



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

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 295 - JANEIRO/2021 - 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

- CONVEÇÕES • 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 |
| 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 |
| Desentupimento | 10 |
| Desentupidora | 10 |
| Elevadores | 10 |
| Extintores | 10 |
| Gás | 10 |
| Impermeabilização | 10 |
| 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 |
| Para-raios | 11 |
| Piscinas | 11 |
| Portaria | 11 |
| Portas | 11 |
| Portas Blíndex | 11 |
| Portaria remota | 11 |
| Portões Eletrônicos | 11 |
| Seguro condominial | 11 |
| Serralheria | 11 |
| Síndico profissional | 11 |
| Telhados | 11 |
| Uniformes | 11 |



virtuais

A assembleia virtual foi o recurso encontrado, por uma grande parcela de síndicos, para a tomada de decisões importantes no meio da pandemia, numa condição em que reunir várias pessoas num mesmo ambiente, não era nada recomendável. Mas, podemos dizer que elas se incorporaram na rotina dos condomínios?

Página 12.

E VOCÊ PERGUNTA

Entulho na vaga de garagem. Essa é uma dúvida constante entre síndicos de condomínio. O morador tem o direito de deixar entulho na sua vaga? **Página 2**



COTIDIANO

No final do ano passado, voltamos a ler no noticiário nacional, casos de edificações que tiveram suas estruturas abaladas com casos até de demolição. Fazer uma vistoria periódica no imóvel é mais que conveniente. **Página 3**



MANUTENÇÃO

A garagem é um permanente foco de conflitos no condomínio, principalmente quando não se tem vaga coberta para todos. Sombreadores podem ser uma opção para minimizar isso. **Página 5**



Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - SL 810 - Lourdes
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911
TELEFONE:
(31) 3337.6030
98481-7642
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com
Facebook.com/jornaldosindico

Fundador

Aroldo de Lima Marcelo

Editor

Márcio Paranhos

Comercial

Cátia Maria

Administrativo

Rose Marques

Arte

José Afonso César

Jornalista Responsável

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

Assessoria Jurídica

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

Colaboradores

Kênio de Souza Pereira

Impressão

O Tempo Serviços Gráficos

Franqueados

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

| | | |
|---------------------|--------|----------------|
| Baikada Santista/SP | 13.500 | (13) 3251-7906 |
| Campinas/SP | 8.000 | (19) 3233-1652 |
| Curitiba/PR | 8.000 | (41) 3029-9802 |
| Fortaleza/CE | 6.000 | (85) 3214-4972 |
| Niterói/RJ | 5.000 | (21) 2622-5312 |
| Recife/PE | 10.000 | (81) 3053-9894 |
| Rio de Janeiro/RJ | 20.000 | (21) 2210-2902 |
| São Paulo/SP | 20.000 | (11) 5572-5250 |

TELEFONES ÚTEIS

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Corpo de Bombeiros | 193 |
| Cemig (plantão) | 0800.310196 |
| Copasa | 195 |
| Defesa Civil | 199 |
| Delegacia da Qualidade de Vida | 3201-1668 |
| 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.

Editorial

Aqui estamos: Entramos em 2021 com mais ou menos incertezas que 2020? Esse, que foi um ano divisor de águas. Passou rápido ou lento? As opiniões são diversas: há quem diga que 2020 “voou” ou que ele “se arrastou”, outros afirmam que ele “sequer existiu”, como se fosse um lapso temporal, uma lacuna interposta subitamente na rotina da humanidade, mas é fato que este foi um ano absolutamente inesquecível.

O fato é que desafios foram impostos – múltiplos e simultâneos – na vida de todos, não apenas dos brasileiros, mas aqui no nosso país certamente a crise sanitária deflagrada pela pandemia de Covid-19 foi especialmente sentida, tendo fortes impactos econômicos e sociais. Como se faz para resolver problemas inéditos, situações com as quais ninguém em nenhum outro momento na história recente precisou vivenciar?

Essa foi uma pergunta com a qual muitos síndicos se defrontaram a partir de março de 2020 e nos meses seguintes. Juristas pre-

E 2021?

cisaram se desdobrar para tentar responder perguntas para as quais não havia jurisprudências. Especialistas em administração condominial quebraram a cabeça para gerenciar dilemas de convivências sem que houvesse parâmetros de experiências prévias. Cientistas orientaram protocolos de segurança com base em estudos ao passo em que a própria ciência foi construindo um entendimento maior sobre a doença. Ao longo de 2020, assistimos à história sendo escrita, dia após dia.

Toda a situação de crise exigiu muito jogo de cintura dos síndicos! Porém nem tudo deve ser visto sob uma perspectiva negativa. Há de se ressaltar que as dificuldades abrem caminho também para os aprendizados. É por isso que nessa edição de início de ano, trazemos uma matéria especial comentando lições que 2020 ensinou aos condomínios, pois acreditamos que sempre há um saldo positivo a ser lembrado.

Tenham todos uma excelente leitura!

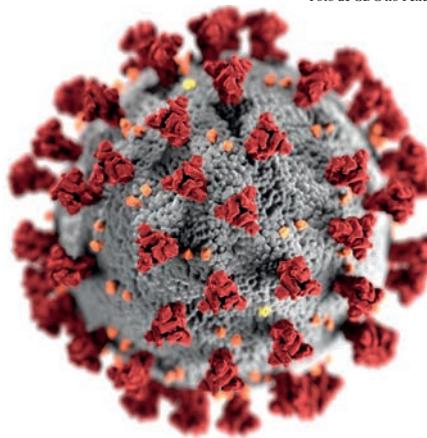


Foto de CDC no Pexels

Toda a situação de crise exigiu muito jogo de cintura dos síndicos!

