



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

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 299 - MAIO/2021 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **13.000** exemplares - jornaldosindico.com.br



ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

QN
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.queirozneder.com.br | email: carlosad@queirozneder.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
Automação Predial e industrial	8
AVCB	8
Bicicletário	8
Bombas	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Dedetização	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Infiltrações	10
Interfones	10
Limpeza de Caixa d'água	10 e 11
Limpeza de fachadas	11
Limpeza e tratamento de pisos	11
Muro de vidro	11
Portaria	11
Portaria virtual	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11
Vistoria predial	11



Inadimplência

O tema é delicado e necessita uma atenção por parte da administração condominial, principalmente nesse período de pandemia.

Páginas 6

E+ VOCÊ PERGUNTA

Pode-se alterar uma convenção de condomínio através de um termo aditivo? Veja a resposta na seção "Você pergunta".

Página 2



LEGISLAÇÃO

Qual é o limite de atuação do Síndico dentro do condomínio? E quando ele ultrapassa os limites, o que pode acontecer? **Página 6**



BEM-ESTAR

Um setor que cresceu na pandemia foi o de bicicletas. As vendas explodiram e a organização delas no condomínio deve ser levado a sério. **Página 5**

Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? Nós temos a solução!



Encarte fácil

Jornal do Síndico
31 98481-7642

Saúde das contas

Exercer o cargo de síndico sempre envolveu, em diversos aspectos, desafios e também uma postura de liderança por parte de quem assume esse compromisso perante a coletividade. Diante do atual cenário em que o Brasil se encontra – com a vigência de uma doença viral alastrante que faz mais vítimas diretas e indiretas a cada dia e também de uma crise econômica que antecede até mesmo esse estado de pandemia – os obstáculos enfrentados nos condomínios se multiplicam.

Nesse contexto difícil que vem se prolongando, as preocupações com a área financeira ganham destaque. O que não é para menos, afinal sabemos que grande parte dos condomínios sobrevivem com orçamento dentro de um equilíbrio muito limitado. Então, como manter a “saúde” na área contábil em um momento em que a maioria das pessoas se queixa de estar enfrentando dificuldades para manter o padrão de vida e pagar as contas básicas?

Se esta já era uma dor de cabeça antiga, agora a questão da inadimplência precisa estar no radar dos síndicos mais do que nunca. Um levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

As informações de São Paulo são representativas por se tratar do estado mais populoso do país, mas panorama semelhante a esse se replica em outros estados brasileiros, o que deve alertar gestores para a necessidade de ações efetivas na cobrança de débitos (jamais deixar se tornar uma “bola de neve”) e, principalmente, ações que possam colaborar para desestimular a inadimplência, ou seja, tentar dar um passo à frente antes do problema ocorrer.

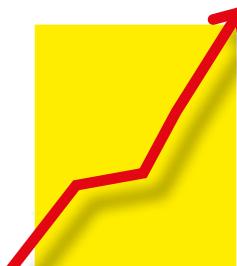
Nesta edição, em nossa matéria de Finanças, abordamos algumas estratégias que podem ser implementadas na tentativa de ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia, evitando que os moradores adquiram débitos. Confira 5 dicas para auxiliar o condomínio a evitar a inadimplência nesses tempos de crise.

Destacamos que uma das maneiras de cobrar dos condôminos o cumprimento de seus compromissos junto ao condomínio é, primeiramente, zelando pela transparência na administração. É fundamental que os contribuintes saibam, com clareza, como seu dinheiro está sendo aplicado, portanto o síndico deve ter sempre as contas em dia e se mostrar aberto a questionamentos, com despesas documentadas. Assim, é possível convencer que o pagamento das taxas, além de uma obrigação, é um investimento em prol do bem coletivo.

A todos os nossos leitores e parceiros, desejamos um excelente mês de maio!



Um levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos



INDICADORES

2019/2020

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94
INPC (IBGE)	0,89	0,95	1,46	0,27	0,82	0,86
IPC (FIPE)	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71
CUB/MG	1,33	1,03	0,98	4,33	1,23	2,05
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	1,100,00	1,100,00

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 Síndico e Síndec.

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

ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO

Pergunta - Para alterar um determinado ponto da convenção, pode se valer de um termo aditivo ou um anexo, respeitando o quórum de 2/3? Pois assim, evitar-se-ia ter que refazer a convenção.

Pergunta encaminhada através do site jornaldosindicobh.com.br

Resposta - A legislação determina que a alteração da convenção exige a aprovação de 2/3 dos condôminos em assembleia especialmente convocada para essa finalidade.

Contudo, como será assunto tratado em assembleia, obrigatoriamente constará de uma ata e, em princípio, e após aprovação, já terá valor legal para ser instituído como lei perante o condomínio.

Convém ressaltar que o artigo 1.333, § único, estabelece que a convenção deve ser registrada no Cartório de Registro imobiliário. Assim sua rerratificação também segue o mesmo critério.

Qualquer alteração da convenção não pode ser feita em simples adendo ou aditivo, exige-se determinadas formalidades a serem respeitadas e uma delas é



o título adotado de rerratificação do instrumento de convenção.

Dra. Juliana Miranda
juridico@sindiconimoveis.com.br

NOVOS ANUNCIANTES

AVCB
Previna

CFTV
Yes

Construção e Reforma
JD Reformas

Portas Blindex
Inter Sete Vidros

Portões eletrônicos
Qualitron

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	3366-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!



CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:

Cotidiano por Cecília Lima |

Sanitização profissional: condomínios seguros por mais tempo

O aumento de infecções e óbitos por Covid-19 demonstrou um agravamento significativo do cenário da pandemia no Brasil durante o primeiro trimestre de 2021. Diante desse panorama, flexibilizações que vinham sendo adotadas precisaram ser repensadas e, por outro lado, mais exigências foram impostas. Nos condomínios, enquanto locais de ampla circulação de pessoas, permanece a constante necessidade de se evitar focos de contaminação, barrando a cadeia de transmissão desse vírus que tem sido uma grande preocupação para a sociedade.

Nesse contexto, os procedimentos de desinfecção e sanitização de ambientes já não são uma novidade. A busca por tais serviços cresceu vertiginosamente desde o ano passado, seja para ambientes corporativos, repartições públicas, hotéis, instituições de ensino e, claro, condomínios. Agora, com a piora da crise sanitária relacionada à Covid-19, a procura segue em alta, visto que a limpeza de ambientes por agentes profissionais minimiza riscos e é um investimento importante para a proteção dos condôminos e colaboradores.

SANITIZAÇÃO – A 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 Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa). O processo deve ser realizado exclusivamente por empresas especializadas, que contem com químico responsável, cujos produtos e equipamentos utilizados tenham certificação do Ministério da Saúde e Anvisa.

