

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

Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 313 - JULHO/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: carlosade@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
 Quando o síndico renuncia, como fica o condomínio? Deve-se eleger um síndico para um mandato tampão ou para um novo mandato?
Página 2



Cotidiano
 Cuidar do lixo do condomínio é uma prática que exige regras e que devem ser seguidas por todos moradores. Listamos algumas para você.
Página 3



Manutenção
 Fechamento de sacadas é um assunto que provoca bastante polêmica nos condomínios. Assunto deve ser tratado com critério.
Página 5

Síndico deve fiscalizar obras nas unidades

Em vigor desde 2014, NBR 16.280 é um instrumento legal para que obras no condomínio, sejam nas áreas comuns ou privativas, ocorram em segurança.

Página 7

18º DIA DO SÍNDICO

O MAIOR EVENTO PARA SÍNDICOS E SINDICAS DE MINAS GERAIS

EVENTO PRESENCIAL! > VAGAS LIMITADAS

- > CAFÉ DA MANHÃ > PALESTRAS > ALMOÇO DE CONFRATERNIZAÇÃO
- > SORTEIO DE BRINDES > APRESENTAÇÃO DE PRODUTOS E SERVIÇOS

INFORMAÇÕES PELO WHATSAPP: 31 98481-7642

REALIZAÇÃO:



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
 jornaldosindico@gmail.com
 Facebook.com/jornaldosindico

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

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

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX	0,87	1,82	1,83	1,74	1,41	0,52
Baixada Santista/SP 13.500 (13) 3251-7906	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04	0,45
Campinas/SP 8.000 (19) 3233-1652	0,57	0,74	0,90	1,28	1,62	0,42
Curitiba/PR 8.000 (41) 3029-9802	0,24	4,74	0,27	0,23	2,28	1,80
Fortaleza/CE 6.000 (85) 3214-4972	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Niterói/RJ 5.000 (21) 2622-5312	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
Recife/PE 10.000 (81) 3053-9894	1,045,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,212,00
Rio de Janeiro/RJ 20.000 (21) 2210-2902						
São Paulo/SP 20.000 (11) 5572-5250						

TELEFONES ÚTEIS	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
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

NBR 16.280 e a responsabilidade do síndico

Ao entrarmos no mês de julho, iniciamos o segundo semestre do ano de 2022. Esse ano de renovação, em uma nova fase de pandemia, mais branda em relação aos óbitos, mas que também trouxe consigo desafios aos síndicos e moradores de condomínios.

Seja o mês que for, para o síndico, todos os meses são de trabalho, organização e disciplina para administrar o condomínio, zelando pelo seu pleno funcionamento em todos os aspectos: estrutura preservada e segura, funcionários desempenhando seus papéis adequadamente, documentos e encargos em dia, rotinas e serviços em pleno funcionamento para o bem-estar do morador.

A legislação dá ao síndico de condomínio grandes poderes, mas com isso também vêm junto grandes responsabilidades. Você sabia que o síndico pode interromper o curso de uma obra particular – mesmo sendo realizada em uma unidade privativa – a qualquer momento, de forma totalmente legal? Isso



é possível, desde que ele justifique que há intervenções nocivas ao condomínio (seja um dano estrutural, perturbação do sossego e condições sanitárias, por exemplo).

Isso já era, de certa forma, subentendido, já que o síndico é

o administrador do condomínio, porém veio a ser uma regra formalizada em 2014, com a vigência da NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - (que trata de reformas em unidades condominiais e também nas áreas comuns de edifica-

ções brasileiras), a qual tem força de lei.

Com isso, passou a ser obrigatória a submissão de um projeto prévio assinado por responsável técnico junto ao síndico para qualquer intervenção, mesmo que em área privada, dentro do condomínio. É importante mencionar que ao longo desses últimos oito anos, após essa medida, observou-se um aumento substancial na emissão de ART (“anotações” de engenheiros) e RRT (“registros” de arquitetos), com documentos ilegítimos, isto é, quando um profissional técnico “vende” sem de fato se comprometer com a execução do serviço, meramente para que a obra seja liberada, fato esse que tem sido identificado em alguns condomínios brasileiros.