INDICADORES

2019/2020

| | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| IGP-M (FGV) | 1,56 | 2,23 | 2,74 | 4,34 | 3,23 | 3,28 |
| INPC (IBGE) | 0,30 | 0,44 | 0,36 | 0,87 | 0,89 | 0,95 |
| IPC (FIPE) | 0,39 | 0,25 | 0,78 | 1,12 | 1,19 | 1,03 |
| CUB/MG | 0,33 | 0,41 | 1,69 | 1,26 | 1,33 | 1,03 |
| 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 Síndicos.

Você Pergunta

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



ENTULHO NA GARAGEM

Sou síndica de um prédio em Belo Horizonte com seis apartamentos. Cada apartamento tem sua vaga de garagem, não é estacionamento. Uma proprietária fez uma reforma no seu apartamento e colocou as cerâmicas, as latas de tintas, pedaços de granito enfim, sobras da reforma na sua vaga e o carro atrás. A entrada do prédio é por um corredor com vidros e isso que ela fez está impedindo que se lave as garagens e limpe os vidros que são grandes até o teto. Há mais duas vagas no mesmo espaço. Ela tem área privativa. No meu entender, vagas de garagens são para guardar veículos. Sei que tem que se usar de bom senso nesse caso. Pergunto ao sr. se existe alguma lei para que eu possa me resguardar para resolver essa situação. Se existe o sr. poderia me orientar? Desde já agradeço a sua atenção.

Eldy – por e-mail

Resposta

A questão é relativamente simples, pois a Lei nº 4.591/64, bem como o Código Civil que passou a tratar dos Condomínios Edilícios a partir de 2002, contêm os artigos que são claros ao estipularem que cabe a cada coproprietário utilizar sua unidade conforme a destinação, ou seja, a vaga de garagem, mesmo sendo demarcada, visa guardar veículos, nada mais. Como citado na pergunta, o bom senso deve orientar nossas atitudes, sendo razoável que o coproprietário, também denominado condômino, possa colocar por dois ou até sete dias, “as cerâmicas, as latas de tintas, pedaços de granito enfim, sobras da reforma na sua vaga”, por se tratar de uma questão emergencial e temporária. Agora, se a pessoa tem outra área livre privativa, que possa servir para guardar tais materiais, o lógico seria utiliza-se dessa, sem gerar qualquer transtorno na garagem, pois essa consiste em área comum, na qual não pode o coproprietário fazer o que bem entende. Entretanto, caso o condômino insista em manter os materiais que geram transtornos e prejuízo visual, mesmo após ser notificado para retirá-los da vaga, gerando dificuldade para a limpeza da garagem e dos

vidros do prédio por muitos dias, poderá a síndica ou a assembleia (conforme previsão na convenção) aplicar a multa em decorrência da infração, pois será caracterizada o excesso de direito. Ficará evidente a infração em utilizar a garagem de maneira irregular e prejudicial à coletividade, sendo importante verificar as regras estipuladas na convenção. Os artigos aplicáveis à situação estão na Lei 4.591/64, sendo que seus preceitos foram reproduzidos no Código Civil, nos artigos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - [...]

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na conven-

ção; V “art58” (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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

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

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Kênio de Souza Pereira
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Foto de Christina Morillo/Pexels

Novos anunciantes

Reformas Prediais
Sima Engenharia

Detetização
Abius Controle de Pragas

Limpeza e Tratamento de Pisos
Clean Pisos

Portas Blindex
Master Portas

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!



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

Cotidiano por Cecília Lima |

Manutenções periódicas previnem riscos de desabamentos

Estalidos vindos das paredes, estrondos, ruídos de ruptura e quebra são graves sinais

O ano de 2019 ficou marcado pelo trágico desabamento do condomínio Andréa, em Fortaleza (CE), o qual ruiu em outubro daquele ano deixando um triste saldo de 9 óbitos e outros feridos. O prédio apresentava más condições de conservação, raramente passava por vistorias e estava em obras quando caiu. Coincidentemente, apenas um dia antes do desabamento, um morador havia feito uma filmagem denunciando a precária situação de colunas rachadas e estruturas metálicas expostas.

BETIM - Já em 2020, um exemplo diferente, um imóvel que desmoronou antes mesmo de ser ocupado (poupando prejuízos aos que quase chegaram a ser condôminos): em novembro, vizinhos tiveram que abandonar suas casas após ouvir estrondos vindos de um prédio vizinho situado em Betim. O edifício de 5 andares tombou parcialmente após fortes chuvas e precisou ser posteriormente demolido.

Finalizando o ano passado, moradores de um residencial no bairro de Manaíra, em João Pessoa (PB), tiveram uma desagradável experiência: precisaram evacuar seus apartamentos, sob ordem da Defesa Civil, devido ao risco de colapso do prédio de 9 andares e 40 unidades. Após relatarem ouvir um forte barulho, houve muita confusão durante a saída eufórica dos moradores, alguns idosos, com medo de que a tragédia do Edifício Andréa se repetisse.

O condomínio estava em obras há alguns meses. Porém, a Defesa Civil constatou que não fora realizado o devido escoramento nas bases de sustentação da estrutura, o que causou dilatações indevidas. Os bombeiros fizeram o reforço nas colunas e a construtora res-



Muitos dos desabamentos estão relacionados ao estado do solo onde estão edificados

ponsável foi chamada a reconduzir a obra. Os moradores, entretanto, ficaram impedidos de retornar às suas residências pela interdição.

CREA - Comentando a situação, o gerente adjunto de fiscalização do Crea-PB, Juan Ébano, afirmou que de acordo com as diligências preliminares a obra estava regular, possuía ART e laudo técnico de patologia diagnóstica, sendo, portanto, acompanhada por engenheiro habilitado. Mesmo assim, ele fez um apelo para que síndicos realizem as manutenções periódicas e não apenas as corretivas em seus condomínios e também para que os moradores contribuam para cobrar e fiscalizar a realização desses cuidados, com o intuito de não acumular danos ao longo dos anos, pois em al-

guns casos os prejuízos decorrentes da negligência podem ser gravíssimos.

