

ClassiZap!
 Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!
 (31) 98481-7642

Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 312 - JUNHO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB
 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.queirozneder.com.br | e-mail: carlosalves@queiroz.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Bombas	8
CFTV Câmera de segurança	8
Conservação e limpeza	8
Consultoria em Engenharia	8
Construção e Reforma	8 e 9
Dedetização	9
Desentupidora	9
Elevadores	9
Enceradeiras e lavadoras de alta pressão	10
Equipamentos para condomínios	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Jardinagem e paisagismo	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Material de limpeza	10
Portaria	10
Portaria virtual	10
Portas	10
Portas Blindex	10
Portas de segurança	10
Portões Eletrônicos	10
Rede de Proteção	10
Seguros	10
Serralheria	10
Síndico profissional	10 e 11
Tampas de alumínio	11
Telhados	11
Uniformes	11

e Você Pergunta
 As garagens são um grande foco de conflito nos condomínios. Veja mais uma questão sobre o assunto na nossa seção você pergunta.



Página 2

Legislação
 Os casos de discriminação em condomínios só aumentaram nos últimos anos, síndicos devem coibir casos nos condomínios.



Página 3

Observatório
 Publicidade no condomínio deve ser avaliada com critério

Página 6



Convenção

Documento deve refletir a atual realidade de vida dos moradores

Página 7

TEM PANFLETO OCUPANDO ESPAÇO NA SUA EMPRESA? SOMOS A SOLUÇÃO!



Encarte **fácil**

31 3337-6030

JORNAL DO SÍNDICO

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE:

(31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

Facebook.com/jornaldosindico

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
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

> **Editorial**

Um olhar para a Convenção e para o Jornal do Síndico,

A Convenção reúne o conjunto de regras que rege a convivência dentro do condomínio. É com base nela que condutas administrativas serão tomadas, normativas serão impostas e eventuais penalidades serão aplicadas. Este documento tão importante deve ser concebido assim que o condomínio é fundado e tão logo comece a ser ocupado, tendo seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis para ser devidamente validado com força de lei.

Sabemos, contudo, que, assim como qualquer outro texto, há uma tendência de que a Convenção reflita os entendimentos da época em que foi escrita. Por óbvio, não é possível prever o futuro, logo, não há como um mesmo texto escrito na data de fundação do condomínio permaneça sempre atual e compatível com todas as demandas que vão surgindo no decorrer do tempo.

Precisamos ter em mente que vivemos em um mundo em transição constante. As tecnologias mudam, a sociedade evolui, novos hábitos sugerem e, com isso, surgem também novos desafios: como fazer valer as regras de Convenções do “passado” em condomínios que vivem o “presente”?

Essa é hoje uma questão enfrentada por diversos condomínios fundados há alguns anos e que possuem Convenções um pouco desatualizadas, ou seja, cujas disposições já não contemplam totalmente as demandas atuais. Diante disso, surge a dúvida: o que fazer? Sim, é possível reformar ou até mesmo recriar uma Convenção do zero!



Abordamos este importante tema da atualidade nesta edição do Jornal do Síndico, em nossa matéria de “Administração”. Nela saiba um pouco mais sobre como lidar com a obsolescência de normas antigas. É possível alterar toda a Convenção, reescrevendo-a ou rerratificando-a, isto é, corrigindo apenas parte

de algum conteúdo específico. Para ambos os processos é necessário contar com assessoria jurídica especializada a fim de agilizar a burocracia e minimizar as falhas.

E, em junho, o Jornal do Síndico completa 26 anos de circulação em Belo Horizonte e Região Metropolitana. É um momento marcante para toda nossa equipe que procura levar para síndicos e síndicas, a melhor informação de auxílio no dia a dia da administração dos condomínios. Já recebemos muitas mensagens de felicitações que traduzem o espírito do nosso trabalho e que passamos a reproduzir nesta edição.

O nosso sincero agradecimento a todos que caminham junto conosco, e que acreditam que nosso veículo cumpre um importante papel na difícil tarefa de administrar os condomínios. Sigam conosco e tenham uma ótima leitura!

Precisamos ter em mente que vivemos em um mundo em transição constante

INDICADORES

2020/2021

	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
IGP-M (FGV)	0,02	0,87	1,82	1,83	1,74	1,41
INPC (IBGE)	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04
IPC (FIPE)	0,72	0,57	0,74	0,90	1,28	1,62
CUB/MG	0,56	0,24	4,74	0,27	0,23	2,28
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	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,212,00

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\$ 1.340,66
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.340,66
ASCENSORISTA	R\$ 1.344,85
GARAGISTA	R\$ 1.365,86
MANOBRISTA	R\$ 1.548,70
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.624,38
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.017,27

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2021 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindiac.

Você Pergunta

encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou (31) 98481-7642

por **Dr. Kênio de Souza Pereira**



REGULAMENTAÇÃO DE GARAGEM

PERGUNTA - Na convenção do nosso condomínio existe um erro e gostaria de saber como corrigi-lo sem a presença de todos os moradores, uma vez quando convocados aparece menos de 2/3. O erro que eu refiro é com relação a garagem onde na convenção fala (Existe um pátio de estacionamento descoberto para uso de todas as casas, com cinco vagas individualizadas) porém não especifica a quais casas pertence. Como fazemos ou quem procuramos para resolver esse problema?

Simone - por e-mail

RESPOSTA - A garagem de condomínio é causadora de muitos debates e discussões, por se tratar de um assunto altamente complexo e que poucos dominam. Pelo que a V. Sa. me traz, existem somente 05 vagas de garagem, entretanto, não foi informado quantas casas existem no condomínio. Assim, seria necessária uma análise detida dessa convenção e dos registros dos imóveis para se ter certeza de que não é dado a nenhuma delas o direito de uso de alguma vaga. Para se fazer um estudo concreto do caso e emitir um parecer completo e definitivo, faz-se necessário um estudo in loco da parte física do condomínio, da planta aprovada pela Prefeitura, bem como de toda essa documentação. Caso não haja mais nada além das informações que V. Sa. me traz que regulamenta o uso das vagas, será necessário um

trabalho dentro do condomínio para, de acordo com a realidade do mesmo, se estabelecer uma forma justa de uso dessas vagas pelos condôminos, uma vez que, a princípio, elas são de todos e todos têm o mesmo direito sobre elas. Será necessário, neste caso, uma assessoria especializada que possa realizar todo esse trabalho de forma a elucidar a questão, resolvendo-a de forma justa e sem ferir o direito de cada condômino.

