



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

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 300 - JUNHO/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

QN
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](mailto:carlosadv@neview.com.br)

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	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
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



#Foraencrenca

Não é uma tarefa fácil, mas a possibilidade de expulsão de um morador antissocial é real e possível.

Página 3

E+ VOCÊ PERGUNTA

Morador tem direito adquirido sobre determinada área comum do condomínio? Veja caso relatado na seção você pergunta.

Página 2



LEGISLAÇÃO

Até onde vai o poder de um síndico? A partir do momento em que foi eleito ele tem liberdade para atuar como bem entender?

Página 4



Divulgação CREA-ES

MANUTENÇÃO

O desabamento de uma piscina num condomínio em Vitória (ES), reacendeu a discussão sobre a responsabilidade dos acidentes em condomínio.

Página 5

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



Encarte **fácil**

Jornal do Síndico
31 98481-7642

O antissocial!

Não existe um condomínio que esteja completamente isento de conflitos. E, em tempo, é válido ressaltar: não há nada de errado com isso! A divergência faz parte da vida em sociedade e é inclusive salutar, até certo ponto, ao passo que nos ensina a exercitar a tolerância e a paciência, bem como a praticar o respeito e a empatia, isto é, a capacidade de nos colocarmos no lugar do próximo.

Entretanto, como proceder em relação aos moradores que persistem em um comportamento disfuncional, o qual perturba o bem-estar da coletividade, desobedecendo as normas de convivência ou, em casos mais extremos, até colocando em risco a segurança de outros vizinhos ou familiares? A esse perfil o Código Civil nomeia de “condômino antissocial”, são aqueles que não apenas uma ou duas vezes, mas reiteradamente perturbam a harmonia do condomínio.

Em nossa seção de “Cotidiano”, abordamos este delicado tema com o qual muitas vezes os síndicos wmais inexperientes – ou até mesmo os já veteranos – não sabem como lidar. É preciso cautela na hora de “classificar” um condômino como alguém com conduta antissocial e, a partir disso, progredir com as penalidades. Saiba o que pode ser feito em casos extremos de perturbação e agressividade.

Nossa mensagem é de que o síndico reúna justificativas plausíveis para não cometer injustiças e sempre pautar suas decisões pensando no bem-estar e segurança coletivos.

Desejamos a todos uma excelente leitura e um ótimo mês de junho!



“É preciso cautela na hora de “classificar” um condômino como alguém com conduta antissocial

É completamente natural que dentro de um prédio, sobretudo os de finalidade residencial, surjam atritos pelos mais diversos motivos: o barulho das crianças, o cheiro do cigarro que o vizinho fuma, as vagas de garagem, descobrir quem é o responsável pela infiltração que apareceu, disputar o agendamento nas áreas de lazer, discussões nas assembleias, o incômodo causado por animais de estimação, e por aí vai...

Quem se propõe a assumir o cargo de síndico já deve fazê-lo sabendo que provavelmente enfrentará circunstâncias desta natureza, mas que elas são sim possíveis de serem enfrentadas. O bom senso – evidentemente acompanhado do que prevê a convenção condominial e a legislação brasileira – deve prevalecer e servir de parâmetros para nortear condutas mediadoras e apaziguadoras no convívio condominial.

INDICADORES

2020/2021

	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
IGP-M (FGV)	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94	1,57
INPC (IBGE)	0,95	1,46	0,27	0,82	0,86	0,38
IPC (FIPE)	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44
CUB/MG	1,03	0,98	4,33	1,23	2,05	1,23
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	1,100,00	1,100,00	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 Sindicon e Síndec.

Você Pergunta

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

DIREITO ADQUIRIDO

Pergunta - Bom dia! Assistio todas as “lives” e tira-dúvidas. Sobre direito adquirido, gostaria de saber: Sou síndica de um condomínio no bairro Gutierrez em BH. Meu prédio tem mais de 50 anos e tem uma questão que está me preocupando bastante apesar da maioria dos condôminos não ter conhecimento da mesma. Na Convenção original do prédio, tem um item sobre um apartamento que diz o seguinte: São áreas comuns do Condomínio: o terreno onde se encontra construído o prédio etc, a não ser a área de ventilação do lado da Av. X, cujo piso é de uso exclusivo do apartamento 204. Conforme o Art. 1340 do CPC, a manutenção dessa área pertence ao usuário. Porém, alguns condôminos estão questionando sobre a possibilidade de

o proprietário do aptº 204, ter direito adquirido sobre a referida área. Gostaria de uma resposta para essa questão.

Agradeço antecipadamente e aguardo o retorno para esse problema.

Maria - Pergunta encaminhada no canal do Youtube do Jornal do Síndico

RESPOSTA - Prezada, as questões que envolvem o direito de propriedade são complexas e quando se trata de condomínio aumentam as dificuldades de compreender vários pontos, pois além de envolver o entendimento das leis, há ainda os problemas decorrentes de uma convenção copiada de outros modelos, que muitas vezes deixa os condôminos confusos por não dominarem a terminologia técnica. Devido a isso sempre oriento que o síndico e demais condôminos devem ser assessoradas por um advogado



especializado para evitar polêmicas desnecessárias, as quais podem gerar desgastes. Como exemplo, analiso a sua dúvida, pois se a convenção afirma que a “área de ventilação ao lado da Av. X, sendo tal espaço de uso exclusivo do apartamento 204”, independentemente do tempo de posse, essa área pertence ao proprietário do referido apartamento, mesmo que a fração ideal do mesmo seja igual às frações dos demais apartamentos. E se essa área só é utilizável por este proprietário, cabe a ele arcar com os seus custos de manutenção, nos termos do “art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.”. Nesse caso não se fala em direito adquirido, pois a posse dessa área decorre da convenção, a qual tem poder de regulamentar tal situação que não poderá ser mudada sem a anuência do proprietário do apartamento 204.

