenção e Laudo Técnico RTF com validade de um ano; Verificação Técnica semestral (não obrigatória).

\*CEO Grupo Abaco, Engenheiro, professor, consultor, pesquisador

**Seu condomínio ou empresa podem estar em perigo!!**

Projetamos e instalamos Para-Raios (SPDA), emitimos Laudos e Vistorias, garantindo a proteção do patrimônio e direito à indenização das seguradoras. Adequamos instalações elétricas antigas às exigências das Normas e Leis vigentes.

**GRUPO Abaco**  
www.grupoabaco.com.br | contato@grupoabaco.com.br  
**(31) 3481-1890**  
**(31) 97151-3831/98272-9729**

Manutenção | IP

# Manutenção e modernização de elevadores não é exclusividade da fabricante!

**O elevador é um equipamento essencial em um condomínio. É um dos meios de transporte mais seguros do mundo, mas podem provocar acidentes. Você sabe como está a manutenção do seu elevador?**

Hoje, o mercado de manutenção de elevadores evoluiu bastante. Existem muitas empresas de manutenção que estão aptas a dar assistência técnica aos condomínios, em qualquer marca de elevador.

Independente se o elevador é novo ou antigo, não existe a obrigatoriedade de se manter o contrato de manutenção com a fabricante. O fato é que a maioria dos contratos de manutenção tem prazo de validade e, a partir de vencido esse prazo, o condomínio está livre para contratar qualquer empresa de manutenção.

Dentre as opções de mercado, a Control Elevadores, fundada em 1995, com atuação no mercado de Belo Horizonte e Região Metropolitana, em condomínios residenciais e comerciais, além de indústrias e usinas, destaca-se como uma das melhores, em termos de satisfação dos clientes.

Para exercer esse serviço com qualidade e responsabilidade, a empresa tem que atender a diversas normas de segurança e capacitação, impostas tanto por legislações Federais, quanto Estaduais e Municipais.

Muitos síndicos se sentem inseguros em rescindir um con-

trato de manutenção com a empresa fabricante, alegando a falta de capacidade de outras empresas de assumirem a manutenção de um equipamento. Mas ultrapassada essa barreira, o síndico pode se surpreender.

Foi o que aconteceu com a designer Sétima Alves Mariz, síndica do Cond. Riviera Center, localizado no bairro Santo Agostinho. Ela conta que depois de 20 anos trabalhando com a mesma empresa que instalou os elevadores no condomínio, resolveu mudar de fornecedor. “Quando assumi meu primeiro mandato em 2015, fiquei incomodada com as constantes trocas de peças nos elevadores do condomínio. Me passou a sensação de que essas trocas estavam sendo realizadas sem necessidade. Resolvi então, chamar a Control Elevadores para fazer um diagnóstico em nossos equipamentos. O laudo realizado pela empresa constatou que nossos elevadores estavam em perfeitas condições e que a troca dos cabos, indicada pela empresa que estava prestando serviço para o condomínio, não era necessária” afirmou.

Esse fato foi a gota d’água para trocar de fornecedor



Exemplo de cabina modernizada

segundo a síndica. Hoje, todos estão satisfeitos com o atendimento realizado pela Control Elevadores. “Eles são rápidos no atendimento, não tivemos mais

nenhum problema nos elevadores e ainda tivemos uma redução mais de 80% no contrato de manutenção” comemorou.

**É uma demonstração de que temos feito o melhor para nossos clientes**

Lúcio Francisco - Diretor da Control Elevadores



Quem compartilha dessa afirmação é a também síndica, Dady Ribeiro Martins, que há 11 anos está à frente do Ed. Duque de Windsor, no bairro Sagrada Família. “Uma vez nosso elevador parou e liguei para a Control. Em pouco tempo eles apareceram. Até parecia que eles estavam na porta do prédio” conta. A síndica contratou os serviços da empresa quando precisou fazer a reforma do elevador do prédio. Dady afirmou que depois de analisar os três orçamentos recebidos, optou pelo da Control. “A diferença era muito grande. Aí pedi informações com outros síndicos e decidi trocar de empresa. A outra até me atendia bem, mas o preço da Control foi fundamental para a escolha” afirmou.

Para o Diretor da empresa Lúcio Francisco dos Santos Junior, receber elogios dos clientes é sempre bom. “É uma demonstração de que temos feito o melhor para nossos clientes. É uma responsabilidade grande, pois trabalhamos transportando vidas, e isso é muito importante para nós” afirmou.



(31) 3222-6685  
(31) 98402-1274  
contato@controlelevadores.com.br  
www.controlelevadores.com.br

por Cecília Lima |

## Desentupimento preventivo evita gastos exorbitantes com tubulação

**Em 2020, o período da quarentena trouxe grandes modificações não só para a rotina dos condomínios, mas até mesmo para a estrutura deles em alguns aspectos.**

Muitas dessas alterações só estão sendo percebidas com o decorrer dos meses, sendo uma delas a maior ocorrência de problemas relacionados a entupimentos em encanamentos, o que se deve, provavelmente, ao fato de parcela considerável dos condôminos terem passado mais tempo em casa, fazendo atividades domésticas (como cozinhar, por exemplo).

Além disso, soma-se o fato de que infelizmente muitos moradores não têm a consciência de tomar os de-

vidos cuidados com o encanamento e perpetuam más práticas, como: jogar comida ou óleo pelo ralo da cozinha, dar descarga em papel higiênico ou até mesmo outros objetos no vaso sanitário. Tudo isso, de forma concentrada, em pouco tempo sobrecarregou, em certa medida, os sistemas de tubulação de alguns prédios, acelerando processos de entupimento.

### IDENTIFICANDO PROBLEMAS

- Em primeiro lugar, é preciso estar atento se o seu condomínio se encai-

xa neste perfil e pode ter sido prejudicado com uma sobrecarga na rede de esgotamento. A ideia é sempre agir antes que o problema se agrave! O principal sinal de que algo não está bem é o odor desagradável próximo a galerias, caixas de gordura e ralos. Se houver insetos na proximidade, confirma-se mais a suspeita. Quando há transbordamentos, isso já é sinal de franca obstrução e o problema é muito mais sério.

