



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

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 293 - NOVEMBRO/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 13.000 exemplares - jornaldosindico.com.br



ESPECIALIZADA EM FACHADA



PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

99312-0049

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



Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVENÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

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

Consulte nossos Classificados

| | |
|--------------------------------|--------|
| Administração de condomínios | 8 |
| Advogados | 8 |
| Alarques | 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 |



Condomínios buscam por sanitização

Preocupados com a segurança dos condôminos e a propagação do coronavírus, condomínios passam a utilizar o serviço de sanitização.

Página 5

E+ ENTREVISTA
Alterar a convenção é um bom negócio? Veja o entendimento do advogado Marcos Barbosa Vasques em entrevista ao Jornal do Síndico.

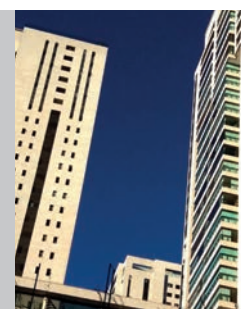
Página 5



FINANÇAS

Em novembro os brasileiros experimentarão grandes mudanças em como realizam suas transações financeiras. Vem aí o PIX.

Página 6



OBSERVATÓRIO

Síndicos de prédios novos devem ficar atentos com a indicação de administradora por parte das construtoras. Negócios ocultos podem estar por trás dessa dobradinha.

Página 12



GRUPO **ÁGUA AZUL** PISCINAS

A LIMPEZA PERFEITA QUE SUA PISCINA MERECE!

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

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

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



Urbana
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

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911
TELEFONE:
(31) 3337.6030
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 (plantaão) | 0800.310196 |
| Copasa | 195 |
| Defesa Civil | 199 |
| Delegacia da Qualidade de Vida | 3201-1568 |
| Polícia Militar | 190 |
| Pronto-Socorro | 192 |
| Procon | 1512 |
| Prefeitura | 156 |
| Disque Limpeza (SLU) | 3277-9388 |
| Sindeac | (31) 2104-5899 |
| Sinduscon | 3275-1666 |
| Seac | 3278-3008 |
| Sindicon | 3225-4768 |
| Receita Federal | 0300.780300 |
| INSS | 0800-780191 |
| PBH (Geral) | 3277-5070 |
| Inmetro | 3356-6684 |
| BHTrans | 156 |

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

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.

O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

Editorial

É possível alterar a convenção do condomínio?

Um dos desafios que o síndico pode enfrentar em sua administração é ter que lidar com regras ultrapassadas, que já não atendem à realidade atual do condomínio e com isso travam suas ações. Você está passando por uma situação assim durante o seu mandato ou teve de encarar um desafio desse tipo quando ocupou o cargo de gestor?

Marcos Barbosa Vasques militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ). Veja como o processo de alteração da Convenção condominial é técnico e segue um passo a passo, devendo contar sempre com uma assessoria jurídica especializada.

Você sabe diferenciar o que é despesa ordinária de despesa extraordinária? Muitos síndicos ainda fazem confusão ao distinguir as despesas do condomínio. Saber identificá-las e cobrar de quem é devido cada gasto do condomínio evita conflitos e constrangimentos para a administração do síndico. Confira o artigo da nossa colaboradora Simone Gonçalves, na seção Administração.

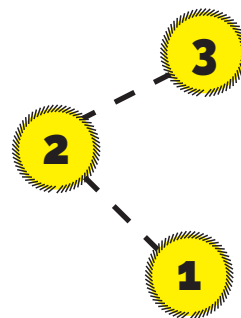
Outro tema importante que trazemos nesta edição, está relacionado com o novo sistema de pagamentos e recebimentos denominado Pix. O que é isso? Como funciona? Como os condomínios podem se aproveitar desse novo método?

Que todos tenham um ótimo novembro pela frente!

“Ela representa a “lei” que rege o condomínio e tem um impacto direto na gestão do síndico

Ela representa a “lei” que rege o condomínio e tem um impacto direto na gestão do síndico e também na vida dos condôminos: a Convenção. Em alguns casos, sobretudo em se tratando de empreendimentos mais antigos, esse documento possui incongruências, isto é, regras incompatíveis com a rotina de um prédio residencial atual ou, por outro lado, é omissivo em relação a aspectos que foram surgindo após sua criação.

Os dois cenários existem e geram uma dúvida frequente em síndicos: é possível alterar a Convenção do condomínio? Para responder essa e outras perguntas relativas ao tema, trazemos nesta edição do Jornal do Síndico uma entrevista com o advogado



INDICADORES

2019/2020

| | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| IGP-M (FGV) | 0,28 | 1,56 | 2,23 | 2,74 | 4,34 | - |
| INPC (IBGE) | -0,25 | 0,30 | 0,44 | 0,36 | 0,87 | - |
| IPC (FIPE) | -0,24 | 0,39 | 0,25 | 0,78 | 1,12 | - |
| CUB/MG | 0,12 | 0,33 | 0,41 | 1,69 | 1,26 | - |
| TR | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| POUPANÇA | 0,5000 | 0,5000 | 0,5000 | 0,5000 | 0,5000 | 0,5000 |
| SAL. MÍNIMO | 1,045,00 | 1,045,00 | 1,045,00 | 1,045,00 | 1,045,00 | 1,045,00 |

IMPOSTO DE RENDA

| Base Cálculo | Alíquota a deduzir |
|------------------------------|--------------------|
| Até R\$ 1.903,98 | ISENTO |
| De R\$ 1.903,99 até 2.826,65 | 7,5% R\$ 142,80 |
| De R\$ 2.826,66 até 3.751,05 | 15% R\$ 354,80 |
| De R\$ 3.751,06 até 4.664,68 | 22,5% R\$ 636,13 |
| Acima de R\$ 4.664,68 | 27,5% R\$ 869,36 |

Salário da categoria

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

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

Você Pergunta

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



RATEIO DO GÁS

Estou precisando saber um detalhe. No nosso prédio (seis apartamentos), os botijões de gás (dois) são comunitários, com relógios de cada apartamento. Quando eu era síndica, mensalmente, distribuía junto com boleto uma planilha única com gastos/valores calculados de gás de todos os apartamentos, inclusive para mostrar a todos como estava o consumo no prédio e justificar quando tivesse de comprar mais botijões. Cobrei isso, agora, do atual síndico (profissional) e ele disse que não pode mostrar os valores de gás de um apartamento para outro. Isso é verdade? Sei que não pode colocar valores individuais a público, tipo quadro de avisos, mas via papel em cada apartamento, nunca vi isso. Existe alguma lei que proíba isso?