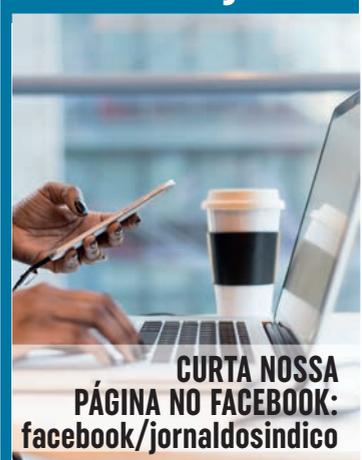
Kênio de Souza Pereira
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

NOVOS ANUNCIANTES

Desentupidora
DesentopBH

Construção e Reforma
Dutra Reformas e Acabamentos

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!



CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:
facebook.com/jornaldosindico

GRANDE BELO HORIZONTE

Autorizado pela Publík 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](https://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
Simone Gonçalves
Rodrigo Karpát

Impressão

O Tempo Serviços Gráficos

Franqueados

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

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

TELEFONES ÚTEIS

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

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

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.

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

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

Reformas e pinturas
• Prediais • Residenciais • Fachadas
• Garagens • Quadras

3021-3937/3082-2347 [99850-9837](https://api.whatsapp.com/send?phone=998509837)
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

Cotidiano por Cecília Lima com informações do TJSP |

Como lidar com moradores antissociais?

Todo condomínio tem aquele morador ou moradora conhecidos pelo mau humor, pela falta de cortesia com os vizinhos ou até mesmo um certo apreço pelas "confusões". Ter um indivíduo (ou alguns) com esse perfil é comum e até considerado normal, já que a convivência pressupõe a tolerância junto a pessoas com os mais diversos tipos de personalidade. Contudo, como proceder quando existe no condomínio alguém com uma conduta evidentemente antissocial, cujas ações ultrapassam os limites da simples "má educação"?

Por "condôminos antissociais" compreendemos aqueles moradores que estão um patamar acima nos níveis de distúrbios causados ao bem-estar coletivo: eles são capazes de depredar o patrimônio do condomínio ou bens de particulares, ameaçar ou efetivamente agredir pessoas verbal ou fisicamente, desobedecem reiteradamente às normas do regimento interno, desacatam o síndico e, com todo esse comportamento disfuncional, geram incompatibilidade de convivência com os outros moradores.

LEGISLAÇÃO - O Código Civil – que estipula direitos e deveres dos condôminos –, em seu artigo 1.337, prevê que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Em parágrafo único, acrescenta-se que: "o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia".

Todavia, sabe-se que a penalidade financeira nem sempre é suficiente para coibir novos transtornos, haja vista que em condomínios de médio a alto padrão coincidem viver também indivíduos com alto poder aquisitivo que, sem dificuldade,



pagam a multa e tornam a praticar condutas transgressoras que incomodam a coletividade, não obstante as reiteradas tentativas de advertência por meio escrito, verbal, por conversas amigáveis ou aplicação de multas.

PROVAS - Nesses casos extremos, em que a convivência se torna insuportável, é possível que o condomínio entre com ação na Justiça para solicitar a expulsão do condômino, desde que se possuam provas da conduta antissocial reiterada. O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido: registros no livro de ocorrências, vídeos de moradores e do circuito de câmeras, testemunhos, fotografias, relatos por escrito ou áudio, notas fiscais de eventuais reparos que precisaram ser feitos, ou seja, tudo o que possa servir para compor uma linha do tempo e um inventário dos distúrbios causados.

Exemplo recente desse impasse, em abril a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou morador que ostentava comportamento antissocial e agressivo diante de vizinhos à perda do direito de uso da unidade e à impossibilidade de reingresso não autorizado nas dependências do edifício. De acordo com os autos, após o falecimento dos pais, o imóvel passou a ser ocupado pelos três filhos.

No entanto, desde 2010, um dos herdeiros, usuário de drogas, passou a apresentar comportamento antissocial, agressivo e intimidador contra vizinhos, vindo a destruir e degradar áreas comuns do edifício, praticar furtos e até ameaçar de morte outros moradores. Apesar de reiteradas multas impostas, o réu não apresentou mudanças de comportamento ou atitude. A decisão do TJSP foi unânime.

Como vimos, é possível conseguir, pelas vias judiciais, a expulsão de um morador antissocial. Mas, para que isso aconteça, síndico e condôminos têm que constituir um dossiê que prove que as atitudes desse morador são incompatíveis com a convivência em coletividade.

Agindo com paciência e, se possível, com a orientação de uma assessoria jurídica, as chances de obter sucesso na demanda judicial são grandes.

*Jornalista

SERVIÇO

Quer saber mais sobre como expulsar um condômino antissocial? Consulte nossos advogados no Classindico na página 8.

O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido

COLUNA DO SINDICON



Momento de economizar para evitar o racionamento de água e de energia

A Agência Nacional de Energia Elétrica adotou a bandeira tarifária vermelha patamar 1 para as contas de luz a partir do mês de maio. A mudança representa um valor de R\$ 4,16 para cada 100 quilowatts-hora consumidos. A medida foi adotada em função do nível baixo da maioria dos reservatórios do país.

Em Minas Gerais a situação é mais preocupante! O sistema Paraopeba, importante para abastecer a Região Metropolitana de Belo Horizonte, não poderá ser usado na captação de água em função de um atraso nas obras.

A bandeira vermelha é um sinal de alerta! Além do custo maior da energia, a situação preocupa em função do risco de um racionamento de água. Para evitar que isso ocorra é preciso que todos colaborem. A água não deve ser usada para remover o lixo das calçadas e passeios.

Sugiro que os síndicos e síndicas orientem os colaboradores a ajudar na economia de água. Essa mesma orientação deve ser dada aos condôminos. Se todos colaborarem o risco de um racionamento de água e de energia será menor.

É importante que seja feita uma revisão em toda rede do prédio. Um pequeno vazamento no vaso sanitário ou em uma torneira pode gerar um desperdício. Sugiro que o condomínio contrate um profissional para realizar gratuitamente esses reparos.