O síndico deve estar sempre alerta a este tipo de conduta, acompanhar e fiscalizar a obra de perto e manter um diálogo franco junto aos condôminos. Saiba mais sobre este e outros assuntos em nossa edição do Jornal do Síndico, a sua melhor leitura!

A legislação dá ao síndico de condomínio grandes poderes, mas com isso também vêm junto grandes responsabilidades.

INDICADORES 2020/2021

	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
IGP-M (FGV)	0,87	1,82	1,83	1,74	1,41	0,52
INPC (IBGE)	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04	0,45
IPC (FIPE)	0,57	0,74	0,90	1,28	1,62	0,42
CUB/MG	0,24	4,74	0,27	0,23	2,28	1,80
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	VALOR
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 Síndicos.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindico@gmail.com ou (31) 98481-7642 por Flávio Filizola

RENÚNCIA DO SÍNDICO

PERGUNTA - No nosso condomínio o síndico renunciou. Nossa convenção é omissa a respeito deste assunto. Podemos, em assembleia, eleger um síndico para um novo mandato ou temos que eleger um síndico para cumprir um mandato tampão?

Alvimar - por whatsapp

RESPOSTA

O Sr. Alvimar informa que o síndico do prédio renunciou e que a conven-

ção é omissa quanto esta questão. Pergunta se é o caso de eleger novo síndico em assembleia ou apenas um síndico para completar o mandato do renunciante (mandato tampão). Não havendo regulamentação na convenção do condomínio, o fato pode ser considerado como um aviso para que seja normatizada esta matéria, para futuros casos.

Neste caso em análise, a assembleia deverá se reunir e elegerá um novo síndico pois o mandato do renunciante se extinguiu com sua saída.

Normalmente a renúncia de um síndico se consolida em assembleia, em cuja pauta deverá estar a apresentação da renúncia. O fato deve constar em ata pois a administração é responsabilidade do síndico. Ele só se eximirá desta responsabilidade quando passar o cargo.

Na assembleia os presentes decidem o que fazer, nomeando um síndico provisório, até nova eleição ou até mesmo elegendo novo síndico, conforme o quórum. A solução depende da harmonia que reina no grupo.

Importante lembrar que o síndico, para renunciar, tem o dever de fazer a comunicação prévia, pautar o assunto para uma assembleia de forma a validar sua atitude. Mesmo sendo de sua livre decisão, deve considerar o condomínio como um coletivo, acima da vontade individual. Esta é uma visão jurídica geral pois cada caso pode ter suas particularidades e os procedimentos dependerão, como dissemos, do clima existente entre os condôminos.

Dr. Flávio Filizola advocacia@filizolaadvogados.com.br

FIQUE EM DIA! COM AS ÚLTIMAS NOTÍCIAS DE SEU INTERESSE!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:



> Cotidiano por Cecília Lima

6 Regras para o descarte correto do lixo

Estima-se que cada indivíduo produza de 800 gramas a 1 quilo de lixo por dia! Sabe-se, ainda, que essa média pode ser ainda maior de acordo com que se aumenta o nível econômico das pessoas. Imaginando um condomínio em que vivam milhares de moradores, podemos ter a dimensão do que representa a questão do lixo no cotidiano das cidades atualmente.



Reservatório apropriado é o começo para o bom armazenamento do lixo

Infelizmente, é comum vermos erros sendo cometidos no descarte de resíduos em edifícios residenciais, o que contribui para o agravamento do problema. Para contornar isso, é preciso um esforço coletivo entre síndico, funcionários e condôminos, no intuito de adotar práticas corretas na coleta, descarte e armazenamento do seu lixo.

Em cenários menos amistosos, a multa deve ser aplicada aos que reincidirem em maus hábitos. Confira a seguir, 6 regrinhas básicas que podem ajudar o síndico a gerenciar melhor a questão do descarte do lixo no condomínio:

1) Os resíduos devem ser acondicionados em reservatórios com tampa: esta medida é fundamental para evitar o acesso por parte de pragas urbanas, tais como ratos ou baratas, que costumam se beneficiar desses locais como fonte de alimento e abrigo. Obviamente, os usuários devem manter o reservatório sempre fechado, após colocar o lixo.