GARAGEM EM CONDOMÍNIO DE BLOCOS

Pergunta - Boa tarde. Estou com muitas dúvidas e preciso de ajuda. Moro em um condomínio há sete anos, e estamos com grandes problemas com vagas de garagem. Nessa área construída, existem três prédios cada um com 6 apartamentos. Na planta do prédio, consta que deveria ser fração ideal, mas o condomínio da direita colocou

uma grade de fora a fora fechando, e ele ficou totalmente independente. Com isso, o prédio da direita, que seis moradores pegaram a área quase toda e agora estão com espaço para oito carros, sendo que o meu prédio está totalmente prejudicado, ficando somente com um espaço que cabem dois carros. Gostaria de uma ajuda no que fazer. Sabendo que nosso prédio também não é registrado assim como os outros. Queria saber como faço para regularizar isso, juntamente com a vaga de garagem. Obrigada.

Lilian - por e-mail

RESPOSTA - Cara Lilian, a questão que V. S. me traz é polêmica e geradora de muitas dúvidas e calorosos debates, pois a garagem de um apartamento é fator de valorização do imóvel e, nos dias de hoje, determinante na hora da escolha do imóvel que se preten-

de comprar. Para uma resposta mais concreta, será necessário um estudo da convenção e da planta do condomínio para se verificar o que ela diz no tocante às vagas de garagem e às áreas comuns.

É importante ressaltar que se todos os prédios formam um único condomínio, essa separação física sem a observância dos procedimentos legais é totalmente ilegal, pois fere direito de propriedade dos co-proprietários.

O ideal é que o condomínio contrate uma assessoria jurídica especializada para que seja feito um estudo do mesmo, bem como de sua convenção, para que se proceda a regularização do espaço destinado às vagas de garagem, bem como seja a convenção do condomínio atualizada e adequada à realidade dos prédios.

Dr. Kênio de Souza Pereira - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

3462-6867 | 3411-2797

www.hinterfones.com.br

> **Cotidiano** por Cecília Lima

Cuidado com a dengue

Aos poucos o Brasil vai controlando a grande pandemia de Covid-19, mas agora uma outra doença, desta vez uma velha conhecida nos noticiários, volta a preocupar as autoridades sanitárias: a dengue, que já se alastra por diversas regiões (inclusive por estados onde habitualmente não costumava progredir), com aumento progressivo de casos e óbitos.

Especialistas apontam que o movimento atual talvez possa ser justificado por uma possível subnotificação ocorrida durante os períodos críticos de pandemia de coronavírus. O fato é que, depois de dois anos em queda, os casos de dengue voltaram a subir em todo o Brasil, oficialmente. Segundo o Ministério da Saúde, o número de infectados subiu 85,6%, avaliando os meses de janeiro à primeira semana de abril do ano passado. Outro fator a considerar é o verão de 2022, que foi especialmente mais chuvoso e úmido em várias regiões.

NOVIDADE - Em alguns locais, a doença é uma completa novidade, a exemplo do Rio Grande do Sul, estado que pouco registrou casos de dengue antes deste ano, em comparação a outros estados brasileiros. No dia 20/04, a Secretaria da Saúde anunciou que o RS está em alerta máximo contra a dengue, pois já são mais de 9 mil casos confirmados este ano ocorridos, afetando 177 municípios.

Na cidade de São Paulo, os casos de dengue cresceram 40% neste ano: de janeiro ao começo de abril de 2021, foram registrados 1.496 casos, ao passo que neste ano, no mesmo período, 2.105, segundo a Secretaria Municipal de Saúde. A situação se repete em várias outras capitais Brasil afora, infelizmente.

Tal cenário lança um alerta à população de modo a reforçar os cuidados preventivos. Assim como a Covid, a dengue também é causada por um vírus. No entanto, este não é transmitido de pessoa a pessoa, mas sim através da picada do mosquito *Aedes aegypti*. Logo, o combate a esse vetor é a principal forma de se prevenir a proliferação da virose.



Envato

Condomnios devem evitar focos do Aedes

MOBILIZAÇÃO - É importante que as pessoas sejam informadas quanto aos sintomas (que diferem dos sintomas clássicos de Covid-19) e quando é necessário buscar assistência médica e, para tanto, é válido afixar material informativo em quadros de aviso. Isso servirá para que, nos condomínios, o síndico esteja atento ao surgimento de casos de dengue entre moradores e funcionários.

A partir disso, considerando que o indivíduo possa ter sido picado no condomínio, é importante buscar focos de larvas do mosquito *Aedes* no perímetro do prédio, a fim de evitar novas contaminações. Portanto, orientações devem ser repassadas à equipe de higienização e também aos condôminos, com o intuito de impedir a manutenção de criadouros de mosquito:

Não acumular água em recipientes ou vasos de plantas;

Vasos sanitários do banheiro coletivo sempre com tampa fechada;

Cuidado para manter lixeiras tampadas e não acumular sacos de lixo;

Caixa d'água do prédio sempre limpas e fechadas;

Piscinas devem ser higienizadas regularmente (atenção especial às bordas) e, sempre que possível, cobertas com lona apropriada.

O fluxo das calhas deve ser observado para que não acumule água das chuvas.

*Jornalista

Especialistas apontam que o movimento atual talvez possa ser justificado por uma possível subnotificação

Coluna do Sindicon



Sindicon MG promoverá *workshop* de mediação de conflitos

Já estão abertas as inscrições para *workshop* gratuito que o Sindicon MG promoverá no dia 2 de julho deste ano. Os temas serão mediação de conflitos, inclusive os trabalhistas gerados nos condomínios. Os participantes poderão esclarecer dúvidas sobre estes assuntos.

O objetivo do *workshop* é mostrar as formas de os síndicos e síndicas resolverem os conflitos nos condomínios por meio das conciliações. Isso evita ações na Justiça, além de melhorar o ambiente onde moramos ou trabalhamos.

Entre os especialistas que irão participar do *workshop* estão confirmados os advogados Conrado di Mambro e Ana Luiza Pretel, especialistas na mediação de conflitos. As vagas são limitadas e as inscrições poderão ser feitas pelo telefone 31-3281-8779

Nos dias 7 e 14 de maio o Sindicon MG promoveu o Curso de Formação de Síndico. O evento foi o primeiro presencial realizado no auditório do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais após o longo período de restrições em função da pandemia de Covid-19. O curso foi um sucesso de participação, e despertou interesse dos inscritos, motivo de do Sindicon MG ter marcado o *workshop*.

Os temas apresentados foram assembleias presenciais, virtuais, híbridas e em sessão permanente/quoruns; responsabilidade civil e criminal do síndico; impacto da pandemia nos condomínios; locação por aplicativos e similares; aspectos jurídicos para exercer a profissão de síndico.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



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



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO
YouTube
Acesse o canal do Jornal do Síndico



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

Condomínio deve combater preconceito

O ambiente condominial impõe maior convivência e interação entre pessoas, as quais podem ter pensamentos, opiniões e personalidades diferentes. Até aí tudo bem. O convívio com o diferente faz parte da dinâmica em sociedade. Entretanto, o problema começa a surgir quando tais diferenças se acentuam e um indivíduo utiliza uma característica do outro para julgá-lo, utilizando a discriminação como recurso para proferir ofensas.