Se todos os vazamentos forem sanados, o valor da conta de água vai cair, além de ajudar na economia de água em um momento que exige a colaboração de todos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

Khronos
BH MAIS SEGURA COM PORTARIA VIRTUAL KHRONOS
VANTAGENS:
- Equipe remota **Humanizada**
- Profissionais **qualificados**
- Porteiros **rápidos e atenciosos**
- **Disponível 24h, 7 dias por semana**

31 **4062.5348**
@grupokhronos
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 Cecília Lima |

Invasão de privacidade em condomínio

Com regular frequência, abordamos as competências e atribuições do síndico. Quais são seus direitos e deveres, suas prerrogativas e também reunimos esforços em contextualizar até onde vão os limites de seus ditos "poderes". Assim como em qualquer outra relação hierárquica, todo abuso de autoridade deve ser fiscalizado e combatido e, quando falamos de ambientes residenciais como condomínios, a questão da privacidade passa a ser um tema sensível a ser abordado.

Já relatamos aqui, o caso de invasão de privacidade ocorrido em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área central de Brasília, para o qual o 7º Juizado Especial Cível de Brasília determinou pagamento de indenização a um dos condôminos devido ao fato de ter sido colocada uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento desse, sem que a mesma medida fosse adotada em outros andares ou com outros residentes.

O morador alegou no processo que se sentiu constrangido ao notar que a sua vizinha do apar-

tamento ao lado – então síndica do condomínio à época – mandou instalar uma câmera direcionada para a entrada de sua casa. Por considerar um abuso do poder do cargo de síndica e invasão à sua privacidade de condômino, o morador decidiu recorrer ao judiciário solicitando a retirada do equipamento e reparação moral pelos danos suportados.

ABUSO - Em primeira análise, o juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito por parte da síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discrimi-

nada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos. Foi arbitrada uma indenização no valor de R\$ 1.000,00 ao autor da ação, além da desinstalação do aparelho de filmagem da entrada da casa dele.

Posteriormente, o mesmo morador entrou com recurso, solicitando revisão da decisão judicial e a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal acatou recurso do autor e determinou a majoração da indenização a ser paga pelo condomínio localizado no Cruzeiro. O condômino recorreu da decisão de 1ª instância, sob alegação de que, além de ferir sua intimidade com a instalação do aparelho voltado exclusivamen-



te para o seu imóvel, a síndica do prédio ainda teria ofendido o autor, durante assembleia, diante dos demais moradores.

O colegiado considerou que o condomínio foi conivente com as agressões

MAJORAÇÃO - O magistrado obser1957

vou que, embora a colocação da câmera seja um ato privado da síndica, o condomínio falhou em coibir a conduta abusiva. Segundo o juiz, a condenação fixada R\$ 1 mil levou em consideração apenas o dano decorrente de violação de direitos de privacidade e intimidade. Contudo, "foram proferidas palavras ofensivas ao autor, num ambiente onde são reunidos os interesses de toda a coletividade e como tal deve primar pela neutralidade, coibindo agressões pessoais em conflitos particulares".

Dessa forma, o colegiado considerou que o condomínio foi conivente com as agressões, de modo que deve responder pelas ofensas. Por isso, aumentou a indenização para abranger também o dano moral causado durante a assembleia condominial. O valor final foi fixado em R\$ 2 mil.

Seu condomínio por Cecília Lima |

Dia do Porteiro: 5 pedidos que não se deve fazer a este profissional

O dia 9 de junho é a data que homenageia a ilustre profissão do porteiro, aquele que é o "guardião" dos edifícios e se responsabiliza, dentre outras funções, pelo acesso de visitantes e moradores. Em alguns prédios, esse funcionário compõe há tanto tempo o quadro de colaboradores, e já está tão incorporado à rotina, que é visto como parte da "identidade" do condomínio, criando laços de afetividade com moradores, devido à extensa convivência.

Tal intimidade que se cria não deve ser vista como problemática, desde que alguns limites não sejam ultrapassados. É importante reconhecer que o porteiro, assim como outro profissional qualquer, é um trabalhador formal, que possui direitos e deveres. Todas essas obrigações e prerrogativas devem estar discriminadas em um contrato de trabalho e esse deve ser respeitado não apenas pelo síndico, mas também por todos os demais condôminos.

Essas colocações devem ser postas, pois sabemos que ao passo em que se fortalecem os vínculos junto ao funcionário, alguns "excessos" podem começar a ser cometidos, extrapolando o que preveem as atividades do cargo de porteiro, inicialmente, que são basicamente: autorizar a entrada de visitantes, moradores ou prestadores de serviço; vigiar a guarita e estar atento a movimentações no exterior, bem como ao circuito de câmeras, se houver; receber e separar correspon-

dências e encomendas; transmitir ordens do zelador e comunicar a este possíveis reclamações que receba.

A seguir, listamos cinco "propostas indecentes" que moradores – ou em alguns casos o próprio síndico, dando mau exemplo – fazem aos porteiros e que devem ser evitadas, já que consistem em desvio de função do cargo. Confira se você já praticou alguma:

Guarda de chaves – Não cabe ao porteiro se responsabilizar por nenhuma chave que não seja de áreas de uso coletivo do próprio condomínio (ex.: salão de festas ou de jogos, lavanderia, academia, etc.). Não é adequado que ele guarde chaves de unidades privativas: como quando o morador deseja alugar ou vender um imóvel e disponibiliza as chaves na portaria ou, mesmo que temporariamente, quando pede que alguém venha buscar de um dia para outro, por exemplo. Chaves de veículos também não devem ser entregues aos porteiros.

Encomenda – É função do porteiro receber e separar correspondências e encomendas, bem como comunicar o morador de sua chegada, mas cabe ao destinatário (condômino) ir à portaria buscar tudo. O mesmo vale para os serviços delivery, como lanches. O acesso do entregador às dependências do condomínio deve ser discutido em assembleia ou constar do Regimento Interno. Imagine quanto tempo levaria para o porteiro fazer entregas individualizadas em um condomínio com mais de mil unidades.

GUARDA DE OBJETOS – Aqui vale a mesma observação feita em relação às chaves, mas amplia-se para outros objetos que, com frequência os moradores pedem: "entrega para fulano que vai passar de carro hoje à tarde enquanto estou no trabalho". É importante ressaltar que o porteiro presta serviço ao condomínio e não pode secretariar ninguém em particular. Além disso, em caso de perdas ou danos, ele não deve ser responsabilizado, pois não é função sua fazer a guarda de objetos de terceiros.