Resposta - Informar o consumo de gás de cada unidade e o rateio da despesa dentro do mês não é um problema. Na verdade, isso é, inclusive, um ponto positivo, tendo em vista que dá clareza ao processo de cobrança. O que não pode ser feito é expor os condôminos a constrangimentos por dívidas com o Condomínio. Deste modo, o Síndico não pode declarar na “planilha” débitos anteriores e, muito menos, expor isto em público como em quadros de avisos. Mas, se a planilha apenas informar o rateio do custo do gás dentro do mês na proporção que cada um utilizou, sem expor débitos anteriores em público, não há qualquer impedimento legal.

Adélia – por e-mail

Evandro Lucas Diniz – eld@eldadvocacia.com.br

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

AR-CONDICIONADO EFICAZ

DESENTUPIDORA CRISTAL

MURO DE VIDRO FERREIRA ULHOA

CONSTRUÇÃO E REFORMA APG ENGENHARIA CONOR MP PINTURAS EFICAZ

JANELA ACÚSTICA ESPAÇO C AJE IMÓVEIS

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

Cotidiano por Cecília Lima |

Condomínio é responsabilizado por arremessos anônimos

Toda ação gera uma reação, diz uma das principais Leis da Física. Dentro do condomínio, assim como na sociedade, cada ação deve ser pensada antevendo juntamente suas consequências, pois – a depender das circunstâncias – essas podem ser muito danosas. Essa reflexão tem grande aplicabilidade ao discutirmos um problema que ocorre com alguma recorrência em edifícios verticais: os arremessos em direção ao solo.

Eles podem partir de janelas, parapeitos, sacadas, varandas, balcões. O que cai também varia: vasos de plantas, brinquedos, papéis, itens de higiene pessoal (principalmente das janelinhas de banheiro), bitucas de cigarro, lixos em geral ou até mesmo saliva. De forma intencional ou não, embora muito se culpem as crianças, elas não são as únicas a arremessarem objetos: com frequência os adultos e idosos são flagrados cometendo este feio delito.

PERIGO - O importante é ressaltar perante os condôminos que tal ato não constitui apenas “falta de educação”. Devido à altura – e aqui mais uma vez as Leis da Física operam de forma inabalável – esses arremessos são potencializados, causando transtornos, sujeira, prejuízos materiais e, a depender do que é jogado (dimensões, forma e peso), acarreta-se a possibilidade de machucar gravemente pessoas que passam pelo local no instante em que o objeto cadente chega ao solo.

Imagine, por exemplo, o impacto de uma garrafa ou um copo caindo de uma varanda (de qualquer altura mínima) em um animal de estimação ou na cabeça de uma criança. Qual seria o resultado? Em uma situação hipotética menos trágica, se o objeto cai em cima de um carro. O que acontece? Quem paga pelos danos humanos ou materiais?

Independentemente de o fato ocorrer por acidente ou ser proposital, o proprietário da unidade condominial de onde partiu o arremesso é responsável pelo ato, podendo ser penalizado dentro das normas previstas na Convenção e também processado na Justiça comum. O arremesso do artefato poderá ser provado por imagens captadas por câmeras, perícia especializada ou testemunho oral ou escrito de pessoas que viram o fato acontecendo. Se este é um problema recorrente na vivência do condomínio, é interessante manter um circuito de vigilância por câmeras na tentativa de captar essas ações.



Objetos lançados podem atingir pessoas com gravidade

CONDOMÍNIO - Mas e os casos em que não é possível reunir provas para se chegar ao autor? Nessas situações, fala-se em responsabilidade solidária. O condomínio e todos os seus membros, consecutivamente, passam a compartilhar essa responsabilidade e arcar com os prejuízos coletivamente. De acordo com o Artigo 938 do Código Civil, na impossibilidade de se identificar o responsável pelo arremesso, caberá ao condomínio a indenização. Dispõe o artigo que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

Segundo o advogado Rodrigo Karpap, especialista em Direito imobiliário e condominial, na esfera criminal, quem responde pelo dano no caso de uma lesão corporal ou

morte em função do arremesso é o próprio autor da ocorrência, não se transferindo a responsabilidade ao síndico do prédio, salvo se, de alguma forma, o síndico concorreu para o resultado ou poderia ter evitado o mesmo, já que tem por lei a obrigação de cuidado, proteção ou vigilância conforme artigo 1.348, V, do Código Civil e Art. 13 do Código Penal.

*Jornalista

COLUNA DO SINDICON



Condomínios precisam de profissional qualificado para fiscalizar as obras

Muitos prédios estão realizando obras neste período de pandemia. Mas antes de contratar a empresa que executará o serviço é importante ter uma assessoria especializada para elaborar o contrato e para fiscalizar a execução de toda obra. A contratação destes profissionais deverá ser aprovada em uma assembleia.

Resolvi abordar esse assunto em função de várias reclamações que tenho recebido de alguns síndicos. Muitas empresas chegam a receber o valor total dos condomínios sem a conclusão das obras contratadas. Há casos ainda de empresas que alegam que precisam receber valores a mais para concluir a obra. Outra reclamação recorrente é a utilização de material de baixa qualidade.