É importante lembrar que nenhum prédio desaba sem antes dar avisos. A questão é que, assim como apenas um médico é capaz de compreender os sintomas de um paciente e fazer o diagnóstico correto no tempo adequado, alguns sinais de um possível colapso, só podem ser interpretados por um

COLUNA DO SINDICON



A importância do planejamento financeiro nos condomínios para enfrentar as dificuldades

O planejamento financeiro é uma das formas de amenizar as dificuldades do ano que está começando! Sugiro que os síndicos e síndicas façam no início de 2021 uma previsão de todas as despesas. O ano começa com previsão de aumento de insumos, inflação em alta, além dos contratos dos prestadores de serviços que provavelmente terão reajuste acima do esperado.

Tudo isso pode gerar aumento da inadimplência, o que reforça a importância do planejamento financeiro. Em setembro de 2021 acontece o reajuste dos salários dos colaboradores dos condomínios. Essa previsão de aumento de despesa também tem que ser considerada.

Soma-se a osso o reajuste da construção civil, o que pode aumentar os custos das obras. Tenho constatado a falta de material e até mão de obra, o que pode aumentar as despesas destas obras. O planejamento financeiro é uma das formas de evitar a criação de uma taxa extra nos condomínios. É importante incluir neste planejamento a manutenção do prédio em dia. Isso evitar gastos maiores.

Vale ressaltar ainda que as despesas dos condomínios estão maiores com o reforço da limpeza das aéreas comuns para evitar a propagação do novo coronavírus. Os síndicos e síndicas devem reforçar as orientações para o uso de máscaras nos espaços comuns e para as pessoas evitarem aglomerações nos salões de festas.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

engenheiro. Por isso, é fundamental que o condomínio siga à risca um criterioso calendário de manutenções com bons profissionais, de preferência habilitados em patologia diag-

nóstica. Aqui mesmo, no classificados do Jornal do Síndico, temos profissionais habilitados para executar esse serviço.

*Jornalista

É importante lembrar que nenhum prédio desaba sem antes dar avisos

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

ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva
Modernização de cabinas e modernização técnica
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 controlelevadores.com.br



Legislação por Cecília Lima |

Inadimplência do síndico pode acarretar destituição

Existe uma frase muito popular a qual diz que “a palavra convence, o exemplo arrasta”. Sabemos que esse é um princípio que deve nortear as ações de qualquer pessoa que ocupe um posto de liderança, pois como se pode cobrar dos outros o cumprimento daquilo que nem a própria pessoa é capaz de fazer? Isso se aplica ao contexto dos condomínios quando o síndico dá maus exemplos de conduta, seja na obediência a regras de convivência ou mesmo deixando de honrar compromissos financeiros.

É fato que muitos condomínios bonificam aqueles que ocupam o cargo de síndico com uma remuneração ou com a isenção do pagamento de taxa condominial. Há casos em que se têm ambos benefícios, mas deve-se salientar também que há situações em que a sindicância é completamente voluntária, não sendo previsto nenhum tipo de abono. Nesses casos, o pagamento da taxa condominial é obrigatório e, mais que isso, é recomendável que o síndico esteja sempre quite com suas obrigações, afinal ele serve de exemplo aos demais moradores.

PROIBIÇÃO - “É importante que a convenção condominial

traga dispositivos que explicitem a proibição de um inadimplente exercer o cargo de síndico”, afirma o advogado Marcos Castro, que presta assessoria jurídica a condomínios que buscam atualizar suas convenções. Ele explica que a lei brasileira veta condôminos inadimplentes de votarem em deliberações de assembleias, porém é omissa em relação à possibilidade deles serem votados. “Em situações de razoabilidade, é óbvio que não soa prudente nem justo, eleger alguém que não está honrando com suas obrigações como condômino ao cargo de síndico, mas o fato é que atualmente é arriscado confiar no bom senso das pessoas e o melhor caminho



É válido lembrar sempre que a figura do síndico serve de espelho para a conduta dos condôminos

é deixar isso por escrito, registrado na convenção, que é o documento que rege a dinâmica do condomínio”, pontua Castro.

E se a pessoa for eleita em situação de regularidade e vier a se tornar inadimplente com o mandato de síndico em curso? Novamente vem à tona a mesma discussão: se o Código Civil nos diz que um condômino que esteja em dívida não pode ter voz ativa nas deliberações da assembleia de moradores, não estando, portanto, apto a votar, como pode um condômino seguir tendo prerrogativas de liderança estando inadimplente? Embora a legislação não descreva explicitamente a situação, ela é notoriamente contraditória.

Nesses casos, especialistas jurídicos orientam que deve entrar em ação o Conselho Fiscal do condomínio. Em um primeiro momento, deve-se solicitar um prazo breve para que seja feita a regularização dos débitos. Se a situação não se resolver nesta primeira tentativa, o caso deve ser levado ao conhecimento da assembleia de moradores, solicitando a renúncia do síndico. De acordo com o art. 1355 do Código Civil, um quarto dos condôminos podem solicitar a destituição do síndico em assembleia extraordinária e convocar nova eleição. É válido lembrar sempre que a figura do síndico serve de espelho para a conduta dos condôminos e maus exemplos não devem ser tolerados.

*Jornalista

Seu condomínio por Cecília Lima |

Lições que 2020 trouxe aos condomínios

É fato que o ano de 2020 impôs grandes desafios a todos os brasileiros e, no contexto dos condomínios, especialmente aos síndicos. Como lidar com situações completamente novas e resolver problemas sem precedentes? Sem fórmulas prévias, todas as pessoas tiveram que tomar decisões frente às dificuldades causadas pela crise sanitária da pandemia do coronavírus e, aos poucos, foram construindo um “novo normal”, com erros e acertos, mas com certeza repleto de aprendizados.