Faz tudo – já comentamos anteriormente que o porteiro deve ter suas obrigações formalmente descritas em um contrato. Esse rol de atividades deve

ser respeitado, sobretudo pelo síndico, isso significa não colocar ou desviar o porteiro de sua função original para cobrir outras funções (que deveriam ser ocupadas por outros profissionais, como jardineiro, auxiliar de limpeza, higienizador da piscina). O porteiro só deve executar tais serviços (seja para o condomínio ou para particulares) se estiver recebendo por isso e fora da sua jornada na portaria.

Ausentar-se – Esta proposta tanto o síndico, quanto moradores e até outros funcionários fazem. Às vezes é até com uma boa intenção, como para fazer um lanche, mas é importante lembrar que a guarita não deve nunca ficar desprotegida e os horários para refeições devem ser planejados. As "saidinhas" rápidas para auxiliar no carregamento de malas ou sacolas devem ser evitadas, bem como para conversas paralelas ou qualquer outro motivo.

E, nesse dia 9 de junho, não se esqueça de parabenizar este importante colaborador. E lembrar que, neste momento difícil que o país atravessa, os porteiros estiveram sempre presentes, auxiliando síndicos e condôminos no combate ao coronavírus. Nós, da equipe do Jornal do Síndico, desejamos muitas felicidades para todos os porteiros e porteiras de todo o Brasil.

*Jornalista
SERVIÇO

Precisando de porteiro para seu condomínio? Procure pelas empresas de conservação em nosso Classifício nas páginas 8 e 9.

Porteiros sempre estiveram trabalhando na linha de frente no combate ao coronavírus nos condomínios

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: www.obrasjabh.com.br

2 5 1 0 - 1 4 4 7

Manutenção Por Rodrigo karpát |



Acidentes devido a problemas estruturais: de quem é a responsabilidade?

No final de abril nos deparamos com uma notícia assustadora e que viralizou: um condomínio de luxo em Vila Velha no Espírito Santo passou por uma situação grave quando a piscina literalmente despencou, atingido a garagem que se localiza abaixo dela. Felizmente o acidente não fez vítimas.

Após a queda e passado o susto, o síndico do Residencial Parador, Gilmar Assumpção, informou que os custos alcançam o valor de mais de 1 milhão de reais para a reconstrução da piscina, além dos outros custos inerentes ao acidente como os carros que foram atingidos pela queda da estrutura, por exemplo.

RESPONSABILIDADE - A questão que fica quando esse tipo de acidente ocorre, é saber de quem é a responsabilidade: da gestão como um todo, do síndico ou da construtora?

A melhor resposta para essa pergunta é: depende. Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que, dependendo do tipo de acidente e como ele ocorreu, a responsabilidade pode variar.

Antes de tudo é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A

ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (Art. 1.348 do Código Civil). Ao síndico compete o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, V do Código Civil).

Lembrando que o síndico é o responsável civil do condomínio. Nesse sentido, a responsabilidade civil tem o objetivo da reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos dessa ordem se repitam.

Isto posto, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da sinalização, por exemplo. Assim, o dano, portanto, decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos, pelo ato de terceiro.



Fiscais do Crea-ES estiveram no local para avaliar os estragos

VÍCIOS - No caso de problemas e/ou acidente provenientes de ordem estrutural, os famosos vícios construtivos, é preciso que se tenha em mente que eles se referem aos vícios em função da solidez e segurança da obra. Nesse sentido eles têm garantia de 5 anos, desde que comunicados com 180 dias do aparecimento do vício (artigo 618 do Código Civil).

Porém, o prazo de garantia não pode ser confundido com a responsabilidade do construtor sobre a obra. O STJ entende que esta responsabilidade

de prescreve em 20 anos. Isso referente ao aparecimento de vícios e defeitos decorrentes da culpa do construtor, a qual precisará ser provada em juízo.

A partir disso, é preciso que cada caso seja analisado detidamente, pois os vícios construtivos, principalmente em casos de acidentes dessa ordem, dificilmente ocorrem de uma hora para outra. O desgaste, assim como o agravamento dos defeitos devem ser observados por parte do síndico, tendo um engenheiro ao seu lado. Claro que muitas vezes essa questão não é

possível de se observar “a olho nu”, o que faz com que fique muito difícil de o síndico poder constatar esse problema previamente.

Porém, esse tipo de cuidado, focando na vistoria das áreas comuns, é papel fundamental e que cabe ao síndico, pois é ele que tem o dever de cuidar e zelar pelas áreas comuns, como apontado anteriormente. Além disso, vale lembrar que constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e áreas comuns do condomínio.

Em relação a esse caso concreto, o edifício foi construído em 2018, estando dentro dos 5 anos de garantia. Nesse sentido, a construtora responderá civilmente, devendo arcar com toda reconstrução e indenização aos atingidos, caso seja constatado que o síndico fez o seu trabalho de forma correta, observando a manutenção das áreas comuns e que sua atitude, como parece ser o caso, não teve influência no acidente em questão.

**Rodrigo Karpát, 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.*

Antes de tudo é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico

Por Cecília Lima |

Em Fortaleza, engenheiros e pedreiros responderão por homicídio

Em outubro de 2019, o Jornal do Síndico, bem como toda a mídia nacional repercutiu a notícia do desabamento de um prédio residencial em zona urbana de Fortaleza (CE). Tratava-se do Edifício Andrea, 7 andares e 13 apartamentos, com fundação datada do início da década de 80, o qual ruiu deixando sete pessoas feridas e nove mortas, incluindo a síndica. Passados praticamente um ano e meio após a tragédia, os suspeitos de provocarem o incidente vão responder pelo crime de homicídio com dolo eventual.

Em abril, a 1ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Ceará (TJCE) decidiu que tanto o pedreiro quanto os engenheiros responsáveis pela obra que estava em curso na edificação antes do desastre devem responder por homicídio com dolo eventual, ou seja, quando se assume o risco de matar. A defesa chegou a mover recurso solicitando que o caso fosse julgado como homicídio culposo (sem a intenção de matar), mas teve pedido negado.