Se o condomínio deixar para tomar uma atitude apenas quanto a “bomba

estourar”, ou seja, acionar uma emergência 24h de uma desentupidora, pode ser que tenha uma grande (e desagradável surpresa) na hora de pagar a conta. Isso porque os serviços desse tipo costumam ser de alta complexidade, consideram a distância (em metros) do ponto de obstrução para mensurar o preço, e a conta geralmente sai bem cara. O síndico, por sua vez, vê-se em uma situação de refém, pois não há outra alternativa a não ser realizar aquela solução dispendiosa.

**PREVENÇÃO** - Quando falamos em tubulações de prédios, o ditado “prevenir é melhor que remediar” é mais válido do que nunca. É muito mais vantajoso financeiramente manter um contrato fixo com uma empresa desen-

tupidora (após todo o rito de cotações e aprovação em assembleia) para a realização de manutenções periódicas, evitando assim que haja alguma obstrução grave.

O desentupimento preventivo consiste em uma limpeza de áreas que tendem a acumular resíduos, tais como colunas de esgoto, redes coletoras, ramais de pias, tanques, caixas de gordura, ralos, toda a rede que drena a garagem e água da chuva. A regularidade dessa higienização vai evitar surpresas desagradáveis para todos, tanto em relação aos transtornos causados, como também em relação ao alto custo para contornar um problema agudo.

\*Jornalista

Segurança por Cecilia Lima |

# A importância de se exigir ART em obras no condomínio

Quando se ocupa um cargo de síndico, cada atitude ganha uma responsabilidade maior, pois o que está em jogo não são apenas interesses particulares, mas de toda a comunidade. Assim, em todas as situações, o gestor deve buscar se cercar de precauções que o protejam legalmente, bem como visem ao bem maior para o condomínio, e isso significa fugir de certas "informalidades", documentar tudo e seguir protocolos conforme a lei.

No que diz respeito à execução de obras e reformas que incluam construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos, reformas para substituição de revestimentos, manutenções diversas na parte hidráulica, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, sistema de gás, elevadores, entre outras, é fundamental que o síndico exija do profissional contratado, comprovações de sua habilitação e compromisso para o serviço.

**RESPONSABILIDADE** - Isso se dá por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), se for um engenheiro, ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), se for um arquiteto. Esses documentos comprovam que determinados projetos possuem um responsável devidamente habilitado e em situação regular para executá-lo. Assim, de posse disso, o síndico tem um amparo legal caso ocorram sinistros e também se vier a ocorrer desobediência ao que foi previamente acordado entre as partes.

Em 2014, a norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) determinou que todas as obras realizadas em condomínios – em espaços privativos ou comuns – fossem acompanhadas pelo síndico, passando pela devida avaliação de um engenheiro ou arquiteto. Após essa medida, a qual tem força de lei, provocou um aumento substancial na emissão de ART e RRT, ajudando a modificar também um pouco a dinâmica dos condomínios.



Legenda: Obras devem seguir a norma da ABNT

Por muitos anos, predominou em muitos prédios a figura do "faz tudo", profissional sem nível superior que prestava serviços em diversas áreas (mecânica, hidráulica, elétrica, construção), sem grande especialização. Pagando pouco, muitas vezes a demanda era resolvida parcialmente, de forma paliativa, funcionando como "maquiagem" para problemas mais sérios e estruturais que, em alguns casos, resultavam em prejuízos muito maiores do que se tivessem sido corrigidos inicialmente. Diminuir a informalidade na execução dos serviços é também uma forma de prezar pela segurança do condomínio.

Contudo, é preciso ressaltar que, nos últimos anos, com a obrigação de se pedir ART e RRT, também aumentaram, infelizmente, os números de

emissões de documentos ilegítimos. Isso ocorre quando um profissional técnico o "vende" sem de fato se comprometer com a execução do serviço, meramente para que a obra seja liberada, fato esse que tem sido identificado em alguns condomínios brasileiros.

Nesse sentido, o engenheiro civil e perito Marcus Grossi esclarece que as ART e RRT são auto declarações de responsabilidade de uma ou mais atividades que o profissional exercerá ou exerceu. "Vendê-la como um produto se equivale a um médico vender uma receita sem realizar uma consulta. Esse é mais um tipo de corrupção que devemos combater com muita energia, pois como se diz popularmente quando o médico erra, resulta numa vítima, quando o engenheiro civil erra, resulta em diversas vítimas", pontua.

\*Jornalista

**Esse é mais um tipo de corrupção que devemos combater com muita energia**

Tecnologia Leonardo Diniz Mascarenhas | IP

# Não se administra um condomínio via WhatsApp! Síndicos também descansam

*"O uso da tecnologia em condomínios esta cada vez mais presente. Porém, caberá ao gestor utilizar a ferramenta mais adequada e definir sua aplicação. A boa gestão começa com a escolha certa."*

É fato uma grande mudança no hábito dos condôminos. A necessidade do distanciamento nos aproximou dos aplicativos que facilitam nosso dia a dia.

Tal comportamento traz uma necessidade de adaptação dos gestores. Espaços antes nunca passíveis de reserva, hoje são bastante disputados. Áreas para guarda de encomendas ficam abarrotadas. Vizinhos que nunca se viram, agora convivem em um mesmo espaço e aumentam os pontos de atritos.

Aos síndicos restou dois caminhos: achar que vai passar ou promover a tal da transformação digital.

Já verificamos um aumento significativo nas interações dos condôminos em nossa Plataforma ByDoor.

Além das reservas, a gestão das encomendas, a definição de um canal único de reclamações e pedidos, controle de entrada de visitantes e prestadores foram as funções mais impactadas.

Outra tendência são as assembleias virtuais que se demonstram que vieram para ficar.



Leonardo Diniz Mascarenhas

Quem administra por "WhatsApp" perde todo o histórico, a rastreabilidade e o bem mais precioso que temos: o tempo.

Tratar estes assuntos na "prancheta" ou achar que sempre foi assim, cria um abismo entre a boa entrega e o amadorismo.

Entre em contato conosco via o e-mail: contato@lalubema.com e veja como digitalizar e reduzir custos.

Chegou a hora de repensar seu condomínio.