É hora também de fazer um balanço do saldo positivo do ano de 2020. Sim, porque nem tudo é negativo. Mesmo os períodos de maior turbulência sempre têm algum legado a deixar e é preciso ter humildade para aprender com eles e estar aberto a melhorar atitudes no futuro. Aqui, com sugestão de moradores de condomínios e alguns síndicos, listamos algumas lições que o ano de 2020 pôde nos ensinar. Confira:

RESERVA FINANCEIRA – Essa premissa se aplica em vários âmbitos, tanto para o condomínio, quanto para a vida particular. Durante a quarentena, infelizmente, muitas pessoas passaram por sé-

rios “apertos”, como demissões e outras instabilidades com sua renda e isso trouxe impactos aos condomínios, fazendo crescer a inadimplência grandemente em boa parte deles. Devido ao ineditismo da crise e excepcionalidade do cenário, alguns chegaram a recorrer aos seus fundos de reserva, porém há condomínios que estão sempre no vermelho, nunca poupam, e esses fizeram um percurso complicado neste ano. Então, manter um fundo de reservas é uma ação mais do que necessária, é prioritária.

SÍNDICO INFORMADO – Ao longo de 2020, fomos acompanhando vários desdobramentos da



crise sanitária do Coronavírus: desde a sua instalação no Brasil, a evolução nos estados, os vários decretos locais, as divulgações científicas sobre forma de contágio e também de prevenção, as orientações sobre fechamento e reabertura de áreas comuns. O fluxo de informações foi

intenso, com novidades surgindo a cada dia, e os síndicos foram muito cobrados em relação a isso. Nunca antes foi tão importante manter-se antenado às notícias dia a dia, para poder fazer uma gestão segura. Estar bem atualizado sobre os assuntos que envolvem os condomínios é fundamental.

COMUNICAÇÃO – Este terceiro item é complementado pela explicação anterior de que as novidades fluíram em uma velocidade bastante intensa neste ano. Avisos, proibições, recomendações, protocolos que passaram a ser instituídos... Todas essas informações práticas precisam de um canal de comunicação eficiente para serem transmitidas e o meio virtual é, atualmente, o mais

Condomínios que não possuem contatos atualizados de seus condôminos sofreram para instituir uma comunicação eficiente

eficaz para isso. Condomínios que não possuem contatos atualizados de seus condôminos sofreram para instituir uma comunicação eficiente no período mais fechado da quarentena, já que toda interlocução presencial precisou ser evitada.

UNIÃO – A frase clichê “a união faz a força”, nunca foi tão verdadeira. Os momentos de adversidade servem para demonstrar como é importante fazer do condomínio mais que um espaço físico onde pessoas são obrigadas a conviver pelo fato de compartilharem alguns espaços comuns, mas um ambiente de comunidade, em que haja cooperação e ajuda mútua em situações de necessidade. Isso ficou refletido em diversos casos que se espalharam pelo Brasil de moradores jovens fazendo compras de mercado e farmácia para vizinhos idosos, por exemplo, e também nos mutirões de doação de sangue promovidos por vários hemocentros de cidades brasileiras em parcerias com condomínios para abastecer estoques durante a pandemia.

Enfim! Um ano de aprendizado que será incorporado nas boas práticas da administração condominial.

*Jornalista

Manutenção Da redação |

Alívio nas garagens

Sombreador para garagem ao ar livre é uma ótima opção para condomínios.

Nosso bem mais precioso é a nossa família, certo? Mas existem outras coisas que a gente também conquista ao longo da vida e que merece todo o nosso cuidado. Uma delas é o nosso carro. Muitas pessoas até costumam dar nomes ou apelidos para esse precioso bem, demonstrando o quanto ele representa para elas.

Para que esse bem tenha uma vida útil longa, é preciso que tomemos alguns cuidados com sua manutenção e conservação. E uma boa garagem tem um papel fundamental nesse processo.

VALORIZAÇÃO - Já publicamos diversas matérias, aqui neste espaço, falando sobre como uma boa garagem valoriza o imóvel e é um fator relevante no momento da compra ou aluguel de um apartamento em condomínio. Quanto mais vagas, mais valorizado é o imóvel. Se for coberta, a valorização é ainda maior.

Mas nem todos os condomínios possuem vagas cobertas que atendam a todas as unidades habitacionais de uma edificação. Existem diversos prédios, antigos e novos, que possuem vagas ao ar livre deixando os veículos sujeitos às intempéries do clima, que podem provocar verdadeiros estragos nos carros ali estacionados. Quem não se lembra daquele temporal que atingiu BH e Betim, em outubro de 2008 e que provocou um verdadeiro estrago nos carros estacionados na montadora Fiat? Depois do enorme prejuízo, a montadora investiu uma fortuna para cobrir todo o seu pátio de estacionamento. A primeira providência, foi instalar sombreadores com cobertura de tela para proteger toda a frota.

NO CONDOMÍNIO - Esse tipo de cobertura é o ideal para atender aos moradores de condomínios que não

possuem vagas cobertas. E, de 2008 até os dias de hoje, esse equipamento evoluiu muito em termos de design e praticidade, garantindo uma estética que se adapta ao projeto original da edificação.

Os sombreadores possuem muitas vantagens em relação a outras coberturas. A principal delas é que os materiais utilizados (aço galvanizado e telas de sombreamento permeável ou impermeável), se adaptam a qualquer projeto, proporcionando leveza e mantendo a área de garagem arejada, como no projeto original. Outra vantagem é que esse equipamento traz uma harmonia ao ambiente, o que evita a desvalorização do imóvel. Em muitos condomínios, moradores costumam, de forma aleatória, cobrir suas vagas com os mais diversos tipos de materiais provocando um verdadeiro “carnaval” na garagem.