Na época do ocorrido, circularam pelas redes sociais vários vídeos

feitos por moradores em que se verificavam precárias estruturas de sustentação da edificação. Segundo laudo técnico formulado por peritos criminais engenheiros do Núcleo de Perícia em Engenharia Legal e Meio Ambiente (Nupelm) da Perícia Forense do Estado do Ceará (Pefoce), o desabamento ocorreu não apenas devido às anomalias e falhas na edificação.

EQUÍVOCOS - Outros elementos foram contribuintes: a queda do residencial teve como fator determinante a intervenção inadequada

nos pilares da base, caracterizada pela falta de escoramento de sustentação. Também se verificou execução de técnicas equivocadas durante a reforma do prédio, a ausência de projeto e não cumprimento de procedimentos mínimos para evitar o colapso, nem plano de evacuação mediante o risco do desabamento.

O laudo técnico da Pefoce detectou um dado importante que serve de alerta a outros condomínios mais antigos que, assim como o Edifício Andrea possuem data de fundação de mais de 20 anos: identificou-se ainda que, ao longo da vida útil do Edifício Andrea, não foram constatados registros de manutenções adequadamente preventivas e/ou corretivas, como



Edifício Andrea ruiu em 2019

forma de atendimento aos preceitos de bom uso das edificações.

PRIORIDADE - Diante da repercussão do caso – e principalmente com o intuito que vidas sejam poupadas evitando-se tragédias como essa – é válido ressaltar os cuidados preventivos a serem adotados em todos os condomínios. Em primeiro lugar, as manutenções preventivas devem ser vistas como uma prioridade.

Nesse sentido, a NBR 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções devem ser planejadas com periodicidade e executadas por profissionais habilitados, credenciados ao CREA ou CAU.

Havendo a identificação de necessidade de reparos na sustentação, esses devem também ser realizados por mão de obra especializada, de preferência alguém com experiência em patologia das construções ou engenharia diagnóstica. O síndico deve exigir da empresa contratada a emissão de relatório da reforma e de escoramento das estruturas dos pilares de sustentação, conforme determina na ABNT.

**Jornalista*

SERVIÇO

Quer saber mais informações sobre inspeção e laudos? Consulte nossos anunciantes:
Eng. Antônio Azevedo – 99996-1955
Eng. Evandro – 98892-7710
Eng. Thaís – 99977-3831
BH Vistorias – 98297-0645

Em primeiro lugar, as manutenções preventivas devem ser vistas como uma prioridade

Finanças por Cecília Lima |

Três passos para escolher uma boa administradora

Em cenários urbanos cada vez mais verticalizados, com o aumento do número de condomínios populosos, de grande porte e maior complexidade, a atividade dos síndicos vem, aos poucos, galgando diferentes graus de dificuldade. Os desafios são diversos: gestão de pessoas e mediação de conflitos, administrar aspectos jurídicos e contábeis, gerir quadro de funcionários, fazer zeladoria do patrimônio, controlar receitas e despesas (em alguns casos, de grande soma). Como lidar com tudo isso?

Nesse contexto de intensas demandas, permeiam as administradoras de condomínio, as quais consistem em empresas prestadoras de serviço especializado a esse nicho. Os contratos são customizados de acordo com as necessidades de cada condomínio, visando ao auxílio do síndico: administrar os contratos com demais prestadores, gerenciar folha de pagamento e funcionários, emitir boletos e cobrar condôminos, fazer a assessoria contábil e o demonstrativo financeiro, assessoria na realização de assembleias.

DEMANDAS - Em outras palavras, tudo vai depender de quanto o condomínio precisa de auxílio e, claro, do quanto

está disponível a pagar, pois a cada novo serviço agregado ao contrato, soma-se um valor no que será cobrado pela administradora. Sendo assim, com tantas opções no mercado, que critérios devem ser considerados na hora de fechar com uma empresa e fazer a melhor escolha para assessorar o condomínio?

É válido lembrar que o síndico será o responsável por assinar este contrato. O primeiro passo, conforme dito, é ter um levantamento preciso de quais serviços são essenciais e desejáveis para o condomínio e assim poder construir um “ideal” de contrato. Isso

servirá de parâmetro para comparar as ofertas. É preferível priorizar a opção por contratos com valores fixos, já que cobranças mensais variáveis podem trazer surpresas desagradáveis ao condomínio eventualmente.

VISITAÇÃO - Verificar a eficiência do trabalho oferecido *in loco* é um passo importante. É interessante selecionar três empresas candidatas, que tenham uma oferta financeiramente competitiva, para visitar. O síndico deve ir não só a sede da empresa para ver as condições de trabalho, mas também pedir indicação de algum condomínio gerido por ela para fazer uma avaliação presencial. Checar condições de preservação patrimonial, segurança, conversar com al-



gum funcionário ou morador (de preferência um outro síndico) pode ser um fator decisivo na hora de escolher.

REPUTAÇÃO - Por fim, ao afunilar as opções mais prováveis de escolha, antes de bater o martelo e assinar, é essencial checar os antecedentes da empresa, isto é, procurar saber um pouco mais sobre sua reputação. Para isso, uma breve procura em um site buscador na internet já costuma apresentar achados, se houver reclamações frequentes. O síndico também deve pesquisar se há na Justiça ações trabalhistas, civis ou criminais envolvendo o CNPJ da empresa. O alerta deve ser ligado para empresas que mudaram muitas vezes de endereço e CNPJ em pouco tempo. Para tomar a decisão final, sempre é válido ouvir as referências de quem já é cliente e aprova o serviço contratado. Nesse sentido, as redes sociais podem facilitar o contato com outros colegas síndicos.

Jornalista

SERVIÇO

Precisando de administradora para seu condomínio? Consulte nosso Classindico na página 8.

Que critérios devem ser considerados na hora de fechar com uma empresa e fazer a melhor escolha para assessorar o condomínio?

É bom saber por Cecília Lima |

Grupos de WhatsApp: vantagens e desvantagens

Atualmente, é raro encontrar alguém que possua um celular e não faça uso de aplicativos de mensagem instantânea, sendo o Whatsapp o mais popular entre esses. Assim como outras tecnologias, este é mais um meio que facilita a comunicação e pode ser de grande utilidade, quando usado para o bem. No entanto, no contexto dos condomínios, alguns conflitos podem surgir quando esses aplicativos não são utilizados dentro da devida finalidade.