✉ leonardo@lalubema.com

🌐 www.bydoor.com

📘 facebook.com/bydoor

📱 @bydoorr.app

## Atenção, síndicos e síndicas

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

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

Impresso

Digital

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

Nome do condomínio

Endereço completo

CEP

Bairro

Cidade

Tel. Condomínio

Tel. Síndico

e-mail Condomínio

e-mail síndico

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

✉ jornaldosindico@arte21.com.br 📞 (31) 988-671-379 📞 (31) 3337-6030

**O Jornal do Síndico agradece a sua colaboração!**

Administração por Jorge Jabbur | IP

# Economize até 20% da mão de obra com qualidade, tranquilidade e segurança!



É um engano achar que a terceirização dos funcionários do condomínio aumenta as despesas e o valor da cota condominial.

Em pesquisas com os clientes, sempre identificamos mais de 95% de satisfação com os nossos serviços. As vantagens mais citadas foram: tranquilidade, segurança, profissionalismo e ganho de tempo. Na terceirização assumimos as responsabilidades pela seleção, treinamentos, supervisão, substituições, coberturas de faltas e férias, horas extras, rescisões, indenizações trabalhistas, saúde e bem estar do trabalhador. O Síndico fica livre para focar em outras atividades!

Mas quando o assunto é custo, identificamos que ainda há dúvidas que pretendemos esclarecer.

**Economia:** A maioria dos nossos novos clientes decidiu terceirizar depois de conhecer um estudo que comprova economia de 5% a 20% com a folha.

Outros ainda acreditam que a terceirização é mais cara devido a margem de lucro das empresas ou por desconsidere-



rarem a reforma trabalhista de 2017. Grande equívoco!

**Legislação:** Contratar diretamente é ter obrigações sindicais que aumentam os custos e que não se aplicam a conservadoras. Exemplo: 5% de triênio, 100% de hora extra nos feriados para escala 12x36, 50% a mais nos adicionais noturnos e 40% a mais em qualquer outra hora extra.

**Custos eventuais:** Ao avaliarmos despesas mensais, parece que o custo com funcionário próprio é menor, mas

quando avaliamos custos anuais (uniformes, materiais, horas extras, coberturas, rescisões, advogado, treinamentos etc.), a gestão própria quase sempre custa mais. Alguns condomínios até criam uma taxa extra mensal para evitar consumo do fundo de reserva com gastos eventuais. Mas dificilmente encontramos condomínios

com saldo suficiente para cobrir rescisões, demonstrando que o valor estimado foi menor que o real.

**Eficiência operacional:** O equilíbrio da qualidade com economia é possível por meio da gestão eficiente, que reduz absenteísmo, **turnover** e desperdícios. Alguns condomínios

Acreditamos que funcionários felizes são mais produtivos e proporcionam melhores experiências para nossos clientes.

**Contratar diretamente é ter obrigações sindicais que aumentam os custos e que não se aplicam às conservadoras**

Jorge Jabbur – CEO da JB Conservadora



(31) 3503-1212  
 (31) 97149-9093  
 contato@jbconservadora.com.br  
 www.jbconservadora.com.br  
 facebook.com/jbconservadorabh  
 @JB Conservadora

# 16º DIA DO SÍNDICO

Dia 30 de novembro comemora-se o Dia do Síndico. Função esta que não é muito fácil de exercer. Mas estamos aqui sempre para ajudá-lo. Muitas felicidades! É o que a equipe do Jornal do Síndico deseja a todos.

# Sindicon MG completa 30 anos como re



O Sindicon MG representa não só os condomínios de BH, mas da quase totalidade dos municípios mineiros

**Entidade se destacou ao longo das décadas pelo diálogo e defesa dos interesses dos condomínios na maior parte dos municípios do estado de Minas Gerais.**

**E**m 13 de março de 1989, Belo Horizonte era ainda uma jovem cidade, porém, caminhava a passos largos para a modernização e para se transformar na terceira maior capital do Brasil.

Com o crescimento do número de pessoas morando em prédios, os síndicos começaram a perceber que pouco sabiam sobre como resolver conflitos, inadimplência e outras pendências do dia a dia.

Pensando nisso, um grupo de publicitários, que também eram síndicos, fundaram o Sindicon-BH, Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Belo Horizonte e Região Metropolitana.

Segundo um dos fundadores, o atual diretor financeiro da entidade, José Renato dos Santos, a iniciativa partiu de Helton Donato Nascimento, que foi o primeiro presidente do Sindicon-BH. Ele conta que as reuniões aconteciam em uma sala em um prédio na Avenida do Contorno, na Savassi. “Naquela época, os condomínios não tinham nenhuma representatividade, ninguém sabia nada, não havia uma noção, ninguém falava nada com ninguém”, lembra José Renato.

A partir daí, os dirigentes então passaram a se organizar e a aprender sobre legislação de condomínios (principalmente a lei 4.591/64) e administração

para orientar os síndicos, que procuravam a entidade repletos de dúvidas. “Tivemos que estudar, fazer cursos, principalmente de leis, para podermos dar esse apoio aos síndicos”, explica o diretor.

A partir dali, o sindicato foi crescendo e incorporando outras atividades, sendo a principal delas, a negociação salarial com os sindicatos de trabalhadores. O secretário geral do Sindicon, Rodrigo Bragança Nascimento, filho de Helton diz que essa é a marca da entidade. “Um dos fatos marcantes do sindicato foi passar a ter um ordenamento de convenção para a categoria junto ao sindicato dos empregados, o Sindeac. É um papel que o Sindicon vem cumprindo muito bem desde a sua existência”, afirma ele.

## Novo impulso

Na década de 1990, foi fundada a primeira sede do Sindicon-BH, na rua Tomé de Souza, na Savassi. O espaço facilitou as reuniões da diretoria e o atendimento aos síndicos que procuravam orientação. A essa altura, o sindicato já oferecia atendimento jurídico e resolução de dúvidas e problemas, em consultas gratuitas e para todos os síndicos de condomínios filiados.

O sindicato também representa os condomínios em reuniões decisórias com órgãos públicos importantes, como a BHTrans, os Conseps (Conselhos Comunitários de Segurança Pública), Crea-MG, PBH e Câmara Municipal. In-

clusive, o Sindicon participou da elaboração da lei municipal de elevadores, 7647/99, a primeira do tipo na capital, de autoria do ex-vereador Professor Ronaldo Gontijo.

Outra importante vitória do Sindicato foi em relação aos valores abusivos das taxas de ITBI (Imposto Sobre Transição de Bens Imóveis), que afetava principalmente salas comerciais. Em 2005, o Sindicon BH articulou uma audiência pública com a CMBH para pressionar a prefeitura a baixar o imposto. “Foi muito bom porque a prefeitura reduziu os valores das avaliações para um patamar coerente com o preço de venda dos imóveis”, conta o vice-presidente Rômulo Pinho Tavares.