MANUTENÇÃO - Esse tipo de cobertura pode durar anos sem qualquer tipo de manutenção. Mas os síndicos devem ficar atentos caso a estrutura sofra algum tipo de dano, como uma colisão por exemplo. Nesse caso, a empresa instaladora deve ser comunicada para realizar o reparo o quanto antes. Caso a tela sofra alguma avaria, o que é raro, existe a possibilidade de fazer a costura no local danificado.

E uma novidade acaba de chegar ao mercado: a tela impermeável. Se o produto já protegia os veículos contra os raios UV e granizo, agora, com a tela impermeável, os automóveis e seus passageiros, ficam livres de se molharem embaixo das coberturas.

Outro ponto importante ao se optar por este tipo de cobertura é em relação aos fornecedores. É importante que as empresas tenham engenheiro credenciado no Crea-MG e que contem com



Coberturas se adaptam ao projeto dos condomínios



Esse tipo de cobertura pode durar anos sem qualquer tipo de manutenção

estrutura para atender às necessidades do condomínio. Por isso é que sempre recomendamos que visitem o local em que eles estão instalados e peçam referências de síndicos que já contrataram os serviços.

Agindo assim, você garante a melhor escolha, que não necessariamente é a de menor valor, e terá uma boa proteção para os veículos dos condôminos.

SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS



Parcelamos em até 24 vezes

MINAS
SOMBREADORES

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

Finanças por Cecília Lima |

Organizando o ano com planejamento estratégico

O começo do ano é também o momento de “arrumar a casa” e organizar um passo a passo para os meses que virão. Uma gestão administrativa eficiente passa, obrigatoriamente, por um bom planejamento financeiro, pois é impossível gerenciar um condomínio no “improviso”. Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato.

O primeiro passo para construir um plano eficaz é fazer um levantamento de despesas. Para isso, é interessante dividir os gastos do condomínio em três categorias simples: as despesas que são previstas e se têm todo mês; as despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses (seguem uma periodicidade diferente) e, por fim, as despesas imprevistas.

GASTOS ORDINÁRIOS - No primeiro grupo estão aqueles gastos considerados “ordinários”. Aqui se incluem, por exemplo, insumos de toda natureza (produto de limpeza, material de escritório, agentes químicos para a piscina, etc), todos os contratos fixos mensais (administradora, assessoria

jurídica e contábil), quadro de funcionários com encargos e reajustes do ano (zeladoria, portaria, limpeza, vigilância, jardinagem), média do consumo baseado no ano anterior (gás, água, energia), remuneração do síndico (caso haja). Pode-se contabilizar também parcelas de impostos e seguro patrimonial pagas mensalmente.

O segundo grupo é negligenciado com frequência e aqui mora o perigo. No intuito de “baratear” a previsão orçamentária do condomínio, muitos síndicos apenas ignoram a necessidade de realização de certas manutenções. A questão em se agir assim é que, além de estar sendo negligente e colocando em risco a integridade do patrimônio



Manutenção no sistema de para-raios deve entrar na previsão orçamentária

e dos moradores, o “benefício” da economia geralmente não é alcançado: remediar problemas sai muito mais caro que preveni-los, quase sempre.

É fundamental que o síndico crie um cronograma de manu-

tenções preventivas, compondo assim o segundo grupo com as ditas “despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses”, categorizando-as de acordo com a periodicidade com a qual devem ser feitas: se bimestral, trimestral, semes-

tral, anual... Outra dica muito importante é fazer a cotação dos valores desses serviços já atualizados com a tabela de preços de 2021 ou, não sendo possível, estimar uma margem a mais para cada um. Aqui entram limpezas de reservatórios, vistorias de para-raio, dedetização, testes na distribuição de gás, check-up nos aparelhos de ar-condicionado, entre outros exemplos.

IMPREVISTOS - Por fim, existem aquelas despesas que não foram previstas, mas um plano seguro deve contemplar também uma margem para os imprevistos ou, ainda, para aquilo que se deseja fazer, mas não está definitivamente planejado (como uma reforma ou aquisição de equipamento). O síndico precavido também deve se antecipar e já calcular um percentual de inadimplência, baseando-se na taxa de 2020, para poder fazer um melhor planejamento. De posse dessas informações, é possível estimar o que precisará ser investido ao longo de 2021 e, assim, também estabelecer o montante que precisa ser arrecadado entre os condôminos, definindo metas e objetivos.

Aqui, no classificados do Jornal do Síndico, você encontra empresas preparadas para realizar a maior parte desses serviços.

*Jornalista



O síndico precavido também deve se antecipar e já calcular um percentual de inadimplência

Dez dicas para evitar acidentes com elevador

Você sabia que os elevadores são considerados o meio de transporte mais seguros do mundo, ficando à frente até mesmo dos aviões que, tradicionalmente, sempre foram celebrados os campeões em segurança? Analisando as estatísticas que comparam o número de viagens feitas e o de acidentes, o risco de ocorrer um evento fatal é baixíssimo, uma probabilidade de aproximadamente 0,00000015%.