Segundo o portal Statista, hoje há 2 bilhões de usuários do Whatsapp no mundo inteiro. No nosso país, são mais de 120 milhões de pessoas usando o aplicativo, que está presente em 99% dos celulares brasileiros. Por meio dele é possível compartilhar mensagens de texto, fotos, áudios, além de documentos em diferentes formatos. Essas características favorecem, portanto, o repasse de informações na rotina dos condomínios. Contudo, é preciso ter cautela com o uso do Whatsapp como meio “oficial” de registro.

Primeiramente, vale destacar que essa é uma maneira mais informal de comunicação. Ela é útil para facilitar a comunicação, fazendo com que informes cheguem mais rapidamente aos interessados. Entretanto, isso nunca invalida ou torna desnecessárias as vias protocolares do condomínio: circulares (principalmente), livro de ocorrências, e-mails, quadro de avisos, aplicativo próprio por exemplo.

VANTAGENS - Um benefício a ser destacado no whatsapp é o custo zero, por ser um aplicativo gratuito, e que a maioria das pessoas usa, ao passo que a criação de um aplicativo próprio do condomínio

demandava investimento financeiro. Além da instantaneidade da informação, o que confere rapidez aos comunicados, outro fator positivo a se destacar é a variedade de formatos de arquivos que podem ser compartilhados. O síndico pode enviar desde planilhas, atas de reunião até vídeos explicativos orientando os moradores sobre algum assunto. O próprio Jornal do Síndico já dispõe de um canal no Youtube com várias informações que podem ser compartilhadas entre síndicos e condôminos. Vale a pena conferir!

DESVANTAGENS - A falta de foco é um problema. Grupos muito grandes sofrem muito com conversas paralelas: mensagens religiosas ou políticas,



desavenças pessoais ou mesmo uma inocente chuva de “bom dia” desviam o grupo da finalidade dele, que é servir de espaço para informes relativos ao condomínio. Muitos conflitos sérios envolvendo o síndico ou apenas entre moradores, inclusive, surgem a partir de brigas no Whatsapp. Outra questão é o fato de os

moradores quererem cobrar suas demandas apenas por este meio e não pelas vias formais, faltando às assembleias, por exemplo.

DICA - A sociedade muda, as tecnologias evoluem e é importante que os condomínios acompanhem as novidades. Os grupos de Whatsapp não precisam ser banidos, eles podem ser usados com moderação. É interessante que o grupo seja criado de modo que apenas o administrador, neste caso o síndico, possa enviar mensagens. Ali ele vai repassar todos os informes importantes e os demais membros vão apenas receber, evitando o excesso de mensagens. É possível decidir conjuntamente um dia na semana para “abrir” o grupo. Neste dia específico, semanalmente, o administrador faz a liberação para que todos os membros possam enviar mensagens no grupo caso tenham alguma demanda, e ao término do dia, fecha-se o grupo novamente.

Jornalista

É interessante que o grupo seja criado de modo que apenas o administrador, neste caso o síndico, possa enviar mensagens

Administração por Cecília Lima |

Subsíncido auxilia o síndico, mas não herda o cargo

Muitas dúvidas cercam a função do subsíncido: em que consiste, como se elege, o que faz e se é essencial. Nesse sentido, a priori é importante esclarecer que de acordo com a legislação vigente – mais precisamente o Código Civil (art. 1.348) – não existe obrigatoriedade da existência desse cargo.

Não obstante esse fato, isso não quer dizer que a figura do subsíncido não tenha sua importância em alguns contextos. Embora não seja, por lei, obrigatório, sua presença fica condicionada ao que está disposto na Convenção de cada condomínio. Em resumo, cada um tem liberdade para decidir se é interessante para si abrir espaço para ter esse cargo.

OPÇÃO - Essa termina sendo uma opção acatada principalmente por condomínios de grande porte, (com estrutura física complexa para realizar manutenção, população de condôminos e de funcionários numerosas para gerir), os quais consideram útil manter esse cargo no corpo diretor para dar suporte à administração quando a presença do síndico não for possível.

Essa ausência se apresenta em, basicamente, três situações. São elas: durante o período de férias do síndico; nas ausências de curto prazo dele (por exemplo, viagens, períodos de doença) e em caso de renúncia, HYPERLINK “https://blog.townsq.com.br/destituicao-de-sindico/” \t “_blank” destituição ou morte do antigo síndico. Fica evidente, portanto, que o subsíncido exerce uma função peculiar que não se equipara a de um “vice”.

É importante frisar isso, pois ele não herda a titularidade do síndico. Após assumir o cargo na vacância provisória, fica sob sua



O cargo de subsíncido não é uma obrigação para o condomínio

competência a responsabilidade de convocar uma assembléia para que seja feita uma nova eleição de novo síndico.

BENEFÍCIOS - Por se tratar apenas de um cargo auxiliar, não é comum que o subsíncido tenha benefícios como a dispensa do pagamento de taxa condominial ou o recebimento de algum valor remunerado mensal. Porém, eventualmente condomínios de grande porte e muitas demandas decidem coletivamente em assembleia ofere-

cer um incentivo financeiro aos que se voluntariarem ao cargo.

O pagamento de honorários é permitido, desde que o valor esteja previsto na Convenção do condomínio. Se houver remuneração para o subsíncido, o condomínio deverá arcar com as mesmas contribuições previdenciárias que o síndico. A eleição do subsíncido segue as mesmas regras da eleição para o cargo de síndico e ambas podem ser realizadas em conjunto.

*Jornalista

“Embora não seja, por lei, obrigatório, sua presença fica condicionada ao que está disposto na Convenção de

Como trazer sustentabilidade para o seu condomínio



Soluções voltadas para o uso eficiente dos recursos hídricos e energéticos ajudam a desenvolver práticas verdes entre condôminos e funcionários, reduzindo os gastos e ainda valorizando o patrimônio.