2) Escolha um contêiner de acionamento por pedal: a desculpa dada por muitas pessoas que teimam em largar os seus

sacos de lixo do lado de fora do reservatório apropriado é a de que têm nojo de tocar a tampa dele. Para evitar isso, um tonel com abertura por pedal resolve o problema.

3) Reserve uma área adequada para armazenagem: o lixo do condomínio deve ficar em um local coberto, que não fique exposto a possíveis chuvas nem à luz do sol em demasia. Essas condições vão garantir a conservação dos detritos pelo tempo necessário até que eles sejam removidos em definitivo.

4) Sinalize muito bem a área de descarte: o local escolhido para colocação do lixo deve ser de amplo conhecimento dos condôminos, funcionários e, se possível, até de visitantes, para que não haja qualquer desculpa de colocação de lixo em local indevido.

5) Proíba lixeiras em escadas: prática ainda muito comum em residenciais no Brasil, a colocação de cestos ou tonéis em escadas e corredores é proibida pelo Corpo de Bombeiros, pois atrapalha rotas de fuga em eventuais momentos de emergência. O prédio pode deixar de receber o auto de vistoria por isso.

6) Separação do lixo: fazer uma coleta seletiva é uma ótima ideia para o meio ambiente, porém não é tão simples de implementar na prática junto a tantas pessoas. Contudo, lançar a ideia de fazer uma seleção parcial, separando o lixo orgânico do inorgânico (lixo molhado e seco) é plenamente viável. Invista nessa campanha com os condôminos!

*Jornalista

Infelizmente, é comum vermos erros sendo cometidos no descarte de resíduos em edifícios residenciais

Coluna do Sindicon



Condomínios devem realizar auditoria de suas contas todos os meses

Você sabe como estão as contas do seu condomínio? Para ficar por dentro deste assunto e de outros é importante participar das reuniões convocadas pelos síndicos e síndicas. Ao participar destas reuniões você terá como acompanhar de perto a situação financeira, de apontar soluções para os problemas, e ainda ajudar nas decisões que visam melhorar o ambiente onde vivemos ou trabalhamos.

Quem não tem tempo de participar das reuniões deve verificar as contas. Sugiro que todo condomínio inclua no seu orçamento um valor para a contratação de uma auditoria. Essa despesa deve constar no planejamento anual. É através desta auditoria que todas as contas do condomínio serão checadas.

É importante verificar com detalhes se os impostos estão sendo recolhidos conforme determina a legislação, os valores pagos aos colaboradores, prestadores de serviços, bem como as demais despesas. O auditor analisa os recibos e notas fiscais. Esse profissional tem a função de identificar defeitos no sistema de controle interno e no sistema financeiro e faz recomendações para melhorias.

A auditoria deve ser realizada todos os meses. Esse trabalho ajuda a respaldar as decisões do síndico, e ainda poderá apontar alguma falha que possa ocorrer. A auditoria evita ainda comentários que às vezes podem surgir sobre a aplicação dos recursos da taxa de condomínio. A auditoria já é adotada por alguns condomínios. Não importa o tamanho, até os menores devem realizar a auditoria.

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 (Redação com TJSP)

Acusações falsas levam condomínio a indenizar ex-síndico

O cargo de síndico nem sempre é envolto por uma atmosfera completamente pacífica. É válido lembrar que, em alguns casos, a depender do porte do empreendimento (população e nível socioeconômico) as receitas em circulação podem chegar a um montante similar aos recursos de um pequeno município ou empresa bem-sucedida, sem exageros. Diante deste cenário, muitas disputas (e polêmicas) costumam surgir, tornando principalmente a troca de gestões um momento de elevada tensão.

Isso porque geralmente quem entra, vem com uma justa, mas às vezes excessiva, sede de “justiça”, isto é, o intuito de verificar a probidade das contas no mandato anterior, confrontar gastos, bater balancetes e tudo o mais, para checar se está tudo em ordem. Sabemos que infelizmente a corrupção existe e há muitos casos de síndicos que comprovadamente desviam recursos do condomínio e são obrigados a ressarcir o condomínio, entretanto, é preciso máxima cautela na hora de levantar alegações!