Mas o que pode ser feito para evitar esse tipo de problema? Uma das primeiras providências é elaborar um contrato com a empresa escolhida para realizar a reforma no condomínio. É importante que o contrato estabeleça que o pagamento deve ser realizado de acordo com a conclusão das etapas da obra.

O contrato deve constar os prazos para a conclusão, os detalhes sobre o que será executado, o tipo de material que será usado em todas as etapas da reforma. Um profissional deve ser contratado para elaborar o contrato, uma forma de evitar os problemas que citamos.

E para acompanhar a execução da obra o condomínio precisa ter um profissional da área. Esse profissional ficará responsável pela fiscalização do tipo de material, além de cobrar da empresa o cumprimento de todas as etapas. No contrato deve ter uma cláusula que determina que os próximos pagamentos só serão liberados se os problemas apontados pelo fiscal forem sanados.

Destaco que as obras nos condomínios são importantes para manutenção, e evitam danos durante o período de chuva, mas a falta de critérios na contratação da empresa poderá aumentar as despesas.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido

PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

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

Sem necessidade de contratar Construtoras ou Engenheiros.



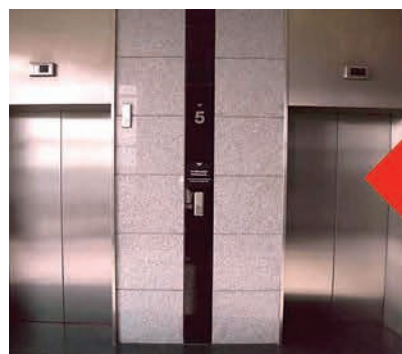
Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: www.espacoc.com.br



Seu elevador ainda é do tempo do fusquinha?!!

Então, chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante?

Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias!

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



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação por Cecília Lima |

Condomínio não pode adotar conduta abusiva

A inadimplência é um grande desafio enfrentado pelos síndicos e talvez seja até o maior deles, pois, sem recursos, toda a estrutura administrativa trava e a saúde financeira do condomínio fica prejudicada, levando a questões secundárias que vão se acumulando como uma bola de neve que só cresce.

Assim, por se tratar de um problema tão sério e por vezes desesperador, alguns gestores adotam medidas duras, na tentativa de coibir a inadimplência e também de coagir os devedores a quitarem seus débitos, quando na realidade deveriam buscar uma assessoria jurídica para tentar resolver a situação pelos meios legais cabíveis.

INDENIZAÇÃO - A iniciativa de tentar manter os pagamentos em dia e cobrar quem está devendo é louvável, porém, é necessário que se analise como isso está sendo feito, pois algumas atitudes podem ser configuradas como condutas abusivas e, então, o jogo se inverte: o condomínio pode passar a dever ao morador inadimplente, caso ele consiga ganhar um processo requerendo indenização na Justiça.

Não são raros os casos envolvendo desde cobranças vexatórias (a exemplos de e-mails públicos com listas de inadimplentes ou exposição de nomes em elevadores e murais) até a restrição de espaços físicos, como a proibição de acesso do morador endividado a áreas de lazer, academia, etc. Tudo isso já foi alvo de ampla discussão judicial e há farto material informativo ressaltando a ilegalidade de condutas desse tipo, abusivas. Já publicamos várias matérias sobre isso.

Recentemente, neste ano, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal arbitrou sobre o caso de uma condômina que foi privada do abastecimento de água em seu condomínio por não ter recursos, tendo alegado também humilhações, o que a fez pedir indenização por danos morais.



ÁGUA - A autora do processo narrou que é proprietária de unidade situada no condomínio em questão e foi indevidamente impedida de utilizar o serviço de abastecimento de água, pois foi contratada uma empresa para realizar a instalação dos hidrômetros individuais, sendo que em assembleia restou decidido que os condôminos que não tivessem

pagos os custos para a implantação da individualização, não teriam o equipamento ligado.

A moradora argumentou que teve dificuldades para quitar os valores cobrados e, embora tenha efetuado acordo com a empresa para parcelamento da dívida, em razão de estar desempregada, não conseguiu

honrar a segunda parcela. Como a empresa não liberou o uso de seu registro, ficou sem o abastecimento de água em sua residência por mais de 1 ano, período em que vivia de doação de água dos vizinhos.

O magistrado que julgou o processo afirmou que, ainda que autônomo em sua área territorial, o condomínio não possui qualquer direito de restringir o uso de água pelos condôminos e destacou que tal atitude não pode ser usada como artifício de “convencimento” para fazer com que moradores quitem dívidas com o condomínio, que são de outra natureza.

“É vedada a suspensão de fornecimento de água visando coibir ao condômino a adimplir com as obrigações condominiais, notadamente despesas que não tem relação com o consumo de água, haja vista os meios legais disponíveis que permitem ao condomínio efetuar a cobrança do inadimplente”, declarou o magistrado, fixando indenização.

Fonte: TJDFT

“ Não são raros os casos envolvendo desde cobranças vexatórias até a restrição de espaços físicos

Seu Condomínio por Cecília Lima |

Comunicação não violenta no condomínio

A capacidade de se comunicar bem não é apenas um dom com o qual se nasce, ela pode ser também uma habilidade a ser aprendida e aperfeiçoada continuamente. Se, por um lado, saber dialogar e ouvir é muito benéfico para as relações sociais, por outro, dificuldades na comunicação podem ser a origem de grandes problemas. Isso se aplica à diversos âmbitos, do pessoal ao corporativo, e inclui também a vivência dentro dos condomínios.