A partir da adoção do Plano de Gestão Sustentável da IouTility, confira os benefícios em empregar o ciclo virtuoso em seu condomínio:

1. Individualização de água e gás

Um condomínio verde se preocupa com o consumo consciente. No combate ao desperdício, a medição individualizada colabora com o monitoramento dos gastos, ajudando também na detecção de vazamentos.

2. Monitoramento da qualidade da energia

Sensores de monitoramento verificam a energia elétrica fornecida pela distribuidora e ainda acompanham o consumo de elevadores, bombas d'água, salões de festa e da iluminação das áreas comuns. Eles são fundamentais para antecipar manutenções necessárias em motores elétricos, evitando a sobrecarga de circuitos e acidentes.

3. Produção de energia solar

A implantação de painéis fotovoltaicos permite que o condomínio seja abastecido com energia limpa e renovável, gerando autonomia em relação às distribuidoras e às variações de bandeiras tarifárias, com uma economia de até 40% nas contas.

4. Monitoramento dos reservatórios

Por meio de sensores, é possível acompanhar a vazão e parâmetros como pH e turbidez nas caixas d'água. Esses equipamentos verificam rapidamente problemas no funcionamento da boia e monitoram a qualidade do produto que chega às unidades.

5. Eliminação do uso de papel

Os sistemas de softwares e aplicativos permitem que documentos importantes, como contratos, orçamentos e ordens de serviço, sejam armazenados de forma segura na nuvem, otimizando a utilização de espaços de arquivo e reduzindo consumo de papel.

O Plano de Gestão Sustentável da IouTility engloba soluções personalizadas de acordo com as necessidades de cada cliente. Garanta o melhor plano para o seu condomínio sustentável 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 assembléias
 ■ 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

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

(31)3500-2945



Administração de condomínios
 Síndico profissional
 Serviços de manutenções
 Participação em assembléias
 Empresa com 12 anos no mercado

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

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



CONSERVADORA
METODICA
 Desde 1981 fazendo História.

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

PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
www.metodica.com.br

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 Assembléias
 • Cobranças
 Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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

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

98842-6498



E. Lucas Diniz
 advocacia consultiva

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

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



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



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.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br

3226-9074

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 - PROJETO COMBATE A INCÊNDIO



Previna Segurança contra incêndio
 12 anos de experiência

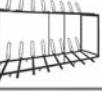
- Obtenção de AVCB • Elaboração de laudos
- Treinamento de Brigadas • Teste de estanqueidade
- Elaboração e aprovação de projetos junto ao CBMMG

99600-1133
3515-2087
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



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando 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 - Vídeo Porteiro

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



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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



CONSERVADORA MINEIRA
COMINA
 LTDA. 17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

jb conservadora
 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

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

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 REFORMAS E PINTURAS
 Limpezas & Reformas
 •Prediais
 •Residenciais
 •Fachadas
 •Garagens
 •Quadras
3021-3937/3082-2347 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
 22 ANOS
PINHO BRAGA CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL
99312-0049 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
 PINHO BRAGA@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
 igmengenharlabh@gmail.com | @igmengenharlabh

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
98982-7668

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: silvanosimoess2011@hotmail.com
4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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
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 / 984766515

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

Excelência, esse é o nosso padrão

Impermeabilização, Reforço Estrutural, Reformas de Condomínio

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

REFORMAS PREDIAIS

REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA

31 3393-7234 / 99915-9081-99618-2752

www.jdreformasprediais.com.br / jdreformasprediais@live.com

Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
Deus é fiel.

REFORMAS E ACABAMENTOS

Pinturas, Serralheria, Câmeras, Alarme, Portões Eletrônicos, Bombas, Eletricista, Bombeiro Hidráulico, Impermeabilização, Limpeza pós Obras

3088-5467 / 3354-1614 / 98817-7648

DEDETIZAÇÃO

DUTRA
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS
98483-7648

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

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

DEDETIZAÇÃO

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

DESENTUPIDORA

DesentopBH
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Limpeza de caixa d'água / Limpeza de caixa de gordura c/ caminhão de sucção

Orçamento grátis

4111-2000 / 99123-9635
www.desentopbh.com.br

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL
ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ELEVADORES
DESDE 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

EXTINTORES

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

COMITEC

Completa Linha de Materiais de Prevenção Contra Incêndio de Pânico.

(31) 3221-3283 / 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!

SUPERGASBRAS 0800 031 3032 / 3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG
IMPERMEABILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

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

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

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

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

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

PLANTÃO 24 HORAS

MULT BOMBAS

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



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  **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



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.

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

PORTARIA VIRTUAL



BH MAIS SEGURA COM KHRONOS
31 4062.5348
 Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte

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

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



Fazemos contrato de manutenção com plantão
Tel.: 3287-3009
 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

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

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

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

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
 Síndico 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 Itapôa / 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
<http://www.redvistorias.com.br/belohorizonte>

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

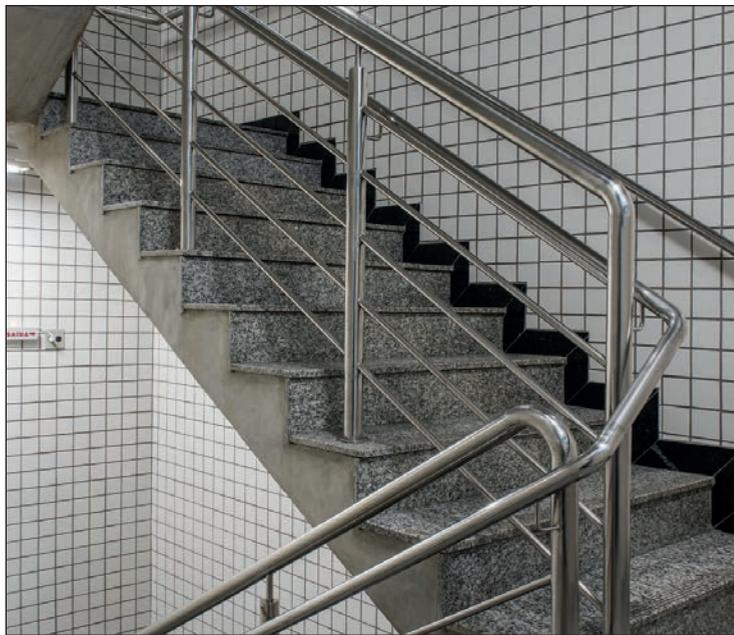
Segurança por Cecília Lima |

Corrimãos devem se adequar às normas da ABNT

Além de colaborarem para compor a estética de alguns ambientes, os corrimãos exercem funções essenciais que são a de promover mais segurança durante o ato de subir escadas ou rampas, bem como proporcionar maior acessibilidade a pessoas com alguma restrição de locomoção. Esses itens obrigatórios não podem ser instalados de forma aleatória, existem regras que norteiam seu adequado uso.