Esse cuidado é pertinente porque o “remédio” utilizado (sua qualidade, concentração e seus efeitos) deve ser eficaz contra fungos, bactérias e vírus (especialmente o da Covid-19), porém não pode ser tóxico a ponto de causar danos à saúde humana ou a animais de estimação. Também é importante que o químico usado não seja inflamável ou corrosivo a ponto de danificar objetos, pintura de paredes ou estruturas do prédio.

ETAPAS – O procedimento é realizado em três etapas. Primeiramente é feito um diagnóstico com uma varredura da área e identificação de possíveis locais que podem ser contaminados como o chão, paredes, bancadas, objetos e especialmente interruptores de luz, maçanetas e corrimãos. A segunda etapa é a sani-



Serviço deve ser executado por empresa especializada

tização propriamente dita com a aplicação de produtos saneantes químicos, visando à prevenção de infecções, inclusive Covid-19. Por fim, é emitido um certificado pela empresa responsável atestando o procedimento feito.

Os atuais protocolos de desinfecção de ambientes e revestimentos priorizam o uso do quaternário de amônio de 5ª geração, composto que é administrado com um equipamento que produz uma espécie de névoa que paira sobre o local. Esse produto forma uma película protetora nas superfícies onde é aplicado, o que confere uma ação prolongada contra a proliferação de microrganismos. É importante que uma nova sanitização seja feita dentro do período de até três meses, porém diante da crise atual esse intervalo pode ser reduzido para uma maior segurança.

PREVENÇÃO – Os síndicos devem saber, todavia, que o procedimento de sanitização é uma arma a mais na luta contra o coroná-

rus, mas que ao adotá-lo não significa que se deve baixar a guarda em relação a outras condutas. Pelo contrário, todo o protocolo de prevenção à contaminação deve ser rigorosamente seguido para que juntas, todas as medidas, surtam efeito evitando adoecimento de moradores e funcionários.

Portanto, além de contratar empresas de sanitização, é fundamental fiscalizar o uso de máscara facial dentro do condomínio (inclusive de visitantes e prestadores de serviço), fornecer álcool gel para mãos, estabelecer distanciamento de no mínimo 1,5 metros entre indivíduos, além de manter a limpeza de rotina nas áreas comuns usando álcool 70% e demais produtos de limpeza triviais.

*Jornalista

SERVIÇO
Mais informações sobre sanitização, ligue para Abius 31 3451-0448

A sanitização ou desinfecção é o processo que reduz o número de microrganismos patogênicos aos níveis seguros para a saúde



COLUNA DO SINDICON



Projeto estabelece medidas de combate ao coronavírus nos condomínios

A Assembleia Legislativa está analisando um projeto de lei apresentado pelo deputado Alencar da Silveira Júnior (PDT), que estabelece normas para a proteção e defesa da saúde pública nos condomínios residenciais, comerciais ou mistos, em todo o estado de Minas de Gerais durante a pandemia do coronavírus.

A iniciativa do deputado ocorreu após a minha participação no programa Chamada Geral, na Rádio Itatiaia, apresentado pelo jornalista Eduardo Costa, no mês de abril deste ano. Na oportunidade, eu destaquei a importância de uma legislação para todo o estado, com regras para evitar a propagação dos casos de Coronavírus em todas as cidades.

No pico da pandemia alguns síndicos chegaram a ser ameaçados ao adotarem medidas mais restritivas, entre elas o fechamento do salão de festas e aéreas comuns. Todas as medidas visam a segurança dos condôminos em um momento delicado para o Brasil.

O projeto de número 2.637/2021 apresentado pelo deputado Alencar da Silveira estabelece, por exemplo, multa para quem for flagrado nos condomínios sem máscara depois da segunda notificação. O visitante que se recusar a usar a máscara poderá ser impedido de entrar no condomínio.

O projeto determina ainda a instalação de dispenser de álcool gel nos espaços comuns dos condomínios, além da restrição do número de pessoas nos elevadores. Os outros artigos do projeto estabelecem a interdição de áreas uso comum, dentre as quais salões de festas, bares, playgrounds, pátios, parques infantis, piscinas, saunas, espaços de ginástica, academias e quadras de quaisquer esportes.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



ECONOMIA E SEGURANÇA SEM IGUAL EM BELO HORIZONTE

CONHEÇA O CONTROLE DE ACESSO LIGHT KHRONOS

ACESSO SEGURO POR:

- Reconhecimento facial
- Biometria pela sua digital
- Tag chaveiro por aproximação

31 4062.5348

grupokhronos.com.br

Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte - MG, 31310-020.

FAÇA UMA COTAÇÃO



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 David Roque Dias |

É possível o condomínio proibir a locação de imóvel por meio da plataforma airbnb ou outra similar?

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, no último dia 20/04/2021, que um condomínio situado em Porto Alegre pode proibir o proprietário de um apartamento de fazer locações do imóvel por meio do aplicativo AIRBNB (plataforma largamente utilizada para locações por temporada e breves períodos de estadia).

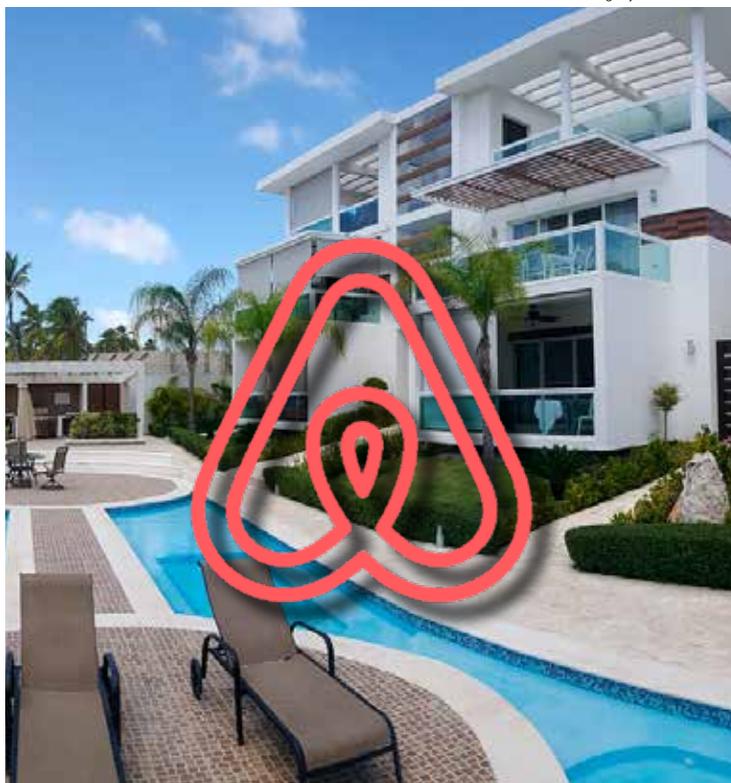
A decisão proferida pelo STJ se baseou em um caso com muitas particularidades, pois o locador dividiu o apartamento transformando-o numa verdadeira hospedagem, atividade comercial similar à de um albergue.