Nesse contexto, é importante lembrar que no nosso país existem leis que condenam atitudes discriminatórias, seja por raça, cor, culto, orientação sexual. Também devemos ressaltar que o condomínio deve coibir veementemente tais comportamentos e isso deve partir primeiramente da postura do próprio síndico ou síndica junto a funcionários e outros condôminos. Em segundo lugar, é válido que o condomínio ajude a conscientizar os moradores sobre o tema, seja por meio de comunicados, cartazes ou durante a assembleia.

Os casos de discriminação em condomínios só aumentaram nos últimos anos, demonstrando ser um reflexo dos tempos de intolerância que vivemos

atualmente. Além daqueles que efetivamente se tornam processos na Justiça, há também os pequenos incidentes que muitas vezes não são judicializados. Portanto, estima-se que o comportamento discriminatório seja ainda mais presente do que supomos.

CASOS - No início deste ano, A 25ª Vara Criminal de São Paulo condenou, por injúria racial e ameaça, homem que proferiu ofensas antissemitas contra vizinho. Consta nos autos que as partes anteriormente haviam se desentendido por causa de vaga na garagem. No dia dos fatos, a vítima estava parada com sua moto, conversando com funcionários, quando o acusado o ofendeu com frases antissemitas – “Hitler es-



tava certo” e “a raça de vocês não presta”. Quando o vizinho pegou o celular para gravar o ocorrido, o réu tomou-lhe o aparelho e proferiu ameaças. Os seguranças do condomínio que presenciaram o ocorrido confirmaram as ofensas racistas e a ameaça.

Outro exemplo, também julgado no Tribunal de Justiça de São Paulo, se deu em decisão contra uma empresa de serviços e mão de obra a qual terá de indenizar em R\$ 30 mil um porteiro chamado de “negro safado” por um zelador. Segundo o processo, o empregado con-

trolava a entrada e a saída dos veículos de um condomínio em Cajamar, município que fica a 30 quilômetros de São Paulo. As ofensas partiram do zelador do residencial, que se referia ao empregado, “inclusive para os moradores e demais empregados”, como “macaco”, “negro safado” e “gay”.

LEGISLAÇÃO – Muitas vezes, os termos “calúnia”, “injúria” e “difamação” são erroneamente banalizados e até mesmo tratados como sinônimos pelos leigos para denominar qualquer tipo de insulto, o que não é correto juridicamente. A calúnia (artigo 138 do Código Penal) é quando alguém está imputando falsamente a outro um fato definido como crime. Já a difamação (artigo 139 do Código Penal) se dá quando um indivíduo atribui fato ofensivo à reputação de outro perante a coletividade. Por fim, tem-se a injúria (artigo 140 do Código Penal) a qual consiste na formulação de um juízo de valor sobre outra pessoa.

*Jornalista

Os casos de discriminação em condomínios só aumentaram nos últimos anos

> **Seu Condomínio** por Cecília Lima

Uniforme transmite mais profissionalismo e segurança

Existe uma máxima popular a qual afirma que “a primeira impressão é a que fica”. No que se refere ao ambiente condominial, sem dúvidas, isso diz respeito, dentre outros fatores, a vários aspectos estéticos e comportamentais de quem nos recebe na portaria, desde a vestimenta que está trajando até o seu gestual e forma de se comunicar.

A questão da adequação da indumentária não se restringe aos porteiros apenas, mas também aos demais funcionários: zeladores, trabalhadores de serviços gerais, vigilantes, etc. O que transmite melhor imagem de segurança, profissionalismo e credibilidade: um funcionário vestindo suas roupas pessoais, com um calçado qualquer (às vezes um chinelo) ou aquele que veste o uniforme padrão com a identificação do edifício ou empresa em que trabalha?

Esta reflexão nos coloca diante da importância do uniforme no ambiente laboral. Embora ele não seja obrigatório por lei (há que se ver as Convenções Coletivas de Tra-

balho de cada região) e, portanto, não exigido em muitos condomínios, há aqueles que priorizam o uso de roupas personalizadas por seus colaboradores como forma de promover mais segurança, conforto, identificação do funcionário e do prédio, transmitindo uma imagem de mais organização e profissionalismo.

FORNECIMENTO – Cabe ressaltar que, quando obrigatória a utilização diária de uniforme durante expediente, a disponibilização desse item passa a ser um ônus do empregador. É válido lembrar que o uniforme deve ser fornecido completo, ou seja, com todas as

peças necessárias para o trabalhador desempenhar suas funções.

É vedado incumbir ao empregado o dever de arcar com quaisquer peças de vestuário que sejam consideradas obrigatórias. Por exemplo, se o condomínio exige calça, camisa e gravata deve entregar os 3 itens. Não pode fornecer apenas a calça e a camisa e solicitar que o empregado venha de gravata.

Outro ponto a ser destacado é a quantidade de peças. Sabemos que roupas e acessórios sofrem desgaste natural e também precisam ser continuamente higienizadas. A depender da cidade e região, a frequência de lavagem pode neces-



A questão da adequação da indumentária não se restringe aos porteiros apenas, mas também aos demais funcionários

sitar ser maior. Isso deve ser ponderado na hora do fornecimento do uniforme, de forma a prover peças suficientes para garantir que o funcionário tenha condições de realizar o asseio.

DEVERES – Citadas as obrigações do patrão, é preciso ressaltar também as responsabilidades do empregado no trato de seus uniformes. Após receber as peças, a lavagem e manutenção delas passa a ser de sua alçada e ele deve zelar para mantê-las em perfeito estado de conservação, limpas e passadas.

Além disso, deve-se lembrar que o uniforme é de uso exclusivo em ambiente de trabalho, não podendo o funcionário usar essa vestimenta em outras ocasiões. Ao ser desligado do cargo, principalmente por uma questão de segurança, o empregado deve entregar seus uniformes, uma vez que esses servem como identificação do condomínio, facilitando o acesso a este.

*Jornali

ESTÁ COM DÚVIDA NA SUA ADMINISTRAÇÃO?

PRECISA DE INDICAÇÃO DE EMPRESAS E PRESTADORES DE SERVIÇOS? QUER SUGERIR UMA MATÉRIA?

NOSSO WHATSAPP ESTÁ À SUA DISPOSIÇÃO!

ENTRE EM CONTATO: 31 98481-7642

SERVIÇO
Você pode cotar uniformes com nosso anunciante
Cristina Uniformes – 3222-2250

> **Manutenção** por Cecília Lima

7 serviços de manutenção preventiva que o seu condomínio não pode negligenciar

Sabemos que a principal obrigação do síndico é zelar pela estrutura e pelo bom funcionamento do condomínio. Essa responsabilidade está determinada no Código Civil, item II do artigo 1.348, o qual indica o síndico como o representante oficial do condomínio, de forma ativa ou passiva, sendo sua atribuição realizar ações em defesa do patrimônio, dos direitos e dos interesses coletivos. Nesse sentido, o “cuidar” vai muito além de consertar aquilo que está quebrado ou substituir o que já não serve: há de se antecipar aos danos com o intuito de evita-los ou minimizá-los.