O equilíbrio em espaços de convivência coletiva, a exemplo dos empreendimentos residenciais, se dá não apenas pela obediência ao que está explicitamente determinado na Convenção, por meio de leis e regras, mas também por normas gerais que existem na nossa sociedade que visam ao respeito ao próximo e ao bem-estar comum. Assim, podemos concluir que, em grande parte, a harmonia do condomínio depende não exclusivamente do quão rígidas são suas leis, mas também do nível de bom senso de seus moradores e a habilidade de comunicação entre eles.

CNV - Nesse contexto, o síndico – exercendo seu cargo de líder – possui um papel fundamental de ser um membro conciliador dentro dessa comunidade, já que naturalmente haverá discordâncias. É preciso que ele esteja pre-

parado para saber se comunicar adequadamente, ao mesmo tempo, expondo seus pontos de vista (e os interesses administrativos) e também recepcionando o ponto de vista dos condôminos. Para tanto, muito se fala a respeito da CNV (Comunicação Não Violenta) na rotina condominial.

A CNV é um método criado pelo psicólogo americano Marshall Rosenberg, segundo o qual 90% do sofrimento das pessoas ocorre por causa de interpretações pessoais equivocadas. Essa metodologia consiste em um processo que propõe o uso da empatia para evitar conflitos. Nos condomínios, a CNV pode ser utilizada por todos: moradores, funcionários, além do próprio síndico. Essa nova postura promete trazer



maior efetividade nas interações e também mais paz na convivência.

A Comunicação Não Violenta deve ser praticada em quatro passos. Ilustramos com um exemplo: imagine que um condômino está colocando

lixo em local inapropriado (no chão ao invés de pôr dentro do coletor) e você, como síndico, deve tomar providências. Observe a sequência lógica a ser adotada:

Observação: analise a situação de acordo com os fatos. Primeiramente, tente se desvincular de preconceitos que tenha a respeito do morador. Por exemplo, se já houve uma outra situação conflitante com ele antes. Este caso atual deve ser analisado inicialmente de forma isolada, então não crie interpretações precipitadas com base em histórias pregressas.

Analisar sentimentos: é hora de ponderar qual será o efeito da sua fala junto ao interlocutor. De que forma você gostaria que falassem com você caso estivesse cometendo o mesmo delito e precisasse ser chamado a atenção?

Demanda: verifique o que é im-

portante para as pessoas envolvidas, exercite a empatia. Muitos conflitos se dão pela simples inabilidade de falar, quando basta apenas fazer uma pergunta: “por quê?”. No exemplo citado o síndico pode descobrir, por exemplo, que o morador fez uma cirurgia que o impede de erguer o braço e levantar a tampa da lixeira.

Estratégia e ação: O último passo é a resolução do impasse. Para isso, deve-se considerar algo que seja razoável para os lados envolvidos. A partir daí, um comando deve ser dado de forma clara e objetiva, sem indiretas, sem meias palavras. No exemplo mencionado: o síndico pode afirmar que compreende as razões do morador e não as considera banais, no entanto a falta não pode continuar ocorrendo, sob pena de multa, pois colocar lixo no chão arrisca a segurança sanitária do condomínio. Ambos devem encontrar juntos uma solução, ou o morador delega a função a outro coabitante ou o síndico permite que ele tenha a ajuda de um funcionário do prédio enquanto durar o período de sua recuperação.

Praticar a Comunicação Não Violenta pode mudar o comportamento das pessoas e evitar muitos conflitos desnecessários.w

*Jornalista

“ Essa metodologia consiste em um processo que propõe o uso da empatia para evitar conflitos

Manutenção por Cecilia Lima |

Procura por serviços de sanitização

A pandemia de Covid-19 aumentou consideravelmente a preocupação com a higiene, em todos os aspectos. No âmbito condominial, cresceu a procura por processos de desinfecção profissional de ambientes de modo a potencializar a limpeza já realizada por funcionários na rotina diária do prédio.

Essa higienização técnica é oferecida por empresas especializadas e recebe o nome de sanitização e geralmente combina produtos eficientes no combate não apenas ao Coronavírus, mas também a outros vírus patogênicos, bem como bactérias e fungos.

O engenheiro agrônomo Glauco Buccieri, diretor do Grupo Técnico em Sanitização (GTS), empresa com sede em Curitiba (PR), esclarece que a limpeza feita por funcionários do condomínio visa à eliminação de sujeira, ou seja, matéria orgânica, simplesmente. Já a sanitização é o processo que visa a baixar os níveis de patógenos (bac-

téria, vírus, fungos, etc.) do ambiente para níveis recomendados para a circulação ou permanência de pessoas, isto é, tornando o ambiente salubre.

Segundo ele, “sanitização ou desinfecção é o processo que reduz o número de microrganismos patogênicos aos níveis seguros para a saúde, de acordo com RDC 14/2007 da ANVISA”. A limpeza é uma das etapas do processo, sendo pré-condição para uma sanitização eficiente.

TOXIDADE - Buccieri afirma que a toxicidade do processo de sanitização dependerá dos agen-



Divulgação

Sanitização deve ser feita por empresa especializada

tes utilizados. “Trabalha-se basicamente com o Quaternário de amônia, amplamente utilizado em áreas hospitalares. O quaternário de amônia pode apresentar “relativa” toxicidade quando aplicado em temperaturas superiores a 20°C devido a sua característica de volatilização. Por isso, padro-

nizamos que após as aplicações, deve-se evitar principalmente a permanência de pessoas e pets nas áreas comuns por 30 minutos”, comenta Glauco.

A empresa de limpeza Limpidus, com sede em São Paulo (SP), é outro exemplo que também oferece

serviço de sanitização predial, utilizando a técnica de nebulização eletrostática. “A limpeza que se faz normalmente consiste em passar um pano úmido com um limpador geral, um detergente, e visa a remover poeira, detritos visíveis e microrganismos com o objetivo de deixá-la em um nível saudável para o ser humano. Já a desinfecção que oferecemos é feita por nebulização com o objetivo de eliminar 99,9% das bactérias, fungos e desativar os vírus”, afirma Eliana Gera, coordenadora de expansão da Limpidus.