30 de novembro  
**Dia do Síndico**



**A sua dedicação é essencial para a harmonia e manutenção do bem comum!**

**Parabéns pelo seu dia!**

Uma homenagem do **Grupo Khronos** a todos os síndicos e síndicas.

Acesse: [f @GrupoKhronos](#) | [grupokhronos.com.br](http://grupokhronos.com.br)

**Khronos**

SEGURANÇA

# Representante dos condomínios no estado



Buscando manter seus associados bem informados o presidente do Sindicon MG, Carlo Eduardo Alves de Queiroz, participa quinzenalmente do programa Chama Geral, na Rádio Itatiaia.



Durante a pandemia o presidente do Sindicon foi constantemente acionado, pelo órgãos de imprensa, para prestar esclarecimentos



Em 2018 o Sindicon MG inaugurou sua nova sede



Na nova sede, estão sendo oferecidos cursos e palestras do mais alto nível

## Visibilidade ampliada

Em 2004, o sindicato fez parceria com o Jornal do Síndico para realizar o Dia do Síndico, o maior evento voltado para a categoria. É um dia de palestras, contato com fornecedores de produtos e serviços para os condomínios, confraternização e troca de experiências. O Dia do Síndico, que já teve 15 edições, deu ainda mais visibilidade para o Sindicon, que começou a ser procurado por síndicos do interior, que buscavam organização e, principalmente, melhor negociação das CCTs. “Os síndicos do interior não tinham uma referência, estavam desassistidos, buscando referências de fora do estado. A base que eles usavam para as convenções salariais era a convenção da Federação do Comércio, uma vez que eles estavam em base inorganizada. Agora, eles têm as

convenções específicas, que são negociadas anualmente”, conta o presidente, Carlos Eduardo Alves de Queiroz.

Assim, em 2018, o Sindicon deu início aos trâmites para a ampliação da sua base de atuação no estado e passou a se chamar Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG). Atualmente, o sindicato atua em praticamente todos os municípios mineiros, em cada canto do estado.

## Nova sede

Junto com a mudança de nome, também veio a mudança da sede. Desde o dia 11 de agosto de 2018, o Sindicon MG funciona na rua dos Guajaras, no bairro de Lourdes. A sede nova é maior, mais moderna, bonita e confortável e conta

com um auditório para a realização de cursos, workshops e palestras.

E em 2019, foram vários cursos. Formação de síndicos, mediação de conflitos, direito do trabalho, e como usar o e-Social foram alguns dos temas. Os palestrantes convidados são profissionais renomados tanto de Belo Horizonte, quanto de outras cidades do Brasil.

O presidente Carlos Eduardo também participa dos eventos para condomínios de outros estados, representando o Sindicon MG, tem uma coluna quinzenal no programa Chamada Geral, na Itatiaia e concede rotineiramente entrevistas a diversos veículos de comunicação do estado sobre as principais questões relacionadas aos condomínios.

Infelizmente, a pandemia de coronavírus impediu que as atividades presenciais continuassem em 2020. Assim, o Sindicon MG dedicou o ano a informar os síndicos sobre os desdobramentos na epidemia, como proteger os condomínios e os condôminos do vírus, além de explicar legislações transitórias aprovadas em âmbito municipal, estadual e federal, para combater a pandemia.

Além disso, o sindicato realizou, em setembro, a primeira de várias lives programadas para ampliar os canais de diálogo com os síndicos.

No 28 de outubro, o Sindicon MG promoveu, em parceria com o Jornal do Síndico, o 16º Dia do Síndico. Como o evento não pode ser realizado de forma presencial, optou-se pela plataforma digital. Centenas de síndicos e síndicas

se cadastraram para participar do evento que aconteceu de 14h às 19h, de forma ininterrupta. Foi uma excelente experiência e, o mais importante, não deixou a data passar em branco.

Assim é o Sindicon MG, uma entidade comprometida com a valorização e o apoio aos síndicos e síndicas de todo o Estado de Minas Gerais.



☎ 31-3281-8779

✉ [sindiconmg@sindiconmg.org.br](mailto:sindiconmg@sindiconmg.org.br)

🌐 [www.sindiconmg.org.br](http://www.sindiconmg.org.br)

📘 [facebook.com/sindiconmg](https://facebook.com/sindiconmg)

📷 @Sindiconmg

## 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](http://minassombreadores.com.br)

Parcelamos em até 24 vezes

**MINAS**  
SOMBREADORES

Bem-estar por Cecília Lima |

# Verão com piscinas seguras

Com a chegada do verão a busca pelas piscinas compartilhadas tende a aumentar muito nos prédios residenciais e com ela uma dúvida surge: que cuidados precisam ser tomados no uso desses espaços durante a pandemia de coronavírus? Convém salientar que o Brasil permanece atravessando o curso de uma crise sanitária que, embora já esteja em período de flexibilizações, ainda requer medidas de prevenção do contágio e a administração condominial deve esclarecer seus moradores quanto a isso.

Diferentemente do que foi feito no auge da pandemia, quando todas as áreas comuns dos prédios foram interditadas, agora o que se vê é uma liberação parcial dos ambientes, desde que obedecendo a algumas regras. Os moradores devem ser informados de que o acesso às áreas comuns do condomínio é condicionado à obediência a tais normativas, afinal não se trata apenas de uma decisão individual, mas de uma proteção coletiva em discussão.

**REGRAS** - Para tanto, é recomendável ter murais com avisos em destaque, legíveis, em locais

estratégicos, alertando os frequentadores para algumas normas de conduta:

Respeitar o limite de pessoas estabelecido pelo condomínio para a área;

Respeitar o distanciamento social de no mínimo 1,5 metros;

Não mover cadeiras/mesas/espreguiçadeiras de suas marcações originais;

Utilizar máscaras todo o tempo em que se estiver fora da água;



Uso da piscina deve ser intensificado com a chegada do verão e a flexibilização das áreas comuns

Proibir a entrada de visitantes;

Uso obrigatório da ducha antes de entrar na piscina;

Deve-se desestimular qualquer tipo de empréstimo ou compartilhamento de objetos pessoais (ex.: toalhas, brinquedos, óculos, cosméticos, etc.).