As manutenções são diferenciadas em: rotineiras, corretivas e preventivas. Essas últimas devem ser programadas com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, bem como relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação. Embora, com frequência, haja síndicos que buscam suprimir algumas medidas preventivas com o ilusório intuito de “conter gastos”, é sabido que tal atitude, ao final, pode render baixas mais significativas aos cofres do condomínio, além de colocar em risco a segurança e bem-estar de todos.

Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a até 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo. Desse modo, concluímos que vale aqui o velho ditado de que “é melhor prevenir do que remediar”. Confira a seguir 7 serviços essenciais de prevenção que não podem ser negligenciados pelo condomínio!

Elevadores – Eles são considerados meios de transporte e, assim como qualquer veículo, necessitam de manutenção para funcionar adequadamente, caso contrário acidentes fatais podem ocorrer. Em um cenário menos grave, a simples interdição de um elevador já causa transtorno aos moradores, principalmente àqueles que moram em andares superiores.

Interfones – É fundamental que haja a comunicação 24h disponível entre portaria e diversas áreas do condomínio, seja para obter autorização para visitantes, avisar sobre encomendas, repassar comunicados importantes. Caso existam nos elevadores, é importante checar regularmente o estado dos interfones para chamados de emergência dentro deles.

Câmeras de vigilância – Muitas vezes, as câmeras são as únicas testemunhas de fatos ocorridos no condomínio por condôminos que descumprem regras, servindo assim para a responsabilização justa dos autores. Outra utilidade fundamental é a de vigiar o perímetro a fim de proporcionar maior segurança ao prédio.



Nos condomínios existem sistemas que devem ser checados periodicamente

Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a até 5 vezes os custos de manutenções

Instalações hidráulicas – Estima-se que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a “escapes”, como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição. Por isso, a distribuição hidráulica deve ser periodicamente revisada.

Instalações elétricas – O mesmo se aplica às redes elétricas, que também devem passar por manutenção com equipe especializada a fim de evitar sobrecargas, danos a equipamentos e, principalmente, eventos que possam provocar incêndios.

Extintores de incêndio – E por falar em fogo, os extintores são itens essenciais ao prédio e que devem ter sua validade checada e trocas programadas. Além disso, a instalação deve estar nos locais orientados pelo plano do Corpo de Bombeiros. Esse é o tipo de objeto que desejamos nunca ter de manusear, mas que devem estar permanentemente aptos ao uso.

Instalações de gás – Nem todo condomínio possui distribuição de gás, mas essa é uma manutenção preventiva imprescindível àqueles que contam com um sistema do tipo. O teste de estanqueidade deve ser realizado por empresa capacitada em um intervalo máximo de 12 meses.

*Jornalista



Atenção síndicos e síndicas!

Estamos atualizando nosso cadastro.

Então, caso queira continuar recebendo o Jornal do Síndico, todos os meses, encaminhe uma mensagem no nosso número de WhatsApp, com os dados de nome e endereço completo do condomínio.

Jornal do Síndico

26 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

(31) 9 8481-7642

> **Especial**

Jornal do Síndico completa 26 anos

A ideia era fazer uma matéria contando toda a trajetória do Jornal do Síndico nesses 26 anos de estrada. Mas, diante de tantas mensagens de agradecimentos, resolvi dar "voz" aos nossos leitores. Em cada comentário, cada mensagem, tem um pouco de tudo aquilo que acreditamos, para fazer deste veículo a melhor alternativa de informação do segmento condominial.



A todos o meu muito obrigado, em nome de toda a equipe do Jornal e, podem ter certeza, estaremos sempre ao lado de vocês nesta difícil tarefa de administrar os condomínios.

Márcio Paranhos - editor

R **Rui Pimenta** - Cond. Ed. Agda - Jornalismo com bons princípios e valores que sempre serão uma contribuição em prol da sociedade. O JORNAL DO SÍNDICO tem publicações que muito contribuem com o acultramento e boa gestão dos condomínios e prédios comerciais. Gratidão pela excelente contribuição. 🎉👍

L **Luiz Carlos** - Cond. Ed. Coimbra - O mundo se transforma, os espaços se tornam pequenos e surgem novas necessidades, inclusive de moradia. Dentro desta nova realidade surgem situações inusitadas causadas por esta convivência e se faz necessário discutir novas regras e orientações. De forma visionária surge o JORNAL DO SÍNDICO trazendo luz para esta nova realidade orientando e mostrando os caminhos destes novos tempos. 🌟👏

M **Maria Da Graça** - Cond. Ed. San Carlo - Parabéns ao Jornal do Síndico por mais um ano de informações concretas aos síndicos(as).

R **Roner** - Ed. Maria Teles - A mensagem é para parabenizar a todos pela grande ajuda na busca de informações no setor condominial. Importante serviço prestado por toda a equipe. Felicidades e muitos anos de vida. Abraço a todos! 🎉👍

L **Luis Humberto** - Cond. Renaissance Work Center - Parabéns ao Jornal do Síndico pelos seus 26 anos de luta, parceria e informação! 🎉👍

R **Rosa Maria** - Cond. Ed. Dom Victor - Parabéns para vocês, excelentes administradores. Continuem nos ajudando, muito importante para nossa missão. Obrigada! ❤️👏

M **Marcos** - Ed. Sol Nascente - Ter o síndico é fundamental na administração condominial. Ter o Jornal do Síndico é fenomenal para o conhecimento e atuação do mesmo, de forma mais assertiva. Parabéns pelos 26 anos! 🎉

I **Ivan Eustáquio** - Cond. Ed. Sevilas - O Jornal do Síndico é um canal de comunicação para nós síndicos e sub-síndicos muito importante e nos alimentou de informações relevantes durante 26 anos. Com a evolução das tecnologias o jornal também evoluiu nos proporcionando uma mensagem cada vez mais acessível. Muito obrigado Jornal do Síndico e que vocês possam comemorar 50, 75, 100 anos e muito mais! Muito obrigado! 🎉

M **Maria Helena** - Cond. Ed. Indianapolis - Parabéns a esta equipe e em especial a você Márcio Paranhos, que com garra e dedicação vem nos trazendo os esclarecimentos necessários para uma boa administração de um condomínio. Deus o abençoe e continue lhe dando esta força, dedicação e persistência nesta tarefa esclarecedora. Luz e paz! 🎉👏

C **Carlos Antônio** - Cond. Ed. São Carlos - Ao Jornal do Síndico, Márcio e equipe - parabéns pelo aniversário deste grande Jornal, são 26 anos de trabalho relevante e vocacionado em ajudar. PARABÉNS!