É fato que esse equipamento se tornou de suma importância, sobretudo, em um contexto no qual os prédios – sejam empresariais, comerciais ou residenciais – estão cada vez mais altos. É graças aos elevadores que se faz possível alcançar o topo de edifícios em poucos minutos com conforto e agilidade. Além disso, é fundamental reconhecer que é também esse meio de transporte que viabiliza a locomoção e garantia de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

RECOMENDAÇÕES - Contudo, para que o elevador seja, de fato, um equipamento seguro algumas contrapartidas devem ser adotadas. Muito de sua performance depende das condições de operação: isso inclui não só a regularidade de manutenções, mas também a forma como o usuário o utiliza. Aqui listamos algumas recomendações básicas que todos os condôminos devem sa-

ber para poder fazer o melhor uso deste equipamento essencial e evitar acidentes:

Crianças menores de 10 anos não devem andar sozinhas, apenas acompanhadas por um responsável, tampouco deve-se permitir que brinquem com o elevador;

O usuário que está dentro nunca deve sair do elevador se ele parar entre um andar e outro;

O mesmo serve para quem está entrando: não se deve entrar em um elevador que esteja com um degrau em relação ao piso. Desnívelamento entre andares é sempre sinal de que algo está errado. Chame a assistência técnica;

Todo elevador deve possuir dentro dele o número da empresa que presta manutenções, possuir botão de emergência funcionando e um interfone que se comunique com a portaria (presencial ou remota);

Fumar é terminantemente proibido dentro dos elevadores;



Crianças não devem viajar desacompanhadas nos elevadores



É graças aos elevadores que se faz possível alcançar o topo de edifícios em poucos minutos com conforto e agilidade.

Em caso de incêndio no prédio, jamais devem ser utilizados os elevadores. A evacuação deve ser feita pelas escadas;

Se o seu elevador possui uma porta pivotante (abre para fora no eixo vertical), aguarde que ele esteja completamente parado no andar para poder abri-la;

Ao realizar a limpeza do hall, deve-se ter o máximo cuidado para não despejar água no elevador ou seu fosso, o que pode ocasionar danos a componentes;

O mau hábito que alguns usuários possuem de deixar objetos prendendo a porta do elevador para segurá-lo no andar desregula componentes, quebra peças e pode provocar acidentes;

A lotação máxima de passageiros e limite máximo de peso não devem ser desrespeitados em nenhuma hipótese.

Atenção! Caso algum morador, funcionário ou visitante do condomínio fique preso no elevador, o síndico não deve tentar ele mesmo ou permitir que qualquer outra pessoa desabilitada tente fazer o resgate. Esse procedimento só deve ser feito por uma equipe da empresa especializada que presta manutenções em elevadores ou pelo Corpo de Bombeiros. Qualquer imperícia neste momento pode significar graves prejuízos, acarretando também risco de vida ao passageiro e a quem tenta resgatá-lo.

*Jornalista

Administração por Cecília Lima |

Atribuições de zelador precisam estar bem definidas em contrato

Em muitos condomínios o zelador é considerado o “braço direito” do síndico, em outros a sua função se confunde com a de porteiro, há ainda aqueles prédios em que é considerado o “quebra galho” oficial, fazendo de tudo um pouco... Mas quais são, de fato, as atribuições desse profissional no contexto do condomínio? Muitos síndicos ainda desconhecem as competências deste colaborador e, portanto, devem buscar saber os limites legais para não impor desvios de função.

A mistura de atividades é enorme, vai desde serviços de limpeza e higienização, manutenção de piscinas e outras áreas, alternar horários com porteiro, não esquecendo também as eventuais brechas em que o zelador serve de “corretor de imóveis” para moradores ou para o próprio síndico (o que é ainda pior), apresentando e demonstrando apartamentos a interessados em anúncios. Não raramente também se veem em alguns prédios relatos do zelador fazendo algum reparo particular para um morador em horário do expediente.

MAIS FORMALIDADE - Na opinião do advogado, Marcelo Diniz, atuante na área trabalhista, os condomínios devem extinguir a figura do “faz tudo” e adotar um nível maior de formalidade nas relações de trabalho. “A pessoa que faz tudo

com certeza está fazendo além das suas atribuições. Não existe um cargo cuja descrição seja o do funcionário estar disponível para qualquer necessidade aleatória”, argumenta Marcelo, alertando para os riscos de processos trabalhistas nesses casos.

De fato, segundo a Classificação Brasileira de Ocupações, documento federal que descreve as mais diversas atividades econômicas e profissionais, apresenta o seguinte conceito sobre trabalhadores em edifícios, incluindo o zelador: “zelam pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, igrejas e outros. Atendem e controlam a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; recebem objetos, mercadorias, materiais, equipamentos; conduzem o elevador, realizam pequenos reparos”.



Zelador é responsável por fiscalizar o trabalho dos funcionários do condomínio

“ O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem

LIMITES CONTRATUAIS - Para Diniz, o primeiro passo é “estabelecer as regras do jogo”. “O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas, bem como horários a serem seguidos, evitando sobrecarregar o empregado com funções que não são de sua alçada. Termos genéricos como ‘serviços gerais’ devem ser evitados, por isso é importante contar com uma assessoria jurídica para formulação de um bom contrato”, orienta o advogado. “Ressalto ainda o óbvio, o zelador é um funcionário do condomínio e não de particulares, portanto qualquer serviço individual é vedado”, conclui.

O que é legal constar como atribuição contratual dos zeladores de condomínio? Transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalizar o cumprimento dessas; supervisionar o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecionar áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; checar condições de funcionamento dos elevadores, sistema elétrico, hidráulico; comunicar ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio; zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício.

**Jornalista*

Atenção, síndicos e síndicas

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

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

- Impresso
 Digital

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

Nome do condomínio

Endereço completo

CEP

Bairro

Cidade

Tel. Condomínio

Tel. Síndico

e-mail Condomínio

e-mail síndico

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

Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

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

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

18 anos no mercado

2515-8721
2515-8722

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



• Administração de condomínio
• Portaria
• Limpeza
• Conservação

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



E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

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

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



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
eficazzmanutencao@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



- 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
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 eletricitista Duque de Caxias

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

Rua 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



ANUNCIE

Jornal do Síndico
31 3337-6030

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



ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

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

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

CONTRATE
Administração e Serviços

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

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

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

INSATISFAÇÃO COM SERVIÇOS PRESTADOS NO SEU CONDOMÍNIO?
Falta orientação e supervisão dos seus colaboradores?
NÓS TEMOS A SOLUÇÃO!
Portaria 24hs / Limpeza e conservação / Zeladoria / vigias / jardinagem

R. JOTA Conservadora

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

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

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

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

azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - 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) 99797-2880

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

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

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO
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

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
9 9312-0049
 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
 PINHOBRAGA@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

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

PINTURA PREDIAL
 Aplicação de textura rolada,
 grafiato rústico
 Pintura interna e externa
31 98498-9854

Mp
 PINTURAS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

eficaz
 Manutenção inteligente e facilities

Especialista em serviços:
 *Eletricista
 *Bombeiro Hidráulico
 *Pintura *Civil

Faça uma cotação para contrato de manutenção predial para seu condomínio.
PARCELAMOS NOSSOS SERVIÇOS EM 12X NO CARTÃO.