Conforme já dito, seja de qual material for (madeira, aço inox, ferro, pedra, outros), a função do corrimão é servir de apoio a todos que precisem de suporte: desde crianças a idosos, pessoas com deficiências, adultos de diferentes alturas. A correta instalação dos corrimãos, de acordo com normas preconizadas, é condição para que o prédio possa obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente, o qual atesta que o condomínio está em dia com as obrigações relacionadas à segurança.

REGRAS – Quais regras devem ser observadas? O ideal é contar sempre com a assessoria de um profissional especializado (arquiteto/engenheiro) para projetar e dimensionar adequadamente obras, neste caso, seguindo especificamente o que está previsto nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas): NBR 9050 – “Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos” (a qual foi atualizada recentemente em agosto de 2020) e a NBR 9077 – “Escadas e saídas de emergências em edifícios”.



Corrimão tem que ter especificação técnica para instalação

A NBR 9050, merece uma atenção especial por parte dos síndicos, já que é responsável por estabelecer critérios e parâmetros para o projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade.

ESPECIFICAÇÕES – Em relação ao piso, o corrimão não pode ser instalado mais baixo que 80 centímetros e não pode ultrapassar 92 centímetros. Caso a ele esteja servindo em uma rampa, a instalação deve ter duas alturas diferentes: 70 centímetros e a outra em relação

ao piso não deve superar os 92 centímetros já citados. O apoio mais baixo é direcionado a crianças, com estatura menor, para que elas possam se deslocar em plano inclinado com segurança. Os corrimãos são obrigatórios em todas as escadas e rampas integralmente (todo o trajeto) e em ambos os lados.

No caso de o corrimão ser instalado em uma parede, deve-se observar um espaço mínimo para que o usuário possa encaixar a mão adequadamente, o equipamento não pode estar justaposto ao anteparo. Eles devem ser firmemente fixados às paredes ou barras suportes, a fim de proporcionar utilização segura. Segundo a NBR 9050, o corrimão deve ser instalado a uma distância de no mínimo 4 centímetros da parede ou outro obstáculo.

Esse suporte deve ter seção circular com diâmetro entre 3 e 4,5 centímetros (espessura que seja contemplada pelo punho fechado) ou seção elíptica, desde que a dimensão maior seja de 4,5 centímetros e a menor de 3. Dessa forma, assegura-se maior firmeza ao usuário na hora de se apoiar no corrimão, ao passo que se ele for excessivamente “grosso”, não há este apoio.

*Jornalista

SERVIÇO

Quer mais informações sobre corrimão e AVCB? Consulte nosso anunciantes.
Ferreira Ulhoua – 3462-4502
MG Serralheria – 98512-4689
Previna – 99600-1133 (AVCB)

A correta instalação dos corrimãos, de acordo com normas preconizadas, é condição para que o prédio possa obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)

Dicas

ADICIONAL SALARIAL

A folha de pagamento de empregados é um dos principais custos do condomínio e o síndico deve estar atento a todos os encargos envolvidos para não ter problemas com a Justiça do Trabalho, com possíveis infrações. Você conhece as situações em que um funcionário tem direito ao adicional salarial? Trata-se de um valor acrescido ao salário-base, correspondente a uma atividade especial que seja desenvolvida pelo trabalhador. Algumas funções desempenhadas nos condomínios se enquadram nos critérios estabelecidos por lei, como, por exemplo, o funcionário que fica na portaria em período noturno ou quaisquer outros que trabalhem em horário além do que está previsto em seu contrato.

São situações que preveem o pagamento de adicional salarial: 1) a hora extra; e é válido lembrar que funcionários que não tiram intervalo de almoço a pedido do empregador têm direito a



receber esse período como hora extra. 2) Noturno: trabalho realizado entre 22h e 5h do dia seguinte. 3) Periculosidade: atividades que impliquem risco acentuado em virtude de exposição permanente do trabalhador ao perigo. 4) Insalubridade: atividades que exponham os funcionários a agentes nocivos à saúde. 5) Transferência: quando o empregador transfere provisoriamente o empregado para localidade diversa da estabelecida no contrato. 6) Sobreaviso: acordo entre patrão e empregado que deixa funcionário aguardando uma possível chamada ao trabalho.

CAIXAS D'ÁGUA

O cuidado com caixas d'água deve ser permanente, no sentido de mantê-las vedadas e impedir o acesso de animais. Nenhum tipo está isento de passar por esse procedimento, seja o reservatório de fibrocimento, fibra de vidro ou concreto. Além disso, o síndico deve providenciar a limpeza do reservatório a cada seis meses, bem como proceder com as manutenções que forem necessárias em cada caso: reparos em infiltrações, impermeabilização, troca da tampa, por exemplo. É recomendável executar a limpeza nos meses de outubro e fevereiro e, dessa forma, o condomínio fica preparado para a maior demanda do verão e também para o inverno.

Muito cuidado em relação às tentativas de baratear custos apelando para profissionais “faz-tudo”, pois, no caso dos condomínios, a Anvisa estabelece que a limpeza e higienização de caixa d'água seja realizada apenas por empresas especializadas. Elas emitirão um selo de validade e o síndico deve estar atento ao prazo previsto para a execução do próximo serviço para poder organizar o calendário de manutenções do prédio adequadamente. Esse certificado sempre deve ser exigido ao término de cada procedimento, pois é a garantia que o administrador tem de que está fazendo a zeladoria do patrimônio.

Brilhar
Limpezas & Reformas

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

Antes

Depois

Antes

Depois

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

O Jornal do Síndico está se reformulando.

Vem coisa nova por aí.

Aguardem!