No caso concreto levado à apreciação judicial, a convenção condominial previa expressamente que o uso das unidades deveria ser exclusivamente residencial. Por isso, na visão do condomínio, as locações por AIRBNB no episódio específico em questão, geraram o desvirtuamento da finalidade residencial, levando-o a mover ação judicial contra o proprietário do imóvel (locador).

PROIBIÇÃO - É importante destacar que o STJ não proibiu indistintamente a oferta e uso de serviços por plataformas como o AIRBNB por proprietários de imóveis em condomínios edifícios residenciais. O que ficou decidido, no caso concreto, é a possibilidade de o condomínio proibir a utilização do imóvel como uma hospedagem, em vez de uma residência.

No juízo dos ministros do STJ, dentre as características da hospedagem estão: a alta rotatividade no local e a oferta de serviços, que trazem perturbação à rotina do espaço residencial e insegurança aos condôminos.

Dessa forma, construiu-se o entendimento de que é pos-



“ Sem dúvidas, o julgado abriu caminho para inúmeras discussões e regulamentações legais.

sível a extensão dos poderes da convenção condominial diante do exercício do direito de propriedade.

CASO CONCRETO - Não se pode deixar de mencionar que a decisão vale somente para o caso concreto levado à apreciação do STJ, mas poderá servir de base para outras decisões judiciais em casos análogos, bem como para que os condomínios residenciais utilizem da assembleia condominial para decidir conforme a vontade da maioria dos condôminos.

Aspectos como potencial turístico da cidade, limitação de ocupantes e outros, singulares e específicos, devem ser analisados no momento da decisão. Sem dúvidas, o julgado abriu caminho para inúmeras discussões e regulamentações legais.

*Associado de Carlos de Souza Advogados, especializado em Direito Civil, Contratos e Assuntos Societários.

Seu condomínio por Cecília Lima |

Leis de trânsito são válidas dentro dos condomínios

Abrigando cada vez mais gente (e conseqüentemente mais veículos), os condomínios de grande porte compartilham agora um problema que já é enfrentado há um tempo pelas grandes cidades em decorrência do crescimento populacional: a desorganização do trânsito. Esse é mais um dos desafios da atualidade que o síndico precisa se esforçar para gerenciar.

Ao contrário do que muitos podem pensar, embora os condomínios sejam propriedade particular eles não funcionam como ilhas apartadas da realidade, nas quais impera uma legislação própria. É importante sempre ressaltar que as mesmas leis que regem a sociedade como um todo são também válidas dentro dos espaços residenciais e suas normas locais não podem se confrontar com as primeiras.

Nesse sentido, os condomínios estão submetidos à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), além das normas específicas de suas Convenções e Regulamentos Internos. De acordo com o CTB, “são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de es-

tabelecimentos privados de uso coletivo”. Todos esses espaços são sujeitos à legislação nacional.

INFRAÇÃO - Por óbvio, constituem infrações: conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não respeitar vagas preferenciais, cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas.

Inicialmente, é válida uma ação pedagógica. Informar e orientar os condôminos sobre boas práticas e a importância delas em nome da segurança e boa convivência entre todos. Para tanto, é fundamental que as áreas destinadas à circula-



Regras do Código de Trânsito valem para os condomínios

ção de veículos contem com toda a sinalização pertinente, placas, pintura do piso, tudo compatível com o CTB, material com o qual o condomínio deve arcar. Além disso, também vale lembrar algumas regras principais por meio de cartazes, informativos dentro dos elevadores e outros canais de comunicação.

MULTA - Persistindo, a conduta infratora deve ser penalizada nos termos do que dispõe o regulamento interno do condomínio. Se estiver prevista uma penalização em multa, esta pode ser aplicada independentemente da atuação estatal. A identificação do autor pode ser feita com imagens de câmeras e os próprios condôminos

também podem fotografar ou filmar para cobrar providências.

É uma obrigação do síndico fazer valer as leis de trânsito dentro do condomínio. Em casos mais graves, quando um entendimento no âmbito condominial não for viável, é possível acionar o órgão responsável por transporte e trânsito no município e solicitar a presença de agente da prefeitura para autuar o condômino infrator.

“ É uma obrigação do síndico fazer valer as leis de trânsito dentro do condomínio

*Jornalista

Manutenção Por Cecília Lima |

Calçadas: de quem é a responsabilidade?

De acordo com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) calçada é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. A manutenção predial deve incluir, também, a conservação dessa importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público.

Preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegurado pela Constituição Federal, que em seu artigo 5º, inciso XV, garante o direito de ir e vir. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

RESPONSABILIDADE – Quem é responsável pela manutenção das calçadas? Não existe uma resposta única para todas as cidades, mas na maioria dos casos é o imóvel no qual ela está situada. Conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as especificidades do passeio são definidas, via

de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e o Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio.

Dessa forma, a ideia de que o patrimônio só começa de fato “da porta para dentro” não é totalmente válida. Além disso, afora as questões relacionadas à segurança e mobilidade urbana, é importante salientar que uma calçada bem cuidada e esteticamente planejada pode ser um belo cartão de visitas que agrega valor ao prédio. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, esburacadas, sujas, com vegetação crescendo de forma errática podem



Um passeio bem cuidado valoriza o patrimônio

desvalorizar o imóvel e transmitir uma imagem de desleixo.

PRESERVAÇÃO – Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser

respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas. De modo geral, segue-se um padrão: calçadas com mais de 2 metros de larguras são divididas em 3 faixas e nessas há a distribuição de diferentes elementos.

A faixa mais próxima ao imóvel é chamada “faixa de acesso”, nela é permitido haver vegetação, placas de sinalização, toldos. No

meio fica a “faixa livre” que, por ser destinada à livre circulação de pedestres e pessoas com deficiência, ela deve ser a mais larga (1,20 metros), piso liso e sem falhas, sem nenhum tipo de obstáculo. Por fim, a faixa mais distante do imóvel e, portanto, mais perto da rua, é a “faixa de serviço”. Nesta deve ser construídas as rampas de acesso seguindo normas da ABNT, instalação de postes, lixeiras, hidrantes e sinalizações de trânsito. Se o condomínio se localiza em um cruzamento de vias, deve-se observar que as esquinas devem ficar desobstruídas, sem qualquer obstáculo, a fim de garantir total visibilidade para os pedestres.

Por fim, é válido mencionar que, assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. E sempre verificar o que diz a legislação de cada município.