A acusação de apropriação indevida de receitas do condomínio é algo muito sério e não pode ser feita sem provas. O uso rotineiro de redes sociais atualmente

naturalizou certos comportamentos, em que se acredita que é permitido falar o que quiser no meio virtual, porém não é bem assim, e xingamentos, calúnias e difamações nesses espaços podem ser igualmente alvo de ações judiciais, assim como crimes cometidos “ao vivo”.

DEVER DE INDENIZAR – Em São Paulo, a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deu provimento a recurso de ex-síndico contra um condomínio em ação de danos morais. O montante indenizatório foi fixado em R\$ 5 mil. Participaram do julgamento, que teve votação unânime, os desembargadores Tercio Pires e Lino Machado.



Consta dos autos que o condomínio ajuizou ação de prestação de contas contra o ex-síndico que, na época, estava sendo questionado em relação a seu mandato. Ocorre que, na petição inicial, ele foi acusado de

uma série de condutas irregulares, tais como uso indevido de receitas auferidas, aplicação de multas descabidas, recolhimentos fiscais indevidos, contratação de serviços por preços excessivos, entre outras que, além

As contas apresentadas pelo então síndico foram tidas como boas, apesar do déficit existente no valor de R\$ 3.869,24

de não terem sido comprovadas, repercutiram negativamente na imagem do recorrente.

EXCESSO – A relatora do recurso, desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, afirmou que houve abuso de direito por parte do condomínio ao apontar, em ação de prestação de contas, condutas do apelante que nada tinham a ver com a demanda, “mas que foram lá lançadas obviamente com o fito de induzir acerca da índole do demandado”, completou.

A magistrada ressaltou que tais práticas não foram demonstradas nos autos da ação de prestação de contas, “tanto assim que as contas apresentadas pelo então síndico foram tidas como boas, apesar do déficit existente no valor de R\$ 3.869,24, inclusive em sede recursal”. “De rigor concluir que houve excesso por parte do apelado quando da elaboração da petição inicial, o qual é passível de caracterização de dano na seara moral”, concluiu. A apelação pode ser consultada sob o nº 1008738-63.2019.8.26.0011.

*Jornalista

> **Seu Condomínio** por Cecília Lima Redação com TJDF

Moradora pode alimentar animais de rua?

A presença de animais em edifícios é sempre uma pauta polêmica no universo dos condomínios, mesmo quando os bichinhos em questão não têm donos, ou seja, sequer são moradores “oficiais” do prédio. A prática de alimentar cães e gatos de rua existe em todo o país, seja ela desenvolvida por órgãos específicos ou simplesmente por particulares

Contudo, ao fazê-lo no espaço coletivo do condomínio, alguns moradores podem se sentir incomodados e então surge mais um motivo para conflito no cotidiano do prédio. Aparentemente, esse foi o contexto que levou à decisão recentemente proferida pela 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), quando em decisão liminar a desembargadora relatora de ação distribuída determinou temporariamente que nem o síndico e nem o condomínio podem proibir uma moradora de colocar ração na garagem para alimentar gatos de rua.

CRITÉRIOS – O entendimento se dá pelo fato de os animais

não perturbarem o sossego do condomínio, não acarretarem prejuízos sanitários ou colocarem em risco a segurança do prédio. Esses são os 3 “S” tão falados e que são considerados na hora de balizar a presença de um animal do condomínio. Aparentemente, os critérios para *pets*, também serviram para os animais de rua serem julgados.

O caso se deu quando a condômina em questão entrou na Justiça com uma ação judicial alegando que foi multada pelo condomínio, por não acatar a decisão que proibia os moradores de alimentarem animais nas áreas comuns do prédio.

A autora afirma que há mais de três anos coloca pequenas porções de ração na garagem para dois gatos de rua que vêm todos os dias consumi-las. A moradora afirma que não causa nenhum tipo de sujeira ou prejuízo para a saúde dos moradores, e por isso requereu na Justiça a suspensão da proibição ilegalmente imposta e a anulação da multa indevida.