A principal recomendação deve ser reforçada não apenas em murais de aviso, mas também em quaisquer outros canais de comunicação disponíveis no condomínio: se o indivíduo apresentar qualquer tipo de sintoma suspeito (indisposição, febre, perda do olfato ou paladar, coriza, tosse)

**“O controle do vírus depende de esforços coletivos e o engajamento da comunidade condominial nessa missão é fundamental.”**

ele deve se resguardar em casa e não compartilhar áreas de uso coletivo até que possa descartar uma possível infecção.

**ASSEPSIA** - Além dos cuidados rotineiros com a limpeza e purificação química da água, manutenções de rotina para manter a salubridade das piscinas (algo com que a maioria dos condomínios já está habituada), novas rotinas devem ser agregadas, tais como: intensificar a assepsia diária de superfícies, mobiliários e pisos, com álcool 70%, água sanitária ou saneantes notificados/registrados (produtos com cloro ou quaternário de amônia) em todos os ambientes e superfícies compartilhadas.

Recomenda-se também disponibilizar recipiente com álcool gel 70% próximo à entrada da piscina para que os condôminos usem antes de tocar na escada ou nas bordas da piscina. O controle do vírus depende de esforços coletivos e o engajamento da comunidade condominial nessa missão é fundamental.

\*Jornalista

Pet por Cecília Lima |

## Educação para pets e donos: áreas comuns não são “banheiros”

A permissão para quem mora em condomínio possuir um bichinho de estimação não é mais um ponto de discussão, haja vista que sucessivas decisões judiciais já consolidaram um amplo lastro jurídico em favor positivo dos pets. Contudo, assim como tudo o que diz respeito à vida em prédios residenciais, a convivência entre animais e condôminos segue normas. Se essas são quebradas, aí sim a permanência dos pets pode ser colocada em questão.

Muitos especialistas falam na “regra dos 3 S”, os quais consistem em três pilares que devem ser considerados para se manter uma coexistência harmoniosa entre moradores e animais, são eles: sossego (ou silêncio), segurança e saúde (ou sanitização). Esse último item merece uma especial atenção, pois depende – em grande parte – da educação e bom senso dos próprios donos ou tutores de pets.

**PRÁTICAS** - O termo “saúde”, significa minimizar os riscos sanitários envolvidos e isso inclui ter cuidados com a higiene. Alguma vez no seu condomínio ou mesmo nas calçadas da área externa você já teve a desagradável surpresa de se deparar com fezes de animais? Isso acontece porque muitas vezes o dono sai para passear com um cão, por exemplo, e não se preocupa em levar nada com que possa recolher os excrementos ou então

porque têm o costume de soltar os animais para passearem livremente sem guia, o que é uma prática ainda mais errada.

A estudante universitária Mônica Paula Trelles, 24 anos, moradora de um condomínio residencial na cidade de Rio Grande (RS) relata inconveniências devido à constante presença de cocô de cachorro espalhado por áreas comuns. “Próximo ao meu bloco há um varal de uso coletivo para os moradores estenderem roupas e é bastante utilizado, sendo que este mesmo local possui uma área gramada e muitos condôminos que possuem cães aproveitam para passear ali, mas com frequência deixam de recolher as fezes dos animais”, relata. “É o cenário de um banheiro a céu aberto, muito desagradável”, completa.



Condômino tem o dever de cuidar do seu Pet nas áreas comuns

A estudante conta que levou a queixa à síndica e sugeriu a colocação de placas no local, mas não chegou a ser atendida, então decidiu colocar avisos por conta própria. “A síndica até achou uma boa ideia, mas não tomou providências. Como o problema estava me incomodando há muito tempo, pela recorrência, decidi

eu mesma fazer algo. De forma caseira, produzi algumas placas bem-humoradas e espalhei pela área onde mais se concentram as fezes dos pets”, afirma Mônica. Ela constatou que, após essa atitude, as ocorrências diminuíram.

Para a síndica profissional Nilze Lima, a primeira conduta para lidar com a questão deve ser exatamente a que a estudante tomou, caso não se resolva vêm as penalidades. “O condomínio deve buscar ações pedagógicas para apelar para a educação dos moradores, inicialmente, orientando práticas que visem o bom senso e geralmente a conscientização já ajuda bastante. Porém, na persistência das mesmas faltas, coloca-se em risco a convivência harmoniosa entre condôminos e pets e as condições sanitárias do condomínio. Assim, o condômino faltoso deve ser identificado e penalizado com advertência e multa, de acordo com o que prevê a Convenção”, afirma.

\*Jornalista

**“O condomínio deve buscar ações pedagógicas para apelar para a educação dos moradores, inicialmente,”**

# Inadimplência tem solução

**Quando o assunto é a falta de pagamento das taxas do condomínio, encontramos vários exemplos de síndicos e síndicas que viveram um drama na hora de fazer o morador negociar seus débitos. Apesar de muitos ainda preferirem bater na porta dos inadimplentes, há os que detestam abordar os condôminos no dia-a-dia para falar das finanças.**

A inadimplência está entre os cinco maiores problemas de quem tem a árdua tarefa de administrar um condomínio. Pode ser que esteja entre os três! Ou, em alguns casos, ser o principal problema que afeta a vida de quem mora em condomínio. Muitos moradores podem não perceber, mas a inadimplência não é um problema, do síndico. Ela afeta a toda coletividade e trás na sua esteira uma série de obstáculos para se manter a rotina de funcionamento do condomínio.

E mais! A falta de pagamento da cota condominial, por alguns moradores, acaba recaindo naqueles que pagam em dia suas contribuições. Afinal, as “contas” não param de chegar e os compromissos têm que ser honrados. Porta aberta para a desavenças entre vizinhos.

Diante dessa realidade, surgiram no mercado, empresas que têm apostado em soluções para acabar com o “climão” causado pela cobrança. Elas oferecem facilidades para o pagamento dos devedores e até redução no custo com a cobrança feita diretamente pelo condomínio.

Esse é o caso da LLZ Solução Cobrança. A empresa promete acabar com a inadimplência por meio de um fluxo de caixa regular, levando saúde financeira e tranquilidade de gestão para o síndico. Dentre os serviços oferecidos estão: adiantamento de

100% da receita do condomínio, mensalmente, consultoria especializada, corte de despesas bancárias, cartorárias e judiciais, e até um sistema personalizado de aplicativo e site. A companhia já atende mais de 400 condomínios e 60.000 condôminos em todo o Brasil. “Garantimos toda a receita em uma data programada, ainda que haja unidades em atraso. Cada condomínio pode realizar as melhorias necessárias sem dor de cabeça” (LLZ).