M **Maria Antônia** - Cond. Ed. Geisa - Quero parabenizá-los pelo lindo trabalho, pelas matérias tão importantes, que tanto tem nos ajudado nessa árdua, mas importante tarefa. Parabéns Márcio, a você e toda sua equipe. Muito obrigada!!! ❤️❤️❤️

Z **Zé Carlos** - Cond. Ed. Rio Grande - Parabéns pelo jornal, pelas notícias, pelas informações e que continue assim por muito tempo. Obrigado!

R **Sr. Ribeiro** - Cond. Olívia Maria - Parabéns pelo belo trabalho que vem realizando ao longo desses 26 anos, com clareza, informações e profissionalismo. 🎉👍

M **Marcos Maia** - Cond. Ed. Res. Floresta - Agradeço pela dedicação de vocês. Parabéns pelo sucesso. Que Deus continue abençoando sempre vocês com muita sorte de benção.

K **Kedna** - Edifício Maestro. Parabéns pelo belo caminho percorrido. Sucesso sempre! 🎉

A **Alvimar de Paula** - Cond. Ed. Coronel Porto - A vida de síndico não é fácil, pois cada condômino tem um pensamento diferente, desta forma o jornal do síndico trás as normas vigentes para estabelecer a paz e harmonia.

E **Edmilson** (síndico profissional) - "A confiança, dos leitores na credibilidade das informações e ética nas abordagens dão a dimensão do compromisso com a informação ao segmento condominial." Parabéns! 🎉

L **Lucídio** - Cond. Ed. Maria Augusta de Souza - Parabéns pelos 26 anos de grande contribuição à atividade do síndico... força para muitos outros 26! 🎉👍

D **Dirceu** - Cond. Estilo Viver Bem - Que Deus possa abençoá-los por mais 260 anos. 🎉👍

S **Sonia Miranda** - Ed. Barcelona - Nossa! 26 anos!!! Parabéns por tantos anos de vida. A informação que tenho através deste Jornal é de extrema relevância para mim. Obrigada! 🎉👍👍

M **Maria das Graças** - Cond. Ed. Cá-tê-Espero - Parabenizo o jornal do Síndico, pelos 26 anos de existência. Esteja certo que, não fosse de utilidade pública e possuidor de tão grande credibilidade não estaria há tanto tempo nos ajudando, com opiniões, conselhos e informações jurídicas que nos ajudam muito. Roguemos a Deus que tantos anos outros esteja na mesma jornada e razão de existir, nos auxiliando, tirando nossas dúvidas como fez até aqui. Parabéns! ❤️👏👏

J **Joema** - Ed. Maranata - Queria parabenizá-los, por todo esse tempo, nessa árdua tarefa de ajudar síndicos(as) a resolverem seus problemas de condomínios! 🎉👍👍

M **Maria da Conceição** - Ed. Bernardes - Gostaria de agradecer imensamente a toda a equipe do Jornal do Síndico, em especial ao Márcio pela dedicação, presteza e competência em todo trabalho. Nós, síndicos, somos gratos por toda assistência a nós dada. Parabéns! 🎉

M **Maria Laura** - Cond. Praia de Torres - Parabéns por esse trabalho tão valoroso! Continue assim! 🎉

N **Nélia Borboleta** - Cond. Maria Cristina - Parabéns pela persistência, coragem, oportunidade de dividir experiências e por reconhecer o papel importante do síndico.

Conversa com Kênio

Você síndico, conselheiro, condômino ou investidor no mercado imobiliário, é nosso convidado para participar, gratuitamente, do evento que possibilita troca de ideias com Kênio Pereira, referência nacional em Direito Imobiliário, que responderá as dúvidas dos presentes.

A mini palestra abordará os seguintes temas:

- ✓ **Divergências em lojas x salas e apartamentos.**
- ✓ **Como enfrentar a inadimplência e as condutas irregulares.**

Local: Av. Contorno, 6.920 - B. Lourdes - BH

Data: dia 27 de junho | 19h às 21h20

Realização: Caixa Imobiliária Netimóveis
Apoio: Jornal do Síndico
Inscrição gratuita: Tel. (31) 2516-7008

KP
KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS



DIVULQUE PARA OS AMIGOS E VIZINHOS.
E VENHA TOMAR UM CAFÉ CONOSCO.

> **Administração** por Cecília Lima

Como lidar com a obsolescência das Convenções antigas

Em uma analogia simbólica, a Convenção está para o condomínio edilício assim como a Constituição Federal está para o país. A comparação pode parecer simplista, mas resume o que esses dois documentos têm em comum: ambos servem como texto-base para condutas, tomada de decisões, sendo, portanto, a principal "lei" a ser seguida pelos seus respectivos gestores e comunidade.

Um desafio de muitos condomínios que já possuem pelo menos duas décadas de fundação é lidar com a obsolescência de algumas disposições trazidas em suas Convenções originais. Isso se dá porque a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existiam quando o prédio foi inaugurado anos atrás. Com isso, surge o desafio de atualizar as regras do jogo mediante as demandas do momento.

ASSESSORIA - Entretanto, de-

vido a sua grande importância, já podemos supor que – assim como a Constituição – não é tão simples alterar o que está previsto na Convenção condominial, mas é possível fazê-lo em alguns casos. Tais alterações podem se dar de dois modos. É o que explica o advogado Marcos Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ). “É possível alterar toda a Convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio Edilício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964. Recomenda-se a contratação de assessoria jurídica especializada em Direito Condominial para tanto”, orienta Vasques.

Primeiramente, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor. Importante saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia

Neste ponto surge um desafio



Convenções de edificações antigas carecem de atualização

que pode tornar o processo de alteração da Convenção condominial um pouco difícil, pois sabe-se que na maioria dos condomínios é complicado reunir grande público de uma só vez nas reuniões. “Nem sempre é fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse quórum”, esclarece o advogado. Dessa forma, o processo pode ir se dando em etapas. E, com a aprovação da Lei 14.309, que trata das assembleias virtuais, essa possibilidade ficou ainda mais viável

Sob o ponto de vista burocrático, o advogado Marcos Vasques explica que não há “vantagens”

em rerratificar em vez de alterar efetivamente todo o texto da Convenção, já que o processo de aprovação é o mesmo, ou seja, tem-se a mesma dificuldade de aprovação para ambos objetivos, o que muda é apenas o trabalho de releitura em cima do texto original: “alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quórum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito”, afirma

Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

*Jornalista

SERVIÇO
Para atualizar a convenção, consulte os advogados anunciantes do Jornal na página 8

Recomenda-se a contratação de assessoria jurídica especializada em Direito Condominial para tanto

Como individualizar água em prédios antigos



Com o início da vigência da Lei Federal 13.312, que obriga os condomínios entregues a partir de julho de 2021 a adotarem a medição individualizada de água, muitas construções finalizadas antes do prazo estipulado pela legislação procuraram se adequar aos padrões de sustentabilidade. No entanto, em prédios onde a estrutura não foi projetada para a instalação de hidrômetros individuais, há sempre a dúvida sobre o tamanho e os custos da obra.