O custo para realizar uma sanitização no condomínio dependerá de fatores como a metragem da área-alvo e também se é um ambiente externo ou interno, pois isso pode influenciar na aplicação. Em todos os casos devem ser contratadas apenas empresas certificadas e com um responsável técnico.

*Jornalista

A limpeza que se faz normalmente consiste em passar um pano úmido com um limpador geral

Entrevista por Cecilia Lima |

O percurso para alterar a Convenção do condomínio

A Convenção é o texto mais importante relacionado à dinâmica condominial, pois disciplina tudo o que diz respeito a normas e condutas relativas à convivência nesse tipo de habitação. Assim, o que está escrito nesse documento tem um direto impacto na gestão do síndico, bem como na vida dos moradores em geral.

Alterar toda a Convenção – reescrevendo-a – ou rerratificar (corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico) não é tarefa fácil, mas é possível. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico. Para tanto, contar com uma assessoria jurídica especializada em Direito Condominial é fundamental para não cometer deslizos e agilizar todo o processo de alteração.

Em entrevista concedida ao Jornal do Síndico, o advogado Marcos Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de

Janeiro (RJ) elucida algumas dúvidas sobre a questão da alteração das Convenções. Confira:

1) JORNAL SÍNDICO - É necessário contratar um advogado para se proceder com a alteração da Convenção condominial?

Marcos Barbosa Vasques - É necessária a contratação de um advogado, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio Edifício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964.

2) JS - Como é o processo para se fazer a alteração na Convenção?



Foto de Maël BALLAND no Pexels

Marcos Vasques - Em apertada síntese, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no Edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor.

3) JS - Qual é o quórum para aprovação da nova Convenção? É muito difícil obtê-lo?

Marcos Vasques - O quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes em assembleia. Nem sempre é

fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse quórum.

4) JS - Alteração e rerratificação são as mesmas coisas (em relação à Convenção condominial)?

Marcos Vasques - Alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quórum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito.

5) JS - Em qual cartório deve-se registrar a Convenção?

Marcos Vasques - A Convenção deve ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis, junto à matrícula dos imóveis.

O quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais

SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS

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



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

Parcelamos em até 24 vezes

MINAS
SOMBREADORES

Finanças por Cecília Lima |

Você já sabe o que é o PIX?

A partir de novembro os brasileiros experimentarão grandes mudanças no que se refere à forma como se relacionam com o dinheiro e a como realizam suas transações financeiras. Isso ocorrerá porque entra em vigor neste mês o PIX, um novo sistema de pagamentos desenvolvido pelo Banco Central. As mudanças devem ser gradativas, mas a introdução dessa novidade deve, aos poucos, diminuir cada vez mais o contato que temos com o dinheiro físico, em "papel".

Assim como outros artifícios lançados anteriormente ao longo da história bancária, tais como o cheque e o cartão plástico, o PIX vem para revolucionar o modo como as pessoas lidam com o dinheiro – agora cada vez mais "virtual" do que "real". O PIX é um sistema que permite o pagamento digital, por meio de códigos, em tempo real.

Atualmente os bancos operam com modalidades de transferência via DOC ou TED que, além de demandar altos custos ao usuário (entre R\$ 9 e R\$20), não repassam o dinheiro no mesmo instante (estabelecem limitações de dias e horários úteis). Quando o PIX estiver em vigência,

qualquer um poderá transferir dinheiro em qualquer horário do dia e a transação será compensada em poucos segundos.

TRANSAÇÕES - Essas transações podem ser feitas de pessoas físicas para pessoas físicas (chamadas de transações P2P, person to person); de pessoas físicas para empresas, sejam locais físicos ou digitais (chamadas de transações P2B, person to business); de empresas para outras empresas, para pagamento de fornecedores, por exemplo (chamadas de transações B2B, business to business); de pessoas físicas e empresas para entes governamentais, para pagamentos de taxas e impostos, por exemplo (chamadas de



transações P2G, person to government, e B2G, business to government). Assim, é certo que, cedo ou tarde, todo mundo uma hora chegará a aderir ao PIX.

Além de baixar consideravelmente os custos das transações (centavos), uma outra proposta do novo sistema é descentralizar os saques, caso a pessoa realmente necessite de dinheiro em espé-

cie. A proposta é de que o saque deixe de ser um serviço exclusivo de agências bancárias ou caixas eletrônicos. O presidente do BC, Roberto Campos Neto, anunciou que entre as possibilidades do PIX estará o saque em redes varejistas: as pessoas físicas poderão sacar dinheiro na padaria, farmácia, lojas, etc.

PAGAMENTOS - Para reali-



Quando o PIX estiver em vigência, qualquer um poderá transferir dinheiro em qualquer horário do dia

zar um pagamento via Pix, você pode ler um QR Code com a câmera do seu smartphone, na opção de fazer um Pix no aplicativo da sua instituição financeira ou de pagamento; ou então informar uma chave Pix (previamente cadastrada numa instituição financeira – banco), que pode ser CPF/CNPJ, e-mail ou telefone celular do recebedor por meio da opção disponibilizada por sua instituição financeira ou de pagamento no aplicativo instalado em seu smartphone. O mesmo pode ser feito quando a pretensão é receber um valor: o usuário pode gerar um QR Code e apresentar ao pagador ou apenas informar a sua chave e assim receber o dinheiro. É possível agendar PIX para datas futuras, não há valor mínimo e o dinheiro cai em poucos segundos, independentemente do dia/horário.