VÍNCULO – O juiz da 2ª Vara Cível de Samambaia negou o pedido de urgência para imediata suspensão da proibição, pois entendeu ser essencial a “oitiva do Réu para melhor

Temporariamente, a magistrada permitiu que autora continue alimentando os gatos até que haja uma decisão final no processo



Animais continuam causando conflitos nos condomínios

esclarecimentos dos fatos, principalmente em relação ao comprometimento da saúde e segurança dos condôminos”.

A autora interpôs recurso que foi acatado pela relatora. A desembargadora entendeu que as alegações da autora são plausíveis, pois “tendo em vista a proteção assegurada aos animais pela Constituição Federal, bem como pela Lei Distrital 6.612/2020, e o perigo da demora, uma vez que a não alimentação dos gatos, já habituados pelo vínculo estabelecido com a agravante, configura maus-tratos, cabível o deferimento da liminar vindicada”. Assim, temporariamente, a magistrada permitiu que autora continue alimentando os gatos até que haja uma decisão final no processo. O processo pode ser consultado: 0711238-37.2022.8.07.0000

*Jornalista

> **Manutenção** por SIMONE GONÇALVES

O que é importante saber antes de iniciar um fechamento de sacada

Você pretende realizar o fechamento da sacada do seu apartamento? Muitos condôminos acabam optando pelo fechamento das sacadas de seus apartamentos seja para aumentar a área de convivência, evitar ações do tempo, etc. Porém, o problema é que alterações como esta podem afetar a fachada do prédio, que é área comum do condomínio.

Por isso para evitar transtornos, é necessário seguir as regras da convenção, regimento interno, deliberações em assembleias ordinárias e/ou extraordinárias e, ainda, legislação vigente. Assim, antes de realizar qualquer alteração na sua sacada, é importante consultar o síndico do seu condomínio para entender o padrão adotado.

E, para ajudar você, segue algumas dicas a serem observadas antes de decidir pelo fechamento da sacada da sua unidade.

Dica 1 – Entenda como deve ser a estrutura. Antes de fechar a sua sacada, saiba que existem dois tipos de fechamento que podem ser adotados:

1. A cortina de vidro retrátil: esta é mais comum, pois permite abertura completa de quase todo o espaço;

2. Caixilhos de alumínio e vidros fixos ou deslizantes: pouco utilizados, pois permite apenas a abertura parcial da varanda.

Importante ressaltar que no fechamento da sacada, a aplicação do vidro deverá ser do tipo laminado ou temperado, para evitar estilhaçamentos caso sejam quebrados por conta de impactos.

Dica 2 – Quem é o responsável pelo fechamento das sacadas? O fechamento da sacada é responsabilidade do proprietário da unidade, o qual irá arcar com as despesas e também com as possíveis consequências trazidas com o descumprimento das normas. Logo, ao contratar uma empresa para realizar o fechamento da sacada, certifique-se de que, além de fornecer mão de obra qualificada para o serviço, não realize apenas a instalação, mas sim instale seguindo as normas internas do condomínio e legislação.

Dica 3 – Cumprir as exigências condominiais. Assim que a sua sacada for fechada, o síndico vai verificar se os padrões estabelecidos foram atendidos. Por este motivo, o síndico é quem você deve recorrer antes de iniciar a obra,



Adotar um padrão é o início para executar um projeto legal.

pois ele poderá lhe ajudar quanto a cumprir as exigências do condomínio, garantindo assim tranquilidade durante a obra.

É importante você saber que o projeto de fechamento da sacada deve atender a NBR 16259/2014 (sistemas de envidraçamento de sacadas), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Também é necessário apresentar o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT - arquiteto) ou a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART - engenheiro) específico para o respectivo fechamento.

é proibido ao condômino promover obras que importem em alteração da fachada da edificação

SEM REGRAS – Mesmo que o condomínio não possua normas internas específicas quanto ao fechamento de sacadas, a legislação deve ser cumprida. Para realizar obras de forma mais tranquila e equilibrada é importante você contar com uma Assessoria de qualidade. Embora o fechamento da sacada não seja uma obra complexa, estar atento às diversas normas e questões envolvidas vai ajudar você a evitar muitas “dores de cabeça”, inclusive processo judicial para desfazer sua obra de fechamento.

Saiba que, atualmente, o entendimento que prevalece na jurisprudência dos tribunais é de que o conceito jurídico de fachada abrange todas as faces do condomínio edilício, ainda que não visíveis de forma imediata aos transeuntes.