(31)99838-5585
 eficazzmanutencao@gmail.com

S I CONSULTORIA
M A PROJETO
A CONSTRUÇÕES

"Executamos os serviços de reformas prediais, serralheria, pintura, telhados, conservação e limpeza."
(31) 9 9313-1373
 charles@simaconsultoria.com.br

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
 98483-7648
 DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

- 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 DESENTUPIDORA

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

abius controle de pragas

Nossos serviços:
 -Dedetização
 -Limpeza de caixa de esgoto e gordura
 -Limpeza de caixa d'água
 -Desentupimento

Alvará Sanitário nº 7958
3451-0448

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, 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

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)

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

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**

Classíndico

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

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.

ESPAÇOC

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

CleanPiso
Limpeza Especializada

Nós temos a solução para tratamento de qualquer tipo de pisos

Surprenda seus condôminos!

20 anos de experiência
www.cleanpiso.com.br
Cote com a gente: 31 3098-0098

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

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

PORTAS BLINDEX

MASTER PORTAS
PORTAS BLINDEX

Manutenção e instalação de molas para porta blindex.
Conserto de fechaduras elétricas.

Representante em MOLAS DORMA.

99527-6542

PORTARIA REMOTA

PORTER

USE A MAIS MODERNA TECNOLOGIA DE PORTARIA REMOTA PARA CONDOMÍNIOS

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

SERRALHERIA

MG SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas

Portões eletrônicos e motores

98512-4689 | 99108-4589

SÍNDICO PROFISSIONAL

GestPro
Serviços Prediais

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

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

31 3517-1175

VIVERBEM
Sindico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910

contato@vbsindico.com - @sindicomcio
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

Observatório por Por Kênio de Souza Pereira |

Assembleia virtual apenas se a convenção autorizar

Realizar reunião afrontando a convenção gera risco de nulidade e prejuízos nas decisões dos condôminos

As assembleias virtuais não se equiparam, ainda, às presenciais, por não apresentarem meios seguros que garantam a redação da ata no decorrer da reunião, a troca de argumentos quando há um grande volume de participantes sendo que o assunto é complexo e um controle da votação que seja eficaz. Certamente é benéfico o uso da tecnologia nos condomínios para aumentar a participação dos coproprietários, especialmente quando são exigidos quóruns mais elevados para aprovar as deliberações. Entretanto, a realização da assembleia por meio virtual exige sua previsão na convenção, sob pena de haver o comprometimento das deliberações.

O Projeto de Lei nº 548/2019, que tramita no Congresso Nacional, visa acrescentar ao Código Civil o seguinte dispositivo: art. 1.353-A “permitir à assembleia de condomínios edilícios votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quórum especial para a deliberação da matéria”. A novidade se limita a colher os votos por meio eletrônico após a assembleia, caso a votação presencial não tenha obtido o quórum qualificado, o que na prática implica numa votação híbrida, o que não se confunde com uma reunião virtual.

CONVENÇÃO - O referido Projeto de Lei tem seus méritos, mas independentemente de sua aprovação, para que a votação eletrônica seja aplicada nos condomínios, ela deverá ser autorizada na convenção da mesma forma que o edital enviado por e-mail ou WhatsApp. Portanto, se o condomínio deseja implantar esses novos procedimentos deve contratar um especialista para fazer a atualização da convenção, que poderá aproveitar para contemplar vários avanços jurisprudenciais que podem inibir a inadimplência, evitar dúvidas quanto aos quóruns e facilitar a aplicação de multa contra condutas antissociais.

A presença média nas assembleias é de cerca de 17% nos condomínios residenciais e de menos de 10% nos comerciais, o que gera dificuldade de aprovação quando é exigido quórum qualificado. Os principais motivos de ausência dos condôminos são a falta de tempo, a desorganização, falta de objetividade nas reuniões, as discussões acaloradas e os desgastes decorrentes de manifestações sem a devida educação, que dificulta a troca de ideias.

Se a assembleia contasse com uma assessoria jurídica especializada para



A assembleia virtual é uma novidade que poderá ser incorporada pelo condomínio diante da alteração da convenção

explicar a convenção e as dúvidas, haveria um clima mais proveitoso que resultaria no aumento de comparecimento dos condôminos diante das orientações técnicas que exigem estudo prévio dos temas. Neste caso, é imprescindível que o advogado especializado seja contratado com antecedência suficiente para que estude todos os documentos, a convenção e o que será debatido conforme o edital, tornando a assembleia mais produtiva. Isso exige tempo e investimento nesse trabalho, pois é um equívoco pensar que o advogado irá dar soluções de casos complexos em alguns minutos na reunião, pois ele poderá ser induzido a erro por não ter analisado a documentação previamente.

LEGISLAÇÃO - Diante da situação provisória e emergencial provocada pela Pandemia do Covid-19, o Presidente da República sancionou, a Lei nº 14.010, em junho de 2020, que “Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19)”. A citada lei abrange os condomínios edilícios, mas de maneira temporária, sendo que o artigo 12 estabelece que a assembleia condominial e sua votação, em caráter emergencial, poderiam ocorrer por meios virtuais até 30/10/20. Não há lei que autorize a assembleia virtual

a partir de 1º/11/20, prevalecendo a convenção, devendo o síndico e todos os condôminos respeitá-la, em especial quanto a forma de realização da assembleia, sob pena de nulidade das deliberações aprovadas indevidamente.