Para adaptar as unidades para a individualização, sem que seja necessária uma grande reforma, empresas modernas e qualificadas utilizam o retrofit hidráulico.

Esta técnica pouco invasiva permite a modernização de estruturas mais antigas, implantando equipamentos de última geração. Em edificações onde redes internas alimentam apartamentos ou escritórios, utilizando esse método de renovação, a instalação é feita em cada um dos pontos e o consumo é obtido pela soma dos medidores.

A implantação de sensores individuais com tecnologia de ponta possibilita ainda a medição remota, por telemetria. Com o armazenamento dos dados na nuvem, os condôminos também conseguem monitorar de perto o uso dos recursos em seu imóvel, por meio de um dispositivo com acesso à internet, agilizando a descoberta e o conserto de vazamentos.

A individualização de água traz benefícios para todos os condomínios, resolvendo o tema do consumo coletivo em assembleias, ajudando os condôminos a conhecerem seus hábitos e possibilitando a cobrança justa, pelo volume realmente consumido.

Para que o serviço seja realizado de forma eficiente, trazendo valorização para o patrimônio, o ideal é que a instalação seja contratada com uma empresa reconhecida por sua excelência.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a IouUtility desenvolve soluções de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, utilizando tecnologia de ponta.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br



IouUtility
Internet of Things Solutions

✉ comercial@ioutility.com.br 🌐 www.ioutility.com.br

☎ (031) 98658-5986 📱 @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;
- Adequação de convenção e regimento interno do condomínio;
- Participação em assembleia;
- Parecer e consultoria jurídica.

📞 (31) 3226-9074

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

Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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

Administradora de Condomínios



COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

Mais de 20 anos no mercado

(31) 3500-2945

www.administradoratriunfo.com.br
Av. do Contorno 6594 7º andar Savassi



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



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

Desde 1983 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



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

(31) 99969-7470
www.sindifacilmg.com.br
sindifacil@gmail.com

ADVOGADOS



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadogados.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.lv@gmail.com

98842-6498



• Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;

• Consultorias Jurídicas;

• Participação em Assembleias;

• Alteração de Convenção e Regimento Interno.

Eld E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

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

ADVOGADOS



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



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



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

- Assembleias • Assessoria Jurídica
- Convenção e Regimento Interno
- Inadimplência • Relações Trabalhistas

(31) 3526-0706 / 99738-5456

Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados

RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

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



BH BOMBAS HORIZONTE

Vendas e consertos de bombas elétricas, Motores, compressores, Quadro de comando

ASSISTÊNCIA A CONDOMÍNIO COM URGÊNCIA

2526-5250 / 3201-0552

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 !!!

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



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



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



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**



Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.
Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.

www.7clean.com.br
(31) 3072-1086 (31) 99184-1008

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA



AZEVEDO PERÍCIAS
CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS

- Laudos e Vistorias de Inspeção Predial - Diagnóstico do Estado de Conservação
- Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH e Defesa Civil - Vícios Construtivos
- Regularização: Aprovação e Certidão de Baixa - Individualização de Água e Gás

azevedopericias@gmail.com

Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito / Mediador - Inscrição no CREA / IBAPE
(31) 99996-1955 Whatsapp: 99472-9050



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

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

(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

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA



CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br
ribeiro e moura
engenharia
Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA



JATOCLEAN 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



VERTICAL ALPINISMO
CHÃO ENGENHARIA CREA 165303
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

CONSTRUÇÃO E REFORMA



REFORMA PREDIAL
• Revitalização de fachadas
• Pinturas
• Impermeabilização
• Recuperação estrutural
MC Engenharia 25 anos
3296-8683 www.mc.eng.br

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



PINHO BRAGA ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL
22 anos
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



GUIMARÃES SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Recuperação Estrutural
• Impermeabilizações
• Reformas de condomínio
Excelência, esse é o nosso padrão
3263-4065
31 99868-6241
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br



ATO FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES
Engenharia e Construções
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

CONSTRUÇÃO E REFORMA



CONSTRUTORA L.B.L.
Administração de Obras, Construções e Reformas
A mais de 15 anos de mercado
Pagamento Facilitado
Tel de Contato
31 97129-3783
LBLENGENHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL



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

BRANCO SERVIÇOS Desde 1994
Reformas Prediais - Pintura Elétrica - Hidráulica - Jardinagem e aplicação de manta asfáltica
SERVICOS DE PEDREIRO EM GERAL
3011-1953 / 98523-7875
branco.servicos@yahoo.com.br

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PINTURAS E REVITALIZAÇÃO EM FACHADAS
• Acabamentos finos • Serralheria em geral
• Gerenciamento de Obras • Projetos em aço
99343-0812 NESTOR / 99464-1098 IRON

DEDETIZAÇÃO



SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA
CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO
3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

DESENTUPIDORA



Roterlimp Desentupidora
Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral
Detetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
roterlimp@gmail.com | www.roterlimp.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
CONTROL ELEVADORES Desde 1995
3222-6685



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

Classíndico

ENCERADEIRAS E LAVADORAS DE ALTA PRESSÃO

Vendas de peças e manutenção de enceradeiras industriais e lavadoras Alta Pressão.

SUPERJATO
MANUTENÇÃO VENDAS

☎ 31 985798258
☎ 3504-1420
www.asuperjato.com.br

EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS

BH3 distribuidora (31) 3566-8888

www.bh3distribuidora.com.br

TUDO PARA CONDOMÍNIO

EMBALAGENS DESCARTÁVEIS PAPELARIA BÁSICA

PRODUTOS PARA PISCINA EPIS DOMÉSTICOS PRODUTOS DE LIMPEZA E HIGIENE

Matriz: Av. Bias Fortes, 784 - Lourdes (Entre Rua São Paulo e Timbiras)
Filial: Av. Barão Homem de Melo 1880 - Bairro Jardim América

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

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

3357-1000

comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS 0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG

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

www.imperotecmg.com / imperotecmg@gmail.com

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

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

JARDINAGEM E PAISAGISMO

JARDINAGEM e PAISAGISMO

Manutenção de jardins
Projetos paisagísticos
Vendas de gramas naturais

JC SERVIÇOS

(31) 4104-1715 9 9814-1068
https://jc-jardinagempaisagismo.negocio.site/

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

LIMPEZA DE FACHADAS

VOLGEN Clean

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

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

MATERIAL DE LIMPEZA

yan home PRODUTOS DE LIMPEZA

PENSOU EM PRODUTOS DE LIMPEZA, PENSOU YAN

Tudo que você precisa para limpeza do seu CONDOMÍNIO, você encontra aqui.