*Jornalista

É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e o Código de Posturas

Bem-estar Por Cecília Lima |

Bicicletas invadem condomínios

O uso de bicicletas tem sido cada vez mais incentivado e não faltam motivos para isso. Além de se utilizar um meio de transporte não poluente, barato e flexível, que dribla os grandes congestionamentos urbanos, o ato de pedalar traz grandes benefícios à saúde e pode ser um reforço ao sistema imunológico. Isso ajuda a explicar por que o mercado de bicicletas segue em alta no Brasil.

De acordo com a Associação Brasileira do Setor de Bicicletas (Aliança Bike), em meados de 2020 (entre os meses de junho e julho), registrou-se um aumento de 118% das vendas desse item em comparação com o mesmo período de 2019. Afora os benefícios mencionados, outro atrativo que alavancou a procura foi a possibilidade de escapar dos transportes coletivos e assim evitar aglomerações durante a pandemia de Covid-19, ideia que fez muita gente optar por adquirir esse meio de transporte.

O hábito de pedalar é um aliado da vida saudável. Estima-se que em uma hora de pedalada é possível eliminar de 300 a mil calorias. Com isso, o indivíduo consegue trabalhar e fortalecer os músculos, melhorar a saúde cardiovascular, tendo como

resultado prevenção e auxílio no tratamento de hipertensão arterial, distúrbios metabólicos como a obesidade, diabetes, colesterol alto. Com tantas vantagens, justifica-se porque as “magrelas” estão com tudo e devem ganhar cada vez mais adeptos no cenário urbano.

NO CONDOMÍNIO – Seguindo a tendência do que indica a sociedade, muitos municípios já possuem legislação específica sobre a presença de bicicletários em prédios públicos e privados, incluindo condomínios. Na cidade de São Paulo, por exemplo, eles são obrigatórios por lei desde 2013 (10% das vagas, excluindo aqueles que não têm estacionamento). Contudo, não havendo determinação local sobre o tema, é preciso averiguar o que prevê o regimento interno do prédio.



Bicicletário é uma ótima opção para organizar as bikes

É fato que, por se tratar de um cenário novo, muitos regimentos provavelmente serão omissos em relação ao assunto e é importante começar a pensar em soluções para isso desde já, pensando em futuro que já se

aproxima. A vida condominial se baseia em regras e o equilíbrio na boa convivência depende da obediência a essas regras. Assim, todos têm seus espaços respeitados e a ordem é mantida.

REGRAS – É importante estabelecer junto aos moradores alguns pontos importantes em relação ao manejo das bicicletas: haverá no condomínio um espaço coletivo para a guarda desses itens (bicicletário)? Em caso positivo, decidir detalhes sobre sua instalação (local, dimensões), bem como sobre acesso (privativo a condôminos ou extensivo a funcionários e visitantes).

Não havendo disponibilidade de bicicletário, devem ser pensadas outras estratégias. É permitido que o morador guarde sua bicicleta na vaga de carros da garagem? É permitido que suba ao apartamento com ela pelos elevadores? Todas essas questões precisam ser claramente expostas no regimento do condomínio, pois os condôminos só poderão ser punidos por condutas ou cobrados, acerca daquilo que está efetivamente documentado.

*Jornalista

É importante estabelecer junto aos moradores alguns pontos importantes em relação ao manejo das bicicletas

SERVIÇO
Mais informações sobre bicicletário ligue para Altmayer (31)3486-2292

Finanças por Rodrigo Karpat |



Como lidar com a inadimplência na pandemia

Completamos em março, um ano desde a chegada da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil. Infelizmente parece que estamos longe de ver fim a essa crise, já que mesmo com a chegada das vacinas, a vacinação em si, parece estar longe de atingir a totalidade da população.

Dentro desse cenário, com a chegada da segunda onda, o Brasil se vê fortemente atingido e claro que os condomínios não são imunes a isso. Com comércio e indústria sofrendo com essa questão, muitas pessoas estão perdendo os seus empregos e em casos como esses, para quem mora em condomínio, muitos não estão conseguindo arcar com a taxa condominial.

Em uma situação complicada como essa, a gestão também sofre, pois com a inadimplência, o condomínio não consegue arcar com as suas obrigações mensais.

Nesse sentido, é importante que cada gestão veja a situação do seu condomínio e entenda o momento

no qual estamos passando, analisando cada caso detidamente, porém, sem deixar de ter uma visão global da economia do condomínio para assim não prejudicar a maioria.

RESPONSABILIDADE - Por isso, é importante que o síndico trabalhe de forma responsável neste aspecto, mantendo uma régua de cobrança definida de forma isonômica para todos os condôminos inadimplentes.

A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando consignado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais.



Via de regra, as convenções dos condomínios não dispõem sobre o número de cotas pendentes que poderão ser cobradas judicialmente, por isso a importância de se estabelecer esse procedimento.

PRAZO - A partir de 30 (trinta) dias de atraso da cota condominial, é recomendável que o gestor

notifique extrajudicialmente a unidade inadimplente, seja através da própria administradora, seja através do departamento jurídico (caso o condomínio possua).

Persistindo a inadimplência, e dependendo do número de cotas inadimplidas de acordo com a régua de cobrança definida, é dever

do síndico cobrar essas cotas judicialmente, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil.

Não há um limite no número de cotas que podem ser cobradas judicialmente. A rigor, a partir de 30 dias do vencimento, já é possível ingressar em juízo para cobrança do débito condominial pendente.

Essa é uma situação muito ruim e pela qual ninguém quer passar, ainda mais sendo consequência de algo que vem atingindo o mundo todo e onde cada indivíduo não consegue controlar por si mesmo a fim de resolver o problema. Por isso, é importante que a gestão do condomínio esteja atenta, analise cada caso e ao mesmo tempo tenha a atenção necessária para que esse problema, ainda que passageiro, não prejudique o condomínio a longo prazo.

**Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.*

É importante que cada gestão veja a situação do seu condomínio e entenda o momento no qual estamos passando

por Cecília Lima |

Cinco dicas para estimular o pagamento em dia

Gerir um prédio, sob muitos aspectos, tem semelhanças com a gestão de uma empresa. Contudo, diferentemente dessas, o condomínio edilício não tem por finalidade principal a obtenção de lucro. Pelo contrário, em muitos casos os síndicos precisam ter muito jogo de cintura para conduzir as contas e mantê-las longe da faixa vermelha, em um equilíbrio muito tênue entre as despesas e receitas.