Não tem o síndico que ceder ao pedido de um ou outro condômino que deseje impor a assembleia por meio virtual, mesmo que seja justificável a solicitação, pois o síndico, nos termos do artigo 1.348 do Código Civil tem o dever de cumprir as leis e a convenção, sendo irregular a elaboração de edital para assembleia virtual quando a convenção não prevê essa modalidade.

Deve ser considerado o padrão dos moradores e as particularidades do condomínio, pois muitas pessoas não têm acesso à internet, e outras, por serem idosas, têm dificuldade de acessar os meios virtuais, podendo reclamar por se sentirem excluídas. Entretanto, nada impede que os condôminos venham a alterar a convenção para incluir a assembleia virtual, ou híbrida, mediante a aprovação de 2/3 dos condôminos, evitando dúvidas e riscos de nulidade das deliberações.

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

Os principais motivos de ausência dos condôminos são a falta de tempo, a desorganização, falta de objetividade nas reuniões

Dicas

SANITIZAÇÃO

Na luta contra a pandemia de Covid-19, a busca por empresas de sanitização de ambientes aumentou consideravelmente. E isso tem uma justificativa plausível: o procedimento reduz em até 99,9% o risco de contaminação pelo novo coronavírus, ou seja, significa que sendo mantidas todas as recomendações, essa ameaça é praticamente zerada. Tal efeito ocorre porque o processo destrói microrganismos patogênicos na forma vegetativa presentes no ambiente, em objetos inanimados e superfícies, sendo eficaz também para evitar outras doenças. Dessa forma, ao investir nesse procedimento, tem-se uma proteção maior na prevenção de outros males e obtenção de locais mais higiênicos.

Condomínios residenciais estão entre os imóveis com indicações para incorporar protocolos de segurança e serem “sanitizados”, bem como prédios empresariais, comerciais, ambientes corporativos, academias de ginástica, estabelecimentos de estética, clínicas de serviços de saúde e outros que apresentem grande fluxo de pessoas. Nesse sentido, as áreas de uso comum são prioritárias. A sanitização pode ser executada por meio de diferentes equipamentos e técnicas, como pulverização e nebulização, a depender da orientação da empresa contratada, e consiste na aplicação de agentes germicidas que irão desinfetar os ambientes, desestabilizando e evitando a proliferação de fungos, bactérias e vírus, a exemplo do causador da Covid-19. Entre nossos anunciantes, a JB Conservadora oferece esse serviço (tel.: 3503-1212).

PORTARIAS REMOTAS

Uma tendência que ganhou força em 2020 é a implantação dos sistemas remotos de porteiro virtual. Impulsionadas pela pandemia, as “portarias remotas” têm como vantagens dois principais apelos que podem seduzir uma parcela de síndicos dispostos a fazer essa transição: custo e distanciamento social. O primeiro atrativo geralmente é o principal a fazer com que condomínios migrem para essa modalidade, pois o sistema à distância reduz consideravelmente as despesas com porteiros presenciais, carga trabalhista, burocracias contábeis, além de diminuir também um certo desgaste na lida com funcionários. Assim, os custos operacionais reduzidos são um chamariz para migrar para essa tendência.

Por outro lado, um outro aspecto ganhou força neste ano: a crise sanitária instalada em todo o Brasil – e no resto do mundo – devido à pandemia da Covid-19. Até que se tenha uma solução eficaz na prevenção ou combate à doença viral, a medida mais segura para se controlar a contaminação é manter um distanciamento entre as pessoas, evitando o contato próximo. Dessa forma, instalar uma portaria remota, além de mais barato para as finanças do condomínio, termina sendo também uma solução relativamente mais prudente para preservar a segurança dos condôminos e visitantes, já que por esse meio o contato com o porteiro é virtual. Entre os nossos clientes você pode entrar em contato com a Porter Portaria Remota (tel.: 3504-8030).

RENOVANDO O PISO

Após um certo tempo, é natural querer dar uma repaginada nos ambientes para mudar o visual e sair da rotina no ambiente doméstico, ainda mais quando se trabalha em casa, o que é o caso de milhares de brasileiros que atualmente vivem em home office. Uma maneira de fazer isso sem fazer barulho excessivo, quebra-quebra, com pouco transtorno no apartamento, minimizando conflitos com a vizinhança e obtendo um resultado final de qualidade é aplicar revestimento vinílico no piso de ambientes como quartos, corredores, salas de estar ou de jantar, escritório, cozinhas, áreas de serviço, escadas, etc.

O material está em alta, é versátil e proporciona múltiplas possibilidades estéticas para combinar com a decoração da casa, atendendo a estilos variados e, além disso, confere durabilidade, bem como conforto acústico e térmico, sem causar grande tumulto na instalação. A principal vantagem do piso vinílico é não precisar remover o antigo já existente. Entretanto, atenção, essa “praticidade” só é válida quando o sobrepiso está devidamente preparado para receber o revestimento. Portanto, a contratação de profissionais experientes para essa acomodação é fundamental! O material vem em forma de lâminas que são aplicadas e fixadas com uma cola específica, de acordo com as orientações do fabricante. Agora, se você não quer investir em um piso novo, a solução pode estar em fazer um tratamento para a renovação do piso antigo. E isso vale para as áreas comuns dos condomínios. Em muitos casos, a renovação do piso pode ser o melhor investimento, pois além de mais em conta, mantém o projeto original da edificação. Para saber mais entre em contato com a Brilhar tratamento de pisos (Tel.:3021-3937) e CleanPiso (Tel.: 3098-0098).