## Síndicos aprovam modelo

Para Luiz Henrique, síndico do Residencial Lagoa dos Cristais, o serviço de cobrança garantida permite a organização financeira e a estabilidade dos condomínios, já que não é mais preciso esperar o recebimento das taxas pelo próprio morador. “A garantia das contas pagas em dia é o sonho de qualquer síndico, profissional ou não. A inadimplência tira o nosso sono.” completa.

Outra aposta do setor são as consultorias técnicas e assessorias especializadas. Através de um time qualificado, a LLZ auxilia os síndicos no dia a dia, tirando dúvidas inerentes ao condomínio. Os especialistas trabalham na formulação de documentos como regimento interno, convocações, atas e editais. A Síndica do condomínio Città Milão, Daniela da Silva é mais uma que está utilizando os serviços da empresa. “Sabendo o



**Além de todos os benefícios para o síndico, o morador inadimplente também conta com facilidades para quitar os débitos atrasados**

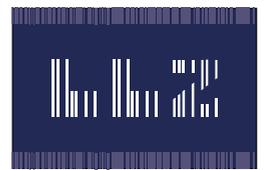
Zener Ferreira - Sócio Diretor

quanto eu tenho a receber, todo mês, eu posso planejar a minha gestão financeira e programar o futuro financeiro do condomínio. Tenho mais tranquilidade para trabalhar” afirma.

## Consultoria profissional

Além de todos os benefícios para o síndico, o morador inadimplente também conta com facilidades para quitar os débitos atrasados. A negociação acontece toda fora do ambiente residencial, com discrição, seguindo as leis vigentes e evitando incômodos. O objetivo de todos os serviços é um só: promover a saúde e tranquilidade financeira para todos os nossos clientes e parceiros, valorizando a unidade autônoma e o condomínio como um todo, por meio da regularização do fluxo de caixa e da melhoria da qualidade de vida dos condôminos.

A matriz da empresa está situada no Barro Preto, em Belo Horizonte, e preparada para receber qualquer síndico ou síndica que esteja passando pelo indesejável problema da inadimplência.



- ☎ (31) 2517-4100
- ☎ (31) 3010-1850
- ✉ gerencia@llzcobranca.com.br
- 🌐 llzcobranca.com.br
- 📘 Facebook: LLZ Solução Cobrança
- 📷 Instagram: @llzcobranca
- 🌐 LinkedIn: LLZ Cobrança



**Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa?**

**Nós  
temos a  
solução!**



**Encarte  
fácil**  
Jornal do Síndico  
**31 3337-6030**

# 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

17 anos de mercado

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



Administração de condomínios  
 Síndico 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

**Cobrança com excelente resultado na diminuição de inadimplência**

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

**PROSPERA**  
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

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



**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

**X** 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



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.iv@gmail.com  
**(31) 3273-0027 / 98842-6498**



• 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



• 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

## AR-CONDICIONADO



**Ar Condicionado e Refrigeração**

Ar Condicionado e Refrigeração Comercial

**(31)99838-5585**  
eficazzmanutencao@gmail.com

Parcelamos nossos serviços em 12x no cartão.

## 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



- 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



**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**



**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**

## CFTV



**HI Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

## COBERTURA PARA GARAGENS

**SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS**

Solicite a visita de um representante:  
**(31) 3375-2390**

Parcelamos em até 24 vezes

**MINAS SOMBREADORES**

# Classíndico

## 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**  
LTD.A

17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

[www.comina.com.br](http://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](http://www.jbconservadora.com.br)  
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

**ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA**



**ROCHE**  
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

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

(31) **3283-4646**  
[www.rocheservicos.com.br](http://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](http://www.contrateadm.com.br)

**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](http://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](mailto:conservadoranizza@nizza.net.br)

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

CONSERVADORA



**ETODICA**

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](http://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](http://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](mailto: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](mailto: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) 99797-2880

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**

Engenharia de avaliação e perícia



**ribeiro e moura**  
engenharia

(31) **3241.1047**  
[rimoura@rimoura.com.br](mailto:rimoura@rimoura.com.br)

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

Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
[contato@pactoconstrutora.com.br](mailto:contato@pactoconstrutora.com.br)  
[www.pactoconstrutora.com.br](http://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](http://www.volgenclean.com.br)  
**3332-6361 / 98429-3234**

**REFORMA PREDIAL**  
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS



**VERTICAL ALPINISMO**  
CHÃO ENGENHARIA CREA 188303

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

(31) 98712-2106/99471-1393

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO**

REFORMAS PREDIAIS  
25 anos

**3222-6500**  
[www.linharesdecastro.com.br](http://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](mailto:monte.castro@uol.com.br)

30 ANOS SEDE PRÓPRIA

**REFORMA PREDIAL**



**MC Engenharia**

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

23

**3296-8683** [www.mc.eng.br](http://www.mc.eng.br)

**Brilhar**  
Limpezas & Reformas

REFORMAS E PINTURAS

- Prediais
- Residenciais
- Fachadas
- Garagens
- Quadras

3021-3937/3082-2347 / 99776-7012 / 99850-9837  
[comercial@brilharlimpezasereformas.com.br](mailto:comercial@brilharlimpezasereformas.com.br) - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

**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

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
 22 ANOS  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL  
**PINHO BRAGA** REFORMA PREDIAL  
**99312-0049** 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

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**LOCUS** Construtora 25 ANOS  
**REFORMA PREDIAL**  
**3236.1568**  
 www.locusconstrutora.com.br

**REFORMAS PREDIAIS**  
 REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA  
**31 3393-7234** **99915-9081-99618-2752**  
 www.jdreforamprediais.com.br / jdreforamprediais@live.com  
 Dividimos o valor total da obra pra cada apt.  
 Deus é fiel.