Nesse contexto, considerando que a principal fonte de entrada de recursos é a contribuição por parte dos condôminos, não é exagero afirmar, como vimos na matéria acima, que a inadimplência passa a ser um dos maiores pesadelos na vida do gestor, já que afeta diretamente atividades essenciais ao condomínio, fazendo com que falte dinheiro para obrigações básicas. Levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

Assim, embora existam mecanismos administrativos e também jurídicos para cobrar e pressionar os devedores, é válido lembrar

que o cenário ideal é tentar evitar a inadimplência. Com algumas iniciativas de estímulo, o síndico pode criar um ambiente favorável à quitação de débitos em dia, de modo que o morador bom pagador se sinta prestigiado, a comunidade condominial não se sente onerada por ter sua taxa aumentada para cobrir os inadimplentes e o condomínio fica com as contas em dia. Todos ganham. Confira as cinco dicas que preparamos para ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia!

Transparência - Os condôminos certamente se sentirão mais estimulados a cumprirem com sua parcela de obrigação junto ao condomínio se virem como seu dinheiro está sendo aplicado. A prestação de contas, além de uma

obrigação do síndico, é também um modo de convencer todos a contribuírem de forma responsável em prol do bem coletivo, assim as manutenções prediais podem ser realizadas, além de novos investimentos e benfeitorias.

Meios de pagamento - Por incrível que pareça, ainda há condomínios que exigem pagamento em espécie da taxa condominial junto à administração do prédio. Essa é uma estratégia ultrapassada que tem tudo para fracassar. Até o meio mais utilizado atualmente, que são os boletos, deve ser diversificado, sempre que possível. É importante dar ao condômino diferentes meios: cartão de débito, crédito, pix, transferência.

Facilitar 2ª via de boleto - muitos moradores deixam de pagar sua taxa por extravio do boleto, porque não receberam ou



Foto de Sora Shimazaki no Pexels

porque perderam. Em contrapartida, síndicos e administradoras às vezes impõem empecilhos burocráticos para emitir uma 2ª via, a qual chega até mesmo a ser cobrada em alguns casos. Com isso, o pagamento em dia do condomínio deixa de ser uma prioridade para o morador. Para mudar esse cenário, é importante facilitar o acesso a boletos, seja o próprio morador reemitindo-o ou solicitando a um encarregado. Ele deve

obter rapidamente uma forma de fazer sua quitação.

Descontos - Quem não gosta de poupar? Essa estratégia do abatimento pode ser usada de duas maneiras, tanto para convencer o condômino a antecipar a taxa mensal antes do vencimento, como também a negociar com aqueles que porventura tenham interesse em quitar todas as parcelas de condomínio do ano. Os percentuais de desconto variam de acordo com a situação. É importante que seja respeitado o princípio da isonomia: aplicação do mesmo desconto a todos que atenderem às mesmas condições. Por ser uma questão polêmica, aconselha-se que seja adotada mediante uma assessoria jurídica ou contábil.

Esclarecer consequências - O caminho amigável sempre deve ser a primeira tentativa, porém é necessário deixar toda a comunidade ciente de quais são as consequências possíveis caso haja reiteração da inadimplência. Para tanto, é válido colocar avisos sobre penalidades para tal atitude nos canais de comunicação do condomínio.

*Jornalista

Com algumas iniciativas de estímulo, o síndico pode criar um ambiente favorável à quitação de débitos em dia

Administração por Simone Gonçalves |



Meu condomínio não tem Regimento Interno

Morar em condomínio gera, muitas vezes, um conflito interno sobre abrir mão da individualidade em prol do coletivo, já que é inevitável a convivência com vizinhos e compartilhamento de áreas. Conforme já tratamos em artigos anteriores, compete ao Síndico cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno, as determinações das Assembleias e a Legislação.

Quando isso não acontece, acaba a harmonia e a boa convivência condominial, o que é prejudicial a todos! Além disso, precisamos considerar que nossa legislação frequentemente é alterada impactando, muitas vezes, a vida condominial. E por ser um ambiente coletivo, as informações que circulam entre os moradores de condomínio são dos mais variados níveis de acidez.

COMUNICAÇÃO - É essencial o síndico manter uma boa comunicação entre a administração e os condôminos a fim de evitar e/ou minimizar possíveis conflitos e mal entendidos.

Quando um condomínio é constituído, geralmente, na assembleia de instalação é apresentada a Convenção já com o Regimento Interno, no entanto, são documentos padronizados, os quais devem ser alterados à realidade de cada condomínio.

A legislação dispõe a regras básicas e necessárias ao adequado funcionamento dos condomínios. A partir dessas regras é que os condomínios elaboram suas normas internas, desde que respeitadas as condições legais.

O Código Civil dispõe que “A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre elas tenham posse ou detenção”. Traz também que “para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

Porém, conforme Súmula 260, STJ A convenção de condomínio apro-



As regras de convivência num condomínio devem estar contidas no Regimento Interno

vada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”

FIQUE ATENTO! - Mas é o Regimento Interno (RI) que visa garantir a cordialidade coletiva através de regras de convivência, as quais devem ser adequadas ao perfil de cada condomínio. Ou seja, é no RI que irá constar as regras referente às áreas comuns, comportamento e conduta de condôminos e visitantes, bem como as respectivas penalidades. Por isso se o seu condomínio não possui Regimento Interno ou, possuindo, esteja obsoleto, está mais do que na hora de tomar providências!

É dever do Síndico representar o condomínio, praticando, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. O Regimento Interno é documento essencial para que o Síndico tenha maior amparo em

suas decisões e transparência na sua gestão.

Para isso no RI devem constar algumas respostas, tais como: O que é permitido? O que é proibido? Quais punições para infrações às normas internas? Como se utiliza as áreas comuns?

Lembre-se que o Regimento Interno não pode contrariar a Convenção, sob pena de nulidade! Para evitar essa situação, procure um advogado especializado para redigir o documento, tendo em vista a complexidade que envolve a área condominial.

Como vimos, é com base nas regras gerais e peculiaridades de cada condomínio que deve ser elaborado o Regimento Interno.

*Advogada e responsável pelo Blog simonegoncalves.com.br/blog

“É dever do Síndico representar o condomínio, praticando, os atos necessários à defesa dos interesses

Alta nos custos condominiais? Saiba como reduzir os gastos do seu condomínio



Com a pandemia e a adoção do trabalho home office e dos estudos em casa, os condomínios conseqüentemente registraram um aumento do consumo de água, gás e energia elétrica, despesas que representam cerca de 30% das taxas condominiais. O avanço nos gastos resultou em uma alta de 7,46% do Índice de Custos Condominiais (Icon), em 2020.

Neste cenário, quais medidas podem ser tomadas para reduzir os custos do condomínio? Confira cinco formas eficazes de diminuir os gastos condominiais:

1. Implantação de sistema fotovoltaico: produzir a própria energia elétrica a partir da captação dos raios solares garantem economia e ainda possibilitam uma autonomia maior em relação à concessionária.

2. Instalação de sensores de monitoramento de qualidade de energia: ao verificar a energia fornecida pela distribuidora, esses sensores ajudam a antecipar problemas de sobrecarga de circuitos e nos motores de equipamentos, gerando uma economia de até 35% no consumo das áreas comuns, além da redução de custos de manutenção.