É a tecnologia acelerando todos os processos. Maiores informações: bc.gov.br/estabilidade-financeira/pagamentosinstantaneos

Fonte: BCB

Segurança por Cecília Lima |

Covid-19: Uso de EPI deve ser obrigatório para todos

Após vários meses desde a decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em março, o Brasil experimentou diferentes estágios de restrições no que se refere à emergência sanitária da Covid-19 e hoje vive uma perspectiva mais otimista, com uma flexibilização de medidas. Contudo, é válido salientar que cuidados preventivos ainda estão em vigor e devem ser respeitados e o condomínio deve manter uma vigilância rigorosa em relação aos seus funcionários, moradores e também visitantes.

O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) é fundamental não apenas para proteger o usuário de se contaminar com o coronavírus, mas também de evitar que ele seja transmissor do vírus para outras pessoas, caso esteja infectado mesmo sem ter ciência disso. Na ausência de uma vacina que evite a infecção ou de um medicamento eficaz que trate a doença, os EPIs são os instrumentos mais importantes, pelo menos por enquanto, na luta contra a Covid-19.

Nesse sentido, visando à difusão de informação, a Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (Abralimp) formulou e disponibilizou gratuitamente

para download em sua página na internet um guia de limpeza para condomínios e suas áreas comuns, o qual aborda, entre outros assuntos, a questão dos EPIs, destacando que além de já serem importantes (antes mesmo da pandemia) para a segurança dos profissionais que atuam na higienização dos ambientes, os EPIs agora também devem ser incorporados à rotina de todos: colaboradores, condôminos e visitantes.

CLASSIFICAÇÃO - O manual divide-se em 3 categorias de uso: 1) colaboradores no atendimento de portarias e recepções (recomenda máscara e luvas impermeáveis); 2) condôminos e visitantes (máscara comum, de uso não profissional);

3) equipes de limpeza (luva; máscara; óculos de segurança; botas ou sapatos de trabalho fechados).

A administração condominial é responsável por fornecer os materiais necessários para a execução segura do trabalho. Caso o serviço seja terceirizado, é obrigação do síndico fiscalizar e exigir que tais equipamentos sejam devidamente disponibilizados pela empresa contratada, caso contrário, ele, como gestor do condomínio,

pode partilhar da negligência no ambiente de trabalho e arcar com consequências jurídicas.

MÁSCARAS - O uso das máscaras é recomendado para prevenção de contaminação por doenças transmitidas de forma respiratória. O guia da Abralimp destaca que de acordo com o portal da Anvisa, diversas espécies de máscaras estão sendo usadas nesse momento de pandemia e devem ser observadas as categorias citadas anteriormente para checar a viabilidade de cada tipo.



O uso das máscaras é recomendado para prevenção de contaminação por doenças transmitidas de forma

Além de solicitar o uso de máscaras de todos enquanto permanecerem nas dependências comuns do prédio, o condomínio deve orientar a forma correta dessa utilização, uma vez que tem sido frequente ver pessoas fazendo um uso inadequado das máscaras. Para isso, é recomendável usar os meios de comunicação interna do condomínio para ressaltar essas informações, bem como disponibilizá-las em locais estratégicos.

Vejam algumas recomendações:

Antes de colocar a máscara, lave as mãos;

Como medida de segurança, as máscaras devem ser colocadas no rosto cuidadosamente ajustando os espaços. Além disso, a máscara deve estar apropriadamente ajustada à face para garantir sua eficácia e reduzir o risco de transmissão;

Não se deve tocar na frente da máscara durante o uso ou na retirada;

Após a utilização ou toda vez que tocar inadvertidamente em uma máscara usada, as mãos devem ser higienizadas imediatamente.

Fonte: Abralimp

Administração por Simone Gonçalves |

Despesas de Condomínio: A importância de saber diferenciá-las!

Embora o pagamento das despesas do condomínio esteja entre os deveres dos condôminos, este é um assunto que sempre gera dúvidas. É preciso entender que o valor da cota condominial, muito questionada por condôminos e moradores, envolve diversas variáveis. Logo, depende de uma boa previsão orçamentária, já que seu objetivo é o custeio das despesas gerais do condomínio.

Começamos por diferenciar o que é cota e taxa. A cota condominial visa custear as despesas geradas pelo condomínio a fim de manter e conservar os serviços e a utilização das partes e coisas de uso comum. Já a taxa condominial é um gênero de despesa condominial dentro da cota condominial, a qual é classificada conforme a destinação, ou seja, qual despesa vai atender – ordinária ou extraordinária.

DESPEAS - Conforme nossa legislação, compete ao Síndico elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano. Deverá convocar, anualmente, assembleia na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, contribuições dos condôminos, prestação de contas e, eventualmente, eleger o substituto e alterar o regimento interno.

Ainda traz que a convenção determinará a cota proporcional e o modo de pagamento das contribuições para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. E também

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

Vejam a distinção entre Despesas Ordinárias e Extraordinárias:

Despesas Ordinárias - As despesas condominiais ordinárias são aquelas aprovadas em Assembleia Geral Ordinária – AGO objetivando o custeio das despesas necessárias à gestão do condomínio. Assim podemos entender que são as despesas mensais do prédio, utilizadas para o funcionamento mensal adequado ao perfil do condomínio.

Dentre as principais podemos destacar pagamentos de salários, encargos sociais, água, energia, limpeza e conservação, manutenção de equipamentos, seguros, honorários de administradora e/ou Síndico Profissional, dentre outras.

ATENÇÃO! - Como vimos é dever dos condôminos (pro-



prietários) contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. Mas é importante ter ciência de que a legislação também traz que são equiparados aos proprietários, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas. E ainda, que são responsáveis pelo pagamento das cotas condominiais o usufrutuário, herdeiros ou legatários, assim como o arrematante após a arrematação.

Despesas Extraordinárias

- As despesas condominiais extraordinárias são aquelas que, aprovadas em assembleia, custearão gastos com situações não previstas no orçamento anual, bem como com inovações ou reparações necessárias, úteis ou voluptuárias. Ou seja, são despesas excepcionais ou esporádicas!