Entre em contato: (31) 3220-0054 e (31) 9 9937-6401
Siga-nos nas Redes Sociais: f yanhome-mg yanhomemg

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.

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

PORTAS

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

SEGUIMOS AS MEDIDAS DE PREVENÇÃO CONTRA A COVID.

99155-4655 / 99506-1818

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTAS DE SEGURANÇA

ID INOX DOOR

Portas em inox e vidro
Porta segura e sofisticada
Portas padrão e sob medida

☎ 31 9 9710-7956
☎ 31 9 7119-8600
www.inoxdoor.com.br

PORTÕES ELETRÔNICOS

Peccin Junior

MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO DE:
PORTÕES ELETRÔNICOS E INTERFONES

Fazemos serviço de serralheria e troca de roldanas
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

9 7534-3971 (Denis) 9 8456-8630 (Júnior)

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

REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE

REDES DE PROTEÇÃO
TELAS MOSQUITÉIRAS
CONCERTINAS

(31)3037-6676 | (31)3143-6200
(31)99160-9661
@HORIZONTEREDESECONCERTINAS

SEGURO

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO DE CONDOMÍNIO?

VALENTIM SEGUROS (31) 99223-3424 / 3267-2099

SERRALHERIA

RV Serralheria e Metalúrgica

Nossa especialidade, Corrimão, Guarda-corpo, Manutenção em Portas Corta fogo, Antiderrapante para Escadas etc.

Atendimento emergencial

Serviço de acordo com as normativas da NBR. | **31 98660-5696**

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

Classíndico

SÍNDICO PROFISSIONAL

Viver Bem
Sindicato Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

SINDIFÁCIL
Administração Imobiliária e Condomínios

SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 99969-7470
www.sindifacilmg.com.br
sindifacil@gmail.com

PRIMORDIAL
GESTÃO DE PROPRIEDADES

Empresa de síndico profissional, especialista em médios e grandes condomínios residenciais e logísticos.

31.3390.1782
contato@gestaoprimal.com.br
www.gestaoprimal.com.br

TAMPAS DE ALUMÍNIO P/ CAIXA D'ÁGUA

TAMPAS DE ALUMÍNIO PARA CAIXA D'ÁGUA

SUA CAIXA D'ÁGUA MUITO MAIS PROTEGIDA

FAZEMOS LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CX D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS

3637-3822/98585-5285

TELHADOS

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

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

LIGUE TELHADOS:

3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

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

> Dica

Lixo eletrônico

O avanço da tecnologia e o aumento do poder aquisitivo da população são dois dos fatores que podem ajudar a justificar a consideração elevação na produção de lixo eletrônico, ou seja, aqueles produtos eletrônicos que deixaram de ser úteis e provavelmente já foram substituídos por novos. Diferentemente de outros itens, esses não podem ser descartados de maneira convencional, pois além de vidro ou plástico, costumam possuir componentes diversos, inclusive alguns nocivos à natureza. Algumas dicas podem ajudar a realizar o seu descarte correto. Confira.

Antes de se desfazer de um computador, tablet ou celular, é fundamental apagar os seus dados pessoais e retirar as baterias, pois elas contêm elementos químicos. Jamais tente abrir ou quebrar ou desmontar o produto, pois isso pode liberar componentes potencialmente prejudiciais dentro dele. Os eletrônicos devem ser descartados inteiros, desligados e limpos nos pontos de coleta apropriados, os quais você pode encontrar no site da Associação Brasileira de Reciclagem de Eletroeletrônicos e Eletrodomésticos (abree.org.br/pontos de recebimento).

> Segurança por Cecília Lima

Alerta na prevenção e tratamento de infiltrações

No início de 2022, um prédio residencial localizado, no bairro Buritis, ganhou as manchetes da mídia e compartilhamentos de fotos em redes sociais devido ao desabamento de parte de sua área de lazer. Embora as fortes chuvas que acometeram a capital mineira no período tenham contribuído para o fato, tal incidente acendeu o alerta para síndicos e gestores de condomínio estarem mais vigilantes quanto à existência de vazamentos hidráulicos nas estruturas de seus imóveis.

Ocorrido se deu no mês de janeiro, necessitando que os moradores evacuassem o edifício não apenas uma vez, mas duas vezes. Primeiramente, no dia 9 houve um desmoronamento parcial da área de lazer, quando – de acordo com o Corpo de Bombeiros – não se verificou dano estrutural no prédio, sendo afetada apenas a área onde a quadra está localizada. Posteriormente, no dia 27 de janeiro, novo desabamento ocorreu na área de lazer e os condôminos também precisaram deixar o imóvel por ordem da Defesa Civil, que vistoriou o espaço. Não houve registro de feridos e nem de danos em vizinhos.

A causa do problema? Possivelmente infiltrações e vazamentos. Em nota, Defesa Civil enfatizou que “a responsabilidade de manutenção, estabilidade, conservação, fechamento, segurança e salubridade do imóvel é do proprietário, conforme artigo 8º da Lei Nº 9725 Código de Edificações do Município de Belo Horizonte”. Além disso, os responsáveis pelos condomínios foram orientados a

manter o isolamento e providenciar ações para mitigação dos riscos e recuperação do local”.

O sinistro ocorrido serve para sensibilizar todos que vivem em condomínios, especialmente aqueles que o administram, no sentido de identificar e tratar precocemente falhas no sistema hidráulico, visto que o vazamento inadequado de água pode levar à oxidação de estruturas de sustentação, deslocamento de revestimentos, além de notórios danos à estética do imóvel, sem contar com os prejuízos à salubridade devido a maior proliferação de mofo.

Se por um lado é verdade que o período de chuvas contribui negativamente para surgimento e agravamento de infiltrações – especialmente em áreas mais vulneráveis, como coberturas – é também verdade que outros vazamentos podem ocorrer, independentemente da ação das chuvas, durante o ano inteiro, devido a problemas nas instalações hidrosanitárias, seja por falta de manutenção, entupimentos, projetos



infiltrações comprometem a segurança da edificação

executados com insumos de baixa qualidade ou mau dimensionamento (quando não se calcula corretamente as perdas de carga das conexões e o volume do fluido não é proporcional ao diâmetro da tubulação).

MANUTENÇÕES OBRIGATÓRIAS - A NBR 5674 da 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, como relatamos na matéria anterior, são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns);

corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação). Nos condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam com vistorias em dia.

A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de

*Jornalista



Cuidado com publicidade nas fachadas

A fachada dos edifícios consiste num dos pontos mais relevantes dos condomínios, pois o seu bom estado e a preservação de sua padronização são fundamentais para manter a valorização das unidades do prédio, pois influenciam o interesse de quem deseja comprar ou alugar um imóvel. Criar regras evitam problemas, multas e podem até gerar rendimentos.