3. Individualização de água: além de permitir uma cobrança mais justa para cada unidade, a instalação de hidrômetros individuais incentiva o consumo consciente em todo condomínio.

4. Instalação de sensores de presença e movimento nas áreas comuns: essa medida contribui com uma conta de luz mais econômica e com o melhor aproveitamento da vida-útil das lâmpadas.

5. Medição individualizada de gás: por meio do software de monitoramento do medidor é possível acompanhar de maneira remota as variações de consumo, facilitando ajustar os gastos e a descobrir e consertar indesejados vazamentos.

A IouTility é uma empresa de tecnologia, com soluções voltadas à eficiência hídrica e energética, desenvolvendo projetos personalizados para condomínios residenciais e comerciais em todo Brasil. Agende uma visita técnica ou solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br.



IouTility
Internet of Things Solutions

✉ comercial@ioutility.com.br

☎ (031) 98658-5986

🌐 www.ioutility.com.br

📱 @ioutility

Atendimento em todo Brasil



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial

• COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS

• AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS

• ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA

• PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA

(31) 3226-9074

www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br

O Jornal do Síndico existe há 24 anos.

Você recebe, gratuitamente, todos os meses. Tem os inúmeras empresas anunciantes:

28% anunciam há mais de 10 anos

18% anunciam 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

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

Mais de 20 anos no mercado

(31)3500-2945

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



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

CLASSE A
administradora e conservadora

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

Deptos. Contábil, Fiscal e Pessoal
E_Social, Boletos, Balancetes.

Peça já o seu orçamento!

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

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



39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!

Desde 1981 fazendo História.

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

CONTABILIDADE BELVEDERE *Confiança, nosso Lema "CONTABILIDADE EM GERAL"*

CONDOMÍNIOS: PREÇOS ESPECIAIS

- Serviços empresariais • Consultoria, Meis, IRPF, Aposentadorias.

contabilidadebelvedere@gmail.com (31) 98436-1570
(31) 3272-8215 (31) 98474-0677

Não coloque seu condomínio em risco

GESTÃO DE DOCUMENTOS • ORGANIZAÇÃO DE ARQUIVOS • DIGITALIZAÇÃO

ORGANIZAÇÃO
EFICAZ DE ARQUIVOS LTDA

(31) 3272-5899 / 9.9956-1630 / 9.9557-9382
www.organiz.com.br / organiz@organiz.com.br

ADVOGADOS



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapão, 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

9 8 8 4 2 - 6 4 9 8



eld E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

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

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



SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com

- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias



GOUVÊA ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento Interno;
Participação em Assembleia;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

3226-9074

ALARME



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

3462-6867 | 3411-2797
www.hlinterfones.com.br

AUTOMAÇÃO PREDIAL E INDUSTRIAL



MCA
CONTROLES E AUTOMAÇÃO LTDA

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

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

(31) 3464-8686

AVCB - PROJETO COMBATE A INCÊNDIO



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

9 9 6 0 0 - 1 1 3 3
3 5 1 5 - 2 0 8 7
andre@previnaprojetos.com

BICICLETÁRIO

ORGANIZE SEU CONDOMÍNIO

COM BICICLETÁRIOS DE VÁRIOS MODELOS E TAMANHOS



31- 3486.2292

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br

BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

(31) 3270-9633

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



ATUAL BOMBAS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS
VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154



PLANTÃO 24 HORAS

mult BOMBAS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DE BOMBAS D'ÁGUA

(31) 2576-0300
(31) 97543-0123

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



www.yescftv.com.br

Central de Negócios (31) 3377-2913

Vendas e Manutenção
Alarmes - Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso
Interfone - Video Porteiro

Somos Especialistas em Condomínios
Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!

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

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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**

BRASILIANA Conservação e Limpeza

- LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS
- DESINFECÇÃO DE AMBIENTES (SANITIZAÇÃO)
- PORTARIA, ZELADORES E SERVIÇOS DE JARDINAGEM
- LIMPEZA PÓS OBRA, PÓS E PRÉ MUDANÇA
- LIMPEZA DE VIDROS E FACHADAS LIMPEZA DE CXS D'ÁGUA E GORDURA

3047-0729 **984456755**

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

MOBI. Engenharia e Consultoria

- INSPEÇÃO PREDIAL
- LAUDO TÉCNICO
- PERÍCIA JUDICIAL
- VISTORIA CAUTELAR
- VISTORIA DE ENTREGA DE CHAVES

Thais G. Santiago Engenheira Civil CREA 186752/D **31 9 9977-3831**
thais@mobiengenharia.com

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 23 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

Brilhar Limpezas & Reformas

REFORMAS E PINTURAS

- Prediais
- Residenciais
- Fachadas
- Garagens
- Quadras

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

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

98386-7233/99937-1715
vigengenharia@gmail.com

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL

22 ANOS

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

99312-0049 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

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

IGM ENGENHARIA

REFORMAS E SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

- Elétrica
- Hidráulica
- Pintura
- Revestimentos em geral
- Revitalização de fachada

ENG. IGOR GODOY **(31) 9 9803-6520**
igmengenhariabh@gmail.com | @igmengenhariabh

Soluções Inteligentes em Reformas Prediais

Reformas prediais
Lavagem e impermeabilização da fachada
Corte de Árvores
Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e no piso
Pintura da fachada e área interna
Limpeza de caixas d'água
Aplicação de manta asfáltica

Agende uma visita com um nossos consultores e conheça um novo conceito em limpeza e reparos.

99752-6242

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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
EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D
9 8 9 8 2 - 7 6 6 8

SSS SILVANO REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- PEDREIRO - ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA - TRABALHAMOS COM MANTA
- TELHADOS - OBRAS EM GERAL

Faça o orçamento da obra s/compromisso!
Email: silvanosimoes2011@hotmail.com
4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843

JR Pinturas e Reformas

- * REVESTIMENTO DE FACHADAS
- * PINTURAS E LAVAÇÃO DE FACHADAS
- * TEXTURA E GRAFIATO
- * SERVIÇOS DE ACABAMENTO EM GERAL.

* FINANCIAMOS EM ATÉ 6 PAGAMENTOS.

CONTATO - (031) 3021-9466 / 98973-1561
HELTON JÚNIOR - jrspinturas@gmail.com

ATO FACHADAS TEXTURAS PINTURAS

Engenharia e Construções IMPERMEABILIZAÇÕES
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | Mucio@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 / 3785-4950

Excelência, esse é o nosso padrão

GUIMARÃES Impermeabilização, Reforço estrutural, Reformas de Condomínio

SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

3263-4065 / 99998-4872
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201 - guimaraessc.com.br

REFORMAS PREDIAIS

- Limpeza de fachadas com hidrojateamento
- Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada.
- Revestimento em geral na fachada
- Reforma de telhado em geral
- Impermeabilização de fachada
- Manta em caixa d'água e telhado

Deus é fiel.