Manutenções Hidráulicas e Elétricas  
 Pinturas e Reformas em geral  
 Individualização de água  
 Impermeabilização  
**APG** EDIFICAÇÕES MANUTENÇÕES REFORMAS  
 apgedificacoes@gmail.com  
**98848-2063 / 31 98318-0946**

**Conor** Construtora  
 Projetos e execuções na área de Engenharia Civil  
**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
 Executamos obras de pequeno, médio e grande porte  
**Orçamento sem compromisso**  
**99236-0049**

**PINTURA PREDIAL**  
 Aplicação de textura rolada, grafiato rústico  
 Pintura interna e externa  
 Solicite uma visita e conheça a nossa proposta de trabalho  
**31 98498-9854**

**eficaz** Manutenção inteligente e facilities  
 Especialista em serviços:  
 • Eltricista  
 • Bombeiro Hidráulico  
 • Pintura • Civil  
 Faça uma cotação para contrato de manutenção predial para seu condomínio.  
**(31)99838-5585**  
 eficazzmanutencao@gmail.com  
 PARCELAMOS NOSSOS SERVIÇOS EM 12X NO CARTÃO.

## 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**

**Desentupidora CRISTAL**  
 Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques  
 Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Dedetização e Bombeiro hidráulico  
**4102-2874/98011-9947 (oi)/99241-4509 (Tim)**  
 VISA

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**

## EXTINTORES

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

## GÁS

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

# Classíndico

## 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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**CAIXAS D'ÁGUA**  
**TELHADOS / PILOTIS**  
**GARAGENS E JARDINEIRO**

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

## INFILTRAÇÕES

**VEDAJATO**  
SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RAPIDEZ E PRATICIDADE, MAIS ECONÔMICO

**Elimina Infiltrações**  
e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica

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

Satisfação garantida e resultado imediato

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

## 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**

## JANELAS ACÚSTICAS

**Aqui o barulho não entra!**

**JANELAS ACÚSTICAS**  
Espaço C

Soluções integradas para Aplicações e Decoração  
Tel: **3285-5588**  
**31 99217-9781**  
Atendimento com hora marcada  
Visite nosso site: www.espacoc.com.br

**AJE INDÚSTRIA DE MÓVEIS**

- MOBILIÁRIOS CORPORATIVOS
- ESCOLARES
- ESTÉTICOS
- FORRO ACÚSTICO
- PORTAS E JANELAS ACÚSTICAS
- FACHADA EM ACM
- CORTINAS E PERSIANAS

VISITE NOSSO SITE:  
www.ajemoveis.com.br  
**(31) 3278-3918**

\* NOSSO OBJETIVO É POTENCIALIZAR SEU AMBIENTE DE TRABALHO

## 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

## MURO DE VIDRO

**MURO DE VIDRO**

Sua fachada moderna e com segurança

**FERREIRA ULHOA**  
ARTE EM METAIS  
**3 4 6 2 - 4 5 0 2**

## PARA-RAIOS

**Seu condomínio ou empresa podem estar em perigo!!**

**GRUPO Abaco**  
Projetamos e instalamos Para-Raios (SPDA), emitimos Laudos e Vistorias, garantindo a proteção do patrimônio e direito à indenização das seguradoras. Adequamos instalações elétricas antigas às exigências das Normas e Leis vigentes.

www.grupoabaco.com.br | contato@grupoabaco.com.br  
**(31) 3481-1890 (31) 97151-3831/98272-9729**

## 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, 11, 8. Boa Esperança - Santa Luzia/MG

## PORTARIA

**Zelando pela segurança dos seu Condomínio**  
Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!

**ZELARE**  
PORTARIA E SERVIÇOS

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**

- 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  
PLANTÃO 24 HORAS  
**98767-3009**

Fazemos contrato de manutenção com plantão  
**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

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

**AFV SEGUROS**  
Faça uma cotação sem compromisso  
**3889-8690/98787-2805**  
anesca@afvseguros.com.br

# Classíndico

Observatório por Por Kênio de Souza Pereira | 

## Ser síndico é um desafio que poucos têm coragem de assumir

Assumir a função de síndico não é uma tarefa fácil, pois ao representar os interesses da coletividade acaba afetando seus compromissos pessoais e familiares. É comum as tarefas reduzirem seu tempo de lazer e até de trabalho, sendo que geralmente não é um especialista em gestão condominial de edifício ou de um loteamento fechado. É fundamental que o síndico tenha uma assessoria jurídica e contábil apta a lhe prestar orientações, uma vez que nos últimos vinte anos os governos federal e municipal criaram diversas obrigações que exigem conhecimento técnico para evitar que o condomínio tenha problemas.

Diante dessas complexidades que exigem mais conhecimento do gestor, a cada dia aumenta o número de condomínios que passam a contratar o síndico profissional, bem como as empresas administradoras, as quais têm como foco a organização das rotinas administrativas e contábeis, sendo ilegal que essas prestem orientações jurídicas. A lei e a Ordem dos Advogados do Brasil proíbem que um advogado trabalhe dentro de uma administradora ou conservadora prestando serviços a terceiros. Fere a ética, além de colocar em segundo plano os interesses dos condôminos. São vários os relatos do síndico ter sido induzido a erro, pois caso fosse orientado corretamente, acabaria entrando em choque com a administradora.

**Muitos desafios** - É fundamental entender que não cabe ao síndico dominar questões que exigem conhecimento especializado, como por exemplo obras, contabilidade, redação e interpretação de documentos jurídicos. Vários são os desafios enfrentados por quem tem coragem de se tornar a "vitrine" do edifício. A maioria dos condôminos evita assumir tais riscos, já que caso dê tudo certo o síndico simplesmente cumpriu seu dever, mas se algo dá errado, surgem aqueles que colocam a culpa no síndico. Entre esses, se destacam os que nunca vão à assembleia, se recusam a contribuir com boas ideias e atitudes, mas na hora de reclamar são os primeiros, que ignoram os riscos normais de qualquer atividade.

**Antissocial** - A Organização Mundial de Saúde divulgou que 2% da população tem algum problema de comportamento, o que torna fácil compreendermos alguns vizinhos mal-humorados, agressivos, antissociais, ou seja, a cada 100 moradores, é comum que tenhamos dois complicados. O desafio é que muitos dos moradores acham que cabe ao síndico enfrentar sozinho algumas "feras", que ninguém suporta. O síndico tem o direito de contratar um advogado para revisar a convenção, aplicar multa e tomar as medidas jurídicas para coibir alguns comportamentos que podem oferecer riscos à integridade física, mas alguns entendem que não, pois pensam que o síndico sabe tudo.