Assim, dentre algumas situações, destacamos as mais comuns como obras ou reformas que envolvam a estrutura do imóvel, troca de piso, pintura

externa, conserto de vazamentos, impermeabilizações, segurança, com exceção de casos de urgência comprovada.

Tratando-se de despesas condominiais, em caso de inadimplência não há como o devedor se eximir. Como já falamos, o sujeito passivo da obrigação é sempre o condômino ou a ele equiparado.

Em caso de imóvel alugado, o inquilino (locatário) que não quitar a cota condominial, cabe ao condomínio acionar o proprietário do imóvel, pois a dívida recai sempre sobre o bem. Independente de o imóvel ser casa ou apartamento em condomínio, as taxas condominiais recairão sempre sobre a unidade condominial.

É importante que o rateio das despesas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, atendam à realidade do condomínio, porém todos os condôminos tem a obrigação de arcar com tais despesas.

Portanto, de forma geral, podemos resumir que as despesas ordinárias são aquelas fixas/mensais que competem a proprietários e inquilinos, enquanto as despesas extraordinárias ao proprietário ou a ele equiparado.

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

“ Tratando-se de despesas condominiais, em caso de inadimplência não há como o devedor

USE A MAIS MODERNA TECNOLOGIA DE PORTARIA REMOTA PARA CONDOMÍNIOS

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



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

Solicite um levantamento técnico, personalizado e gratuito:

(31) 3504 8030

bh@porter.com.br

VANTAGENS DO APP PORTER

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

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

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

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

MURAL DE RECADOS
Receba as informações do condomínio no seu celular



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



Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

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

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

18 anos no mercado

2515-8721
2515-8722

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peanha, 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
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembleias
Empresa com 12 anos no mercado

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

Peça já o seu orçamento!

(31) 3234-0210/2535-4134/99631-0264

Rua Esmeralda, 444 - Prado
contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br

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/condomínio.

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

ALARMES



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

AR-CONDICIONADO



Ar Condicionado e Refrigeração

Ar Condicionado e Refrigeração Comercial

(31)99838-5585
eficazmanutencao@gmail.com

Parcelamos nossos serviços em 12x no cartão.

AUTOMAÇÃO PREDIAL E INDUSTRIAL



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

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

(31) 3464-8686

AVCB



Previna Segurança contra incêndio

12 anos de experiência

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

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



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

(31) 98116-0487

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

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



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



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 electricista 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**

COBERTURA PARA GARAGENS

SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS

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

Parcelamos em até 24 vezes



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
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353

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

À frente em Facility Service

31 3503-1212

www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA



ROCHE
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

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

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

CONTRATE
Administração e Serviços

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

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

DMX
Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

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

NIZZA
CONSERVADORA
Cuidando do seu patrimônio

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

R. JOTA
Conservadora

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

(31) 3654-5614 / 98434-9153
www.rjotaconservadora.com.br

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS
Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial

- Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura
- Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos

azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade
MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
Revestimento - Impermeabilizações
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL

Engenharia de avaliação e perícia

(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br

ribeiro e moura
engenharia

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA JATO CLEAN

3273-8048
99982-0947

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

PACTO
CONSTRUTORA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3337-4427
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

REFORMA PREDIAL
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

• 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

REFORMAS PREDIAIS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

3423-0832
monte.castro@uol.com.br

30 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia
23 ANOS

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 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 - 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
PINHO BRAGA CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL
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.jdreformasprediais.com.br / jdreformasprediais@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 CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
 Executamos obras de pequeno, médio e grande porte
 Projetos e execuções na área de Engenharia Civil
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 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
 DESSENTUPIDORA E DEDETIZADORA 98483-7648
 • DESSENTUPIMENTO 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

DEDETIZAÇÃO

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
 Plantação 24hs 99903-0010
3455-5189 desentupidoragigante@gmail.com
 www.desentupidora gigante.com.br

BH DESSENTUPIDORA
Caça vazamentos.
 Bombeiro, pedreiro, eletricista, dedetização em geral, limpeza e impermeabilização de caixas d'água e gordura, consertos e reformas de telhado.
 Av. Assis Chateaubriand, 990 - 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)
 desentupidorafortalezab@gmail.com

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

ELEVADORES Desde 1984
 Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral
 elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

EXTINTORES

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

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

Classíndico

GÁS

SUPERGASBRAS
LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTEC MG
Serviços e Consultoria

(31) 3637-3822
9 8585 5285
Eng. Ivan de Souza

REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.

www.impertecmg.com.br / impertecmg@gmail.com

IMPERMEABILIZAÇÃO
CAIXAS D'ÁGUA
TELHADOS / PILOTIS
GARAGENS E JARDINEIRO

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

INFILTRAÇÕES

VEDA JATO
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

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

JANELAS ACÚSTICAS

Aqui o barulho não entra!

JANELAS ACÚSTICAS

Instalação rápida, sem quebra.
Não altera a fachada externa.
Solução definitiva do seu ambiente.

ESPACOC
Soluções Integradas para Arquitetura 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

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, E. Boa Esperança - Santa Luzia-MG
f @grupoguasazulpiscinas @grupoguasazulpiscinas www.grupoguasazulpiscinas.com.br

PORTARIA

ZELARE
PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança dos seu Condomínio

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

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

PORTAS

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

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

99155-4655 **99506-1818**

PORTAS BLINDEX

DORMA

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

Orçamento sem compromisso

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

PORTARIA REMOTA

PORTER

USE A MAIS MODERNA
TECNOLOGIA DE PORTARIA
REMOTA PARA CONDOMÍNIOS

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

PORTÕES ELETRÔNICOS

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

ATEFORP
Excelência em serviços

PLANTÃO 24 HORAS
98767-3009

Fazemos contrato de manutenção com plantão
Tel.: 3287-3009
Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

PROTETORES PARA GARAGEM

Protetores para garagens

Orçamento no local sem compromisso

Sem taxa de entrega

Televendas:
3374-6167 99386-3707

Classíndico

Observatório por Por Kênio de Souza Pereira |



Conluio construtora/administradora, prejudica condôminos

Muitos condomínios têm perdido o direito de exigir a reparação ou a indenização por vícios de construção, em relação às construtoras pelo simples motivo de que elas [construtoras] escolhem qual administradora ficará à frente do condomínio.