DIVIDIMOS O VALOR TOTAL DA OBRA PRA CADA APT.
(31) 3393-7234 (31) 99915-9081 (31) 99618-2752

DEDETIZAÇÃO

DUTRA PLANTÃO 24 HORAS
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA **98483-7648**

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

(31) 3088-5467 / 3354-1614
dultradesentupidora@gmail.com

DEDETIZAÇÃO

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

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

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

abius controle de pragas

Alvará Sanitário nº 7958
3 4 5 1 - 0 4 4 8

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

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995
3 2 2 2 - 6 6 8 5

ELEVADORES DESDE 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com
3 2 7 1 - 6 9 0 9 / 3 2 7 1 - 1 8 0 3

Gold ELEVADORES

MANUTENÇÃO | ASSISTÊNCIA TÉCNICA | REPAROS | MODERNIZAÇÃO
MONTAGEM | EMBELEZAMENTO DE CABINES

Venda de elevadores: Prediais, unifamiliares (residenciais), monta carga e plataforma para deficientes
9 8 7 0 9 - 3 4 3 3

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto:
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

3 3 5 7 - 1 0 0 0
comercial@rivaldofogo.com.br | www.rivaldofogo.com.br

COMITEC

Completa Linha de Materiais de Prevenção Contra Incêndio de Pânico.

(31) 3221-3283 (31) 98852-9878
Comitec Comércio LTDA | comitec@comitec.com.br | www.comitec.com.br

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG

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

(31) 3637-3822
9 8 5 8 5 5 2 8 5
Eng. Ivan de Souza

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

GRUPO ELIMINÁGUA IMPERMEABILIZAÇÕES

CAIXAS D'ÁGUA
TELHADOS / PILOTIS
GARAGENS E JARDINEIRAS

2516-3791
GREYSON **98306-1754**
ALVANI **98856-2151**

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

IouTility Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br
www.ioutility.com.br
@ioutility
(031) 98658-5986

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:
- Individualização de Água
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

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

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

3462-6867 | 3411-2797
www.hlinterfones.com.br

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...

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

Classíndico

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

MULT BOMBAS
PLANTAO 24 HORAS
MULT LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA • LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA, COM TESTE NA HORA DA QUALIDADE DA ÁGUA + CERTIFICAÇÃO
(31) 2576-0300
(31) 97543-0123

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

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

PORTARIA VIRTUAL

Reduza em até 70%
o custo do seu condomínio
Portaria Monitorada e Portaria Autônoma
+ segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.

3327-4400 | 3327-5500
(31) 99282-1446 Saiba mais em: staffbrasil.com.br

Khronos tel. 4062-5348. Veja anúncio na página 03

PORTAS

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS
Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.
Seguimos as medidas de prevenção contra covid
99155-4655 99506-1818

PORTAS BLINDEX

Blindex Portas e Molas

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

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

PORTÕES ELETRÔNICOS

ASEG
SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO
Portões Eletrônicos - Interfones - Cerca Elétrica - Fechaduras CFTV (câmeras) - Alarmes - Serralheria - Controle de Acesso
(31) 3424-1110
www.asegseguranca.com.br

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

ATEFORP
Excelência em serviços
Fazemos contrato de manutenção com plantão
Tel.: 3287-3009
PLANTÃO 24 HORAS 98767-3009
Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA
FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO 24H

SERVIÇOS DE SERRALHERIA E SOLDA ELÉTRICA

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

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO!
3 4 4 7 - 8 2 3 8

SERRALHERIA

MG SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas
Portões eletrônicos e motores

98512-4689 99108-4589

SÍNDICO PROFISSIONAL

• SÍNDICOS PROFISSIONAIS
• 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
• EMPRESA REFERENCIADA

GestPro
Serviços Prediais

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

Viver Bem
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) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
www.cristinauniformes.com.br

VISTORIA PREDIAL

Soluções em vistorias

integrando uma plataforma digital com vistoriadores especializados para trazer agilidade, transparência e segurança às transações imobiliárias.

(31) 98297 0645
@redvistorias_bh
https://www.redvistorias.com.br/ belohorizonte

Seu produto ou sua marca para ser sempre lembrado, tem que estar aqui.



Ruídos desvalorizam os apartamentos

Um dos maiores problemas que motivam as pessoas a venderem ou se mudarem do apartamento, são os incômodos gerados pelos ruídos. Pelo fato das pessoas serem educadas, a maioria, ao saber que está fazendo barulho, age com cordialidade e atende o pedido deixando de praticar os atos ruidosos. A situação se torna delicada quando se constata que o volume dos ruídos é potencializado pela baixa qualidade da construção, pois mesmo que o vizinho tenha um comportamento comedido, há lajes e paredes que não vedam sons que passariam despercebidos se essas tivessem a espessura adequada.

A partir da década de 80, começaram a surgir estruturas mais leves, em decorrência do movimento de racionalização da construção civil que procurou reduzir os custos. Assim, as paredes e lajes ficaram menos espessas, as janelas e portas mais finas, resultando em menos peso e na redução de material que contribuíam para o conforto acústico.

A situação foi piorando ao ponto de encontramos edifícios com lajes com apenas 7 cm de espessura, sem contra piso, o que fazia os apartamentos se tornarem caixas de ressonância. Da mesma forma, alguns moradores ouvem as músicas, conversas dos vizinhos do lado, pelo fato das paredes terem apenas 9 cm de espessura, ou seja, bem menos que os usuais 20 cm que proporcionam qualidade e conforto acústico. Quando as paredes são rebocadas com cimento, seu isolamento acústico é bem melhor em relação as paredes que recebem acabamento de gesso.

Diante desse cenário prejudicial aos compradores de imóveis, surgiu a ABNT-NBR 15.575:2013 que define as classes de desempenho acústico. O engenheiro Krisdany V. Cavalcante, que é um dos maiores especialistas do país em acústica e presidente da Sociedade Brasileira de Acústica, esclarece que às vezes, a construtora não corrige os defeitos por inércia dos compradores. “Diante das Normas de Desempenho (ABNT-NBR 15575:2013) que exige que os prédios, a partir de 2013, tenham conforto térmico e acústico, cabe aos compradores logo que recebem os apartamentos, conferir se atendem as especificações. Caso o desempenho de isolamento acústico de paredes, lajes e janelas sejam inferiores ao desempenho mínimo da norma brasileira, poderão os proprietários exigir a devida reparação ou indenização da construtora, diante da desvalorização dos apartamentos.”