Na prática, há síndico que enfrenta situações perigosas, que às vezes viram manchetes nos jornais que relatam agressões que poderiam ter sido evitadas se os condôminos se unissem e tomassem as devidas providências jurídicas preventivas, sem se preocuparem em economizar ao não investirem na solução profissional. É comum o advogado deixa de atuar ao ver a gravidade do caso e perceber que os condôminos se recusam a assumir os custos jurídicos. Ao final, várias pessoas acabam mudando e colocando a culpa no síndico por não ter feito o milagre de exorcizar o vizinho que fez do edifício um "condemônio".

**Assembleia** - Há muitas pessoas que sempre residiram em casas e outras que não estão acostumadas a participar de assembleias ou em aceitar a opinião de vizinhos. Conviver em apartamentos, salas e lojas que são interligadas é complicado para quem acha que dentro da sua unidade pode fazer o que bem entende, como se não existisse o direito de vizinhança. Fala-se muito em respeito e democracia, mas algumas pessoas, quando

contrariadas, assumem postura agressiva, a ponto de ofender o síndico, ignorando o dever de aceitar a decisão da maioria. Isso explica o motivo de muitos síndicos terem pavor de realizar assembleias.

Muitas vezes, aquele que foi derrotado na eleição ou o ex-síndico, inspirados no que há de mais vil na política, parte para uma posição irracional à figura do síndico, discordando de tudo que este proponha em assembleias, mesmo que esse posicionamento vá contra os interesses do condomínio.

A pessoa mais fácil de ter sua honra ofendida em um condomínio é o síndico, por passar a ser o foco de injúria, difamação e calúnia. A experiência comprova que o acusador malicioso e fofocheiro, ao comparecer como réu no Juizado Especial Criminal ou ao responder um processo de indenização, acaba mudando de postura ao negar tudo que disse e fez. Entretanto, é fundamental que a coletividade arque com os custos de tais procedimentos quando as ofensas são infundadas, mas isso dificilmente é aprovado pela assembleia.

Alguns pensam que o síndico é um empregado dos moradores, desconhecendo que ele não está à sua disposição 24 horas do dia, sendo que sua remuneração - quando existente - em geral não compensa os transtornos e inimizades que surgem em razão de ter que exigir a pontualidade e o cumprimento da convenção.

Nos edifícios de pequeno porte, há casos de condôminos que não aceitam que o condomínio tenha conta bancária para não terem custos com boleto. Acabam perturbando o síndico tarde da noite, nas manhãs dos finais de semana para pagar a quota de condomínio ou para fazer reclamações sobre barulho e outros problemas que deveriam ser informados apenas por escrito.

**Síndico é só síndico** - Quando um apartamento tem vazamento que atinge a outra unidade ou produz ruídos que atingem somente o vizinho de baixo, ou, estaciona seu automóvel invadindo um pouco a vaga de garagem do outro, por não envolver áreas comuns, não afetam a coletividade, cabe ao prejudicado providências para reclamar, notificar ou acionar o infrator. Não é dever do síndico cuidar desses problemas, mas há morador que insiste em empurrar esse problema para o condomínio ao invés de contratar um advogado por sua conta.

Ignora-se que o síndico tem o direito de contratar consultoria (engenharia, arquitetura, contábil, jurídica etc.) para orientá-lo a tomar decisões acertadas e que esse custo é do condomínio. Entretanto, os "complicados" reclamam de ter que pagar pela consultoria ou notificação, mas quando surge um erro são os primeiros a exigir a reparação do prejuízo que poderia ser evitado se o assunto fosse conduzido de maneira técnica e profissional.



No universo condominial o síndico deve receber o apoio dos condôminos

**Prestação de contas** - Existem condomínios que a prestação de contas é realizada há anos sem uma assessoria contábil eficiente, pois entendem que o síndico tenha que ter o conhecimento de um contador, como se entendesse de tributos, questões trabalhistas e controle financeiro. Há quem diga: "para ser acusado de desvio de dinheiro basta assumir o cargo de síndico".

O problema é o síndico ter sua imagem denegrida ao ser colocada em dúvida sua honestidade, por determinado grupo de pessoas que se utiliza de manobras para impedir a aprovação da prestação de contas de maneira sucessiva, por meses e meses, sem apontar por escrito exatamente o que está errado, causando-lhe danos morais diante da angústia de ver negado o encerramento do mandato de maneira digna.

**Amigo?** - Muitos dizem com sabedoria: "Quer perder um amigo, basta emprestar dinheiro e cobrá-lo, no caso dele não pagar". Isso ocorre muito nos condomínios, pois há devedor que fica com raiva do síndico por esse não retirar os juros e a multa por atraso ou por ter assinado a procuração para um advogado executar a dívida judicialmente. O devedor ou infrator ignora que o artigo 1.348 do Código Civil impõe ao síndico o dever de cobrar, exigir o cumprimento da lei, da convenção e das deliberações da assembleia. Assim, o infrator passa a criar polêmicas contra o síndico.

Vários são os síndicos que sofrem por ninguém se importar que determinado condômino o ataque injustamente por meio de cartas anônimas, e-mails ou WhatsApp. Acaba o síndico sendo desmotivado por falta de apoio dos condôminos que não o defendem de acusações infundadas. Afinal, se esquecem que qualquer condômino pode vir a ser o síndico futuramente e que muitos nunca aceitarão a função justamente por existir esse clima.

Devemos valorizar aquele que assume a sindicância, por essa exigir habilidade, boa vontade, paciência para conciliar a diversidade de pensamentos, culturas, valores e condições financeiras que tornam, às vezes, complicado o contato diário entre os moradores de unidades condominiais. Se já é difícil compartilhar o dia a dia com dezenas de pessoas, mais desafiador ainda é assumir a nobre função de síndico. E, nesse dia 30 de novembro, parabéns a todos aqueles que se dedicam a essa atividade.

\* Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

### SERRALHERIA

**MG SERRALHERIA**  
 Portões • Janelas • Grades  
 • Fechamento de área  
 • Coberturas  
 Portões eletrônicos e motores  
 98512-4689 99108-4589

### SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS  
 ● 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
 ● EMPRESA REFERENCIADA

**GestPro**  
 Serviços Prediais

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa! 31 3517-1175

**VB VIVERbem**  
 Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

### TELHADOS

**NEVES CALHAS**

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

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

**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



Se já é difícil compartilhar o dia a dia com dezenas de pessoas, mais desafiador ainda é assumir a nobre função de síndico