As construtoras são habilidosas, pois dominam as questões técnicas, sabem onde erraram e os problemas ocultos/estruturais que podem se agravar. Contando com uma boa assessoria jurídica traçam estratégias para evitarem elevadas despesas com a reparação dos defeitos que atingem dezenas ou centenas de unidades, além das áreas comuns.

A maioria das construtoras se empenha em fazer reparos paliativos, uma "maquiagem" para iludir os síndicos e demais condôminos e, assim, deixam de realizar a reparação adequada em decorrência dos altos valores, pois há erros na instalação do revestimento das fachadas, na parte hidráulica ou elétrica que exigem obras de grande dimensão.

CONLUIO - Algumas construtoras criaram mecanismos para dificultar que o consumidor venha a exigir seus direitos. Um deles é o Manual do Proprietário que contém normas que exigem um plano de manutenção absurdo e impossível de ser cumprido, com redução dos prazos de garantia, o que é ilegal.

Outro procedimento que prejudica os compradores é a aceitação da cláusula contratual que estipula o direito da construtora escolher a empresa que administrará o condomínio após a entrega do edifício aos condôminos. Essa cláusula é abusiva e ilegal, pois visa viabilizar diversos prejuízos, já que a empresa indicada é parceira da construtora e, portanto, atende especialmente aos interesses desta última que lhe "arrumou o trabalho".

O direito de escolher o síndico ou administradora pertence aos condôminos e não à construtora, pois esta não é mais proprietária a partir do momento que entrega as unidades aos seus clientes. Não devem os compradores aceitar as manobras da construtora que pratica abuso de direito ao se utilizar da maioria dos votos para impor situações de prejuízo aos compradores, podendo qualquer um acionar a Justiça para combater tal procedimento.

PREJUÍZOS - Os condôminos confiam que o gestor defenderá seus interesses no

condomínio. Assim, ao constatarem vícios de construção no apartamento ou no prédio, agem de forma ingênua e, visando não perder tempo, solicitam ao síndico, e este à Administradora, para ver o que deve ser feito.

Estranhamente, a Administradora em conluio com a construtora, nada faz, para que ocorra a prescrição ou induz os proprietários a pensar que os defeitos devem ser pagos pelo condomínio. O correto seria a administradora orientar o síndico e os condôminos a contratarem um advogado, pois consiste numa ilegalidade o administrador agir como se fosse advogado ou prestar serviços jurídicos pois sua atuação legal se limita às questões administrativas e contábeis.

Vários são os relatos sobre administradoras que sabotam o condomínio ao desestimular e retardar o ajuizamento de processo judicial de reparação de danos contra a construtora, outras promovem a desunião, existindo até a manipulação da ata de assembleia e a sugestão de soluções paliativas para beneficiar o construtor.

COBRANÇAS - Alguns moradores são surpreendidos com a cobrança, por parte da Administradora de condomínio, de uma taxa referente à obtenção de CND do INSS, o que é errado, já que tal despesa cabe ao incorporador/construtor, o que demonstra clara intenção de favorecer quem a indicou.

Não raro, é a administradora (parceira da construtora) cobrar do promissário comprador a taxa de condomínio do apartamento que está na posse da construtora, a qual ainda faz obras para torná-lo habitável ou que deixou de entregar as chaves por motivos inconfessáveis, como ocorre para forçar o pagamento de acréscimos indevidos (juros e correção pelo IGP-M) sobre o saldo devedor.



Construtora tenta se eximir de executar reparos necessários

Há casos de administradora cobrar apenas 30% do valor normal da quota de condomínio dos apartamentos que ainda pertencem à construtora, cumprindo sua orientação, com base na norma que essa inseriu na convenção, o que é ilegal. Isso lesa os compradores, pois acabam pagando cota parte que caberia à construtora. O STJ pacificou o entendimento de que a construtora, bem como o loteador no caso de condomínio fechado, tem o dever de pagar o mesmo valor de quota que é paga por quem comprou a unidade.

Apesar de advogar na área imobiliária há mais de 30 anos, a cada dia me surpreendo com a criatividade de empresários que arranjam um "jeitinho" de lesar os clientes por meio de cláusulas abusivas nos contratos. Infelizmente, essas artimanhas continuam a funcionar em razão dos compradores não se unirem para lutar por seus direitos. Escolhem o advogado e o perito engenheiro não pela competência e habilidade, mas sim por ser mais barato, e assim, consolidam o prejuízo de elevado valor, diante da falta de união e profissionalismo.

Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG, Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG, Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal

O direito de escolher o síndico ou administradora pertence aos condôminos e não à construtora

SEGURO CONDOMINIAL

Seu condomínio tem seguro?
O seguro condomínio é uma obrigação do síndico.
Leis 4.591/64 e 10.406/2002 (Código Civil)
Faça uma cotação sem compromisso
3889-8690/98787-2805
anesca@afvseguros.com.br

SERRALHERIA

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS
● 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
● EMPRESA REFERENCIADA
GestPro
Serviços Prediais
31 3517-1175
Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!

Vb VIVERbem
Sindico Profissional
A tranquilidade que seu condomínio precisa!
(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
contato@vbsindico.com.br - @sindicomucio
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG

TELHADOS

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

UNIFORMES

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

16º
DIA DO SÍNDICO

Comemore com a gente!

Este ano o evento terá um formato diferente

**Garanta seu acesso no link:
bit.ly/diadosindico2020**