LAUDOS - O condomínio ou o proprietário podem requerer às construtoras a comprovação de laudos de desempenho acústico



emitidos por laboratórios independentes ou até mesmo acreditados pelo Inmetro. Quando a construtora ou incorporadora não contratarem ou disponibilizarem os laudos técnicos de desempenho acústico, é importante o assessoramento por advogado para agir com técnica e evitar a prescrição. Eventualmente o laudo poderá ser contratado pelo condomínio ou proprietário e deverá atender às normas ABNT NBR 15575-3 e NBR 15575-4, sendo importante o advogado participar para que o laudo venha a servir de prova apta a informar o magistrado, pois dificilmente a construtora assumirá espontaneamente os custos elevados da reparação, caso essa seja necessária.

Em alguns casos, é possível que o edifício atenda ao desempenho mínimo previsto na norma de desempenho de edificações residenciais, porém a diferença de hábitos entre vizinhos, seja um problema onde a construtora ou incorporadora não tenha responsabilidade. Nestes casos é muito importante a mediação feita pelo síndico, o qual tem o dever de aplicar a convenção e multa caso os ruídos atinjam diversos apartamentos, ou seja, deixe de ser uma questão pontual e que incomode apenas um apartamento.

SAÚDE - Há casos em que o morador gosta de tocar piano, guitarra, bateria ou outro instrumento como lazer ou mesmo para aprender. Todavia, se o som propagado prejudicar o sossego do vizinho, poderá vir a ser indicado que o músico instale isolamento acústico no cômodo onde é praticado seu lazer. O Direito à saúde prevalece sobre o prazer de quem curte música alta, cabendo a quem gere o incômodo o dever de investir numa solução que evite que os ruídos atinjam os vizinhos.

Krisdany, explica que “a poluição sonora, mesmo sendo musical, pode se tornar um tormento para quem está em casa descansando, não tendo ninguém o direito de impedir que aqueles que estão em *home office* cumpram seus compromissos, os quais são mais importantes que o lazer ruidoso. São vários os danos causados pelos ruídos, dentre eles: falta de concentração, irritação, alteração no sono, confusão mental e até mesmo perda auditiva. A Organização Mundial de Saúde considera a poluição sonora urbana a segunda maior causa de prejuízo à saúde de quem mora em centros urbanos. A primeira maior causa é a poluição do ar. Estas duas fontes de poluição estão diretamente associa-

das também aos veículos automotores, principalmente os veículos à Diesel, como ônibus e caminhões.

RUÍDOS - Podem existir falhas construtivas tão graves, que os ruídos provocados por um apartamento do 2º andar podem refletir no 4º andar, sendo possível os proprietários exigirem da construtora obras que melhorem o isolamento acústico.

O engenheiro Krisdany Cavalcante, esclarece também que “a propagação do som é pelo ar e pela estrutura do prédio, sendo que, geralmente o som vem de cima, mas há casos que os ruídos vêm da unidade abaixo, sendo necessário colocar manta ou molas Optima piso acustic / fabricadas pela Isover que funcionam como uma mola que retém a energia e assim reduz os ruídos entre os apartamentos”.

REPARAÇÕES - O correto seria o síndico e os compradores, após alguns meses do recebimento do edifício com os apartamentos ocupados, contratasse um perito para verificar todos os vícios de construção, os defeitos ocultos, dentre eles, a existência de problemas acústicos, pois a construtora é obrigada por lei, a garantir e consertar as falhas construtivas (hidráulicas, elétricas e estruturais) pelo prazo irredutível de 5 anos, a contar da Certidão de Baixa de Construção ou a partir da entrega do edifício.

Diante do elevado custo desses consertos, raramente a construtora atende as reclamações, se não existir a intervenção de um advogado especializado, o qual pode indicar para o perito os pontos relevantes para instruir os procedimentos jurídicos para que os reparos sejam eficazes e definitivos. Assim, evita que a construtora crie obstáculos ou justificativas que podem levar à perda da garantia, por não dominarem as questões jurídicas.

Em inúmeros casos são realizados reparos paliativos que depois geram a necessidade do condomínio ou proprietários de arcar com gastos expressivos com a recuperação das fachadas, infiltrações, que superam em mais de 30 vezes o que seria investido numa condução profissional que apurasse todos os defeitos e soluções por meio de um perito.

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

Dicas

MAÇANETAS E CORRIMÃOS

Durante o processo de higienização do condomínio, um dos detalhes que devem ser observados é em relação aos pontos de maior manuseio pelos moradores. Essa preocupação é relevante atualmente pelo fato do novo coronavírus – patógeno causador da Covid-19 – ser transmitido por gotículas que podem se impregnar em superfícies onde, posteriormente, as pessoas passarão as mãos e consequentemente correm o risco de se contaminar. Portanto, locais como corrimãos e maçanetas devem receber uma atenção especial e constante limpeza.



No entanto, é preciso ter cuidado com os instrumentos e produtos químicos utilizados para tal tarefa, pois há o risco de causar danos permanentes às estruturas na tentativa de fazer uma higienização que talvez nem seja tão eficaz. Devem ser evitados solventes e produtos à base de cloro os quais danificam esteticamente estruturas metálicas, ao passo que os componentes com ácido acético (vinagre) não têm eficiência contra partículas virais. O álcool líquido a 70% é o higienizador ideal para maçanetas e corrimãos. Sua aplicação deve ser feita em um pano macio exclusivo para esta finalidade ou papel toalha descartável, evitando-se instrumentos abrasivos que promovam atrito e destruam o revestimento galvânico.

BRIGADA DE INCÊNDIO

Já parou para pensar: quem orienta as rotas de fuga e toma as primeiras providências de contenção do fogo enquanto o corpo de bombeiros não vem? Se não houver uma pessoa devidamente treinada para agir nesse tipo de situação, dificilmente alguém tomará a iniciativa de liderar essas medidas emergenciais.



Para tanto, recomenda-se a existência de uma brigada de incêndio. No caso do condomínio, trata-se de um grupo de condôminos (incluindo o síndico) e funcionários que recebem capacitação especializada para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do prédio, ou seja, a quantidade de pavimentos e sua população.

Para constituir uma brigada é preciso promover um curso, o qual deve ser ministrado por empresa especializada, com profissionais devidamente habilitados na área de Segurança do Trabalho ou Corpo de Bombeiros. O conteúdo apresentado deve incluir: teoria e prática de combate a incêndio, bem como teoria e prática de primeiros socorros. Após esse processo, o condomínio ganha o certificado de que possui uma brigada de incêndio e, para renová-lo, deve passar por simulados a cada seis meses. Além disso, é recomendável que os brigadistas façam um curso de reciclagem anualmente ou quando houver substituição de 50% dos membros.



O crime de ameaça, previsto na lei, ocorre somente quando o mal prometido é injusto e grave