Assim, alguns pontos da fachada se tornam atraentes para a instalação de placas, anúncios e até de empenas que possibilitam a pintura publicitária de grande porte na lateral do prédio. A maioria das cidades permite o uso das paredes laterais e do teto dos edifícios para instalar relógios digitais, placas luminosas, pinturas, mas de forma ilógica em BH, a prefeitura proibiu.

Diante da ausência de regulamentação na maioria das convenções, inclusive nos edifícios comerciais, surgem polêmicas quanto à colocação de engenhos publicitários nas áreas comuns (janelas, portas, etc) suas dimensões, finalidades, ocasionando conflitos e processos judiciais que poderiam ser evitados mediante um regimento elaborado conforme o perfil do empreendimento.

A imagem do edifício consiste num bem valioso, que demonstra o bom nível cultural e o respeito dos condôminos com o patrimônio coletivo. Diante disso, o legislador, ao elaborar a Lei nº 4.591/64, que regulamenta as construções de condomínios foi firme ao proibir “alterar a forma externa da fachada”, não podendo qualquer condômino “decorar as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação”.

Passados 38 anos, no art. 1.336 do Código Civil de 2002, as mesmas regras foram reiteradas, inclusive quanto a ser respeitada a destinação dada à edificação nos termos da convenção e a proibição de qualquer condômino agir de maneira a prejudicar o sossego e a salubridade.

Nos condomínios é fundamental o bom senso, pois é inadmissível a instalação de placa ou de anúncio que gere incômodos aos moradores, bem como aos empresários e seus clientes em edifícios comerciais.

Pode o condomínio impedir e multar aquele que coloca bandeira de clube ou de partido político na janela. Não se admite utilizar o espaço comum para divulgar questões religiosas, políticas e outras paixões que devem ser expressadas somente dentro da unidade.

ÁREA COMUM – A mesma proteção contra alteração visual das fachadas tem sido aplicada nas decisões de vários Tribunais de Justiça que proíbem a alteração das janelas, portas e revestimentos das paredes dos corredores onde há diversas unidades.

As convenções de edifícios comerciais têm estipulado a obrigação de manter o mesmo padrão das portas de acesso às salas e lojas, bem como o tipo, formato, cor e dimensões das pequenas placas indicativas que podem ser instaladas nas portas das salas com o nome ou logomarca do que funciona no local.

De uma forma geral, em todo edifício é importante a preservação de sua aparência, havendo convenções ou regimentos internos que estabelecem até a cor das cortinas/persianas (branca ou bege) para que fique ressaltado o equilíbrio estético do prédio de melhor padrão. Em edifícios antigos, nos quais há falha na redação da convenção, a inércia que permite as alterações tem resultado na desvalorização.

CARTAZES - A exemplo, não podem os moradores de condomínios residenciais colocar nas janelas ou em qualquer espaço externo, cartazes, placas que oferecem cursos, serviços (lavanderia, cabelereiro, costura), refeições, dentre outros, pois tal ato afronta a Lei que proíbe a mudança da destinação, ou seja, apartamento é para residir. Não é loja, não é local para oferecer prestação de serviços ou a venda de produtos.

Além disso, a fachada externa com placas, faixas e adornos diversos gera uma impressão de desorganização, falta de educação e desrespeito às regras, o que pode afastar os pretendentes à compra e locação, pois quem procura morar ou trabalhar num condomínio deseja ter vizinhos respeitadores das normas que possibilitam uma convivência harmoniosa.

IMOBILIÁRIAS - O proprietário tem o direito de colocar placas na janela da unidade condominial para divulgá-la para locação ou venda.

Esse tipo de placa não se confunde com outras que têm finalidade de-



Bandeiras de clubes, partidos políticos e placas com anúncios, devem ser proibidos

finitiva, que são aquelas que oferecem serviços ou mercadorias. Por ser provisória a placa da imobiliária, não pode a convenção ou a administração do condomínio proibir sua colocação. Esse direito do proprietário está regulamentado tanto no Código Civil, bem como na Lei nº 8.616/2003, denominada Código de Posturas do Município de Belo Horizonte, a qual estipula no artigo 264, § 2º - “A instalação de engenhos provisórios de divulgação independe de autorização”.

Entretanto, a colocação das placas deve obedecer a limitação prevista em lei: duas placas pequenas, cabendo ao proprietário escolher sua imobiliária de confiança. Não poderá colocar diversas placas, uma vez que a multiplicidade de corretores acarreta insegurança diante da perda de controle de quem tem acesso ao imóvel.

A Lei nº 8.616/03 veda a instalação das placas de venda e locação na área comum dos prédios (portaria, grades, muros, jardins), devendo o engenho ser afixado exclusivamente em vão de janela, vitrine ou

similar da unidade habitacional ou comercial anunciada. Dessa forma, o síndico não pode impedir a publicidade que esteja dentro das regras impostas pela legislação, mas tem legitimidade para proibir o uso nocivo da unidade, em especial, o grande volume de anúncios que alguns corretores de imóveis colocam nas grades e paredes frontais do edifício.

PUBLICIDADE - Há edifícios comerciais com grande fluxo de pessoas que possibilita a venda de propagandas de produtos, empresas ou serviços por meio de tv, monitores, telão e painéis de led instalados nas áreas comuns, como a academia, estacionamento, portaria ou elevadores. Sendo autorizado pelo do Código de Postura do Município, ou grandes pinturas que possibilitam a divulgação de propaganda.

O condomínio pode ainda utilizar a tv ou display para transmitir os informativos, editais de assembleias, regras do prédio, eventos e notícias de interesse dos moradores e usuários.

Em qualquer edifício, inclusive nos residenciais que têm no térreo uma loja, a empresa que ali se instala tem o direito de colocar sua placa que visa divulgar seu negócio, mas esta deve obedecer aos parâmetros estabelecidos na convenção, não podendo superar os limites da razoabilidade.

Como exemplo, citamos a decisão do TJDF, nº 0701370.37.2019.8.07.0001, que condenou três estabelecimentos comerciais de um condomínio de Brasília (DF) a retirar ou readequar placas de publicidade que invadiram parte das janelas do primeiro andar, infração essa que prejudicou a ventilação e a luminosidade das unidades acima das lojas. A magistrada ao condenar afirmou: “Importante destacar que a área da fachada é de uso coletivo, a qual não pode ser apropriada por um único condômino, também, não sendo permitida a imposição de dificuldades à sua fruição pelos demais condôminos”. Dessa forma, ficou evidente que nenhum condômino pode prejudicar o sossego e a salubridade dos vizinhos.

*Vice-Presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG (2010 a 2021) - Diretor Regional em MG da ABAMI

De uma forma geral, em todo edifício é importante a preservação de sua aparência