LEGISLAÇÃO – Conforme artigo 1.336, II e III do Código Civil, é dever do condômino não realizar obras que comprometam a estabilidade e a segurança da edificação, ou importem em alteração da sua fachada

Ainda o artigo 10 da Lei nº 4.591/64 dispõe que é proibido a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, bem como que o proprietário, ou titular de direito à aquisição de unidade, só poderá fazer obra que modifique a fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Logo, é proibido ao condômino promover obras que importem em alteração da fachada da edificação, salvo se obtiver autorização unânime dos condôminos. Não a obtendo, poderá ser compelido a desfazer as alterações introduzidas no imóvel.

Por isso, se você pretende fechar sua sacada, deve seguir o padrão de fechamento do seu condomínio, nunca destoando do padrão, bem como seguir a legislação.

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

Precisando de recursos para realizar melhorias em seu condomínio?

Somos uma instituição financeira exclusiva do mercado imobiliário e condomínios.

Financiamos reformas em geral, individualização de água e gás, energia fotovoltaica, instalação/modernização de elevadores, dentre outras. Contamos com taxas diferenciadas e melhores prazos.

Faça uma simulação conosco! Temos uma equipe especializada. (31) 3318-3000 / (31) 97174-6778

SICOOB Imob.vc

> Especial

Jornal do Síndico recebe mais mensagens carinhosas

Quem não gosta de um elogio? E quando são vários? Melhor ainda, né! E, como recebemos vários elogios em comemoração aos nossos 26 anos de Jornal do Síndico, decidimos compartilhar com nossos leitores essa alegria. Ficamos muito agradecidos com as mensagens. É mais um incentivo para continuar desenvolvendo, com competência, esse trabalho que circula nas principais capitais e cidades brasileiras.

K **Karmita** - Condomínio Ed. Lorena - Informação & Confiabilidade! 26 anos a serviço da comunidade, merecem uma celebração em grande estilo. Nossos Parabéns!

A **Andre** - Cond. Ed. Circe - Parabéns pelo trabalho, Márcio! As informações diárias são muito esclarecedoras para todos

W **Wander** - Ed. Mat No - Parabéns ao Jornal do Síndico pelos 26 anos de circulação. Vcs. prestam um grande serviço aos síndicos do Brasil.

R **Raymundo** - Cond. Ed. Belvedere - Parabéns Senhor Carlos e Márcio é nossa vitória

N **Neiva síndica** - Que vcs são muito importantes para nós que estamos sempre atuando nessa área. Muito obrigada e parabéns

M **Mônica** - Cond. Paque Imperial - Gratidão por tantas ajudas. Obrigada por tudo!

J **João Porteiro** - Ed. Young Lourdes - Vida longa a esse jornal, muito bom. Parabéns continue assim

T **Tereza** - Cond. Ed. Conde Linhares - Gratidão sempre por esse trabalho tão importante, obrigada.

E **Edison** - Cond. Ed. Cidade Jardim - Parabéns! Obrigado pela sua amizade tão importante nas nossas atividades, grande abraço!

C **Castro Neto** - Ed. La Gioconda - Recebi este jornal físico a uns 2 anos em outro bairro. Vi a pessoa com um exemplar, perguntei o que era e ela gentilmente me deu. Passei a ficar ansioso pelo próximo e próximo e próximo... Estou com a ideia de encadernar e colocar um índice. Graças aos brilhantes conteúdos e ajudas que me são úteis, para os próximos síndicos. O Jornal do Síndico é agora patrimônio do La Gioconda! Agora com a versão digital, mostrando que o jornal do síndico está sempre atualizado, ficou, talvez, até melhor! Temos o jornal na palma da mão onde estivermos!

Muito obrigado Márcio pelo belo trabalho!!!

M **Marcos** - Cond. Ed. Lumieri - Jornal do Síndico. Seja em papel jornal ou meio digital,

sempre útil, atualizado, instrumento de comunicação fundamental para o síndico



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.

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

(31) 9 8481-7642

Jornal do Síndico

> Administração por Cecília Lima

NBR 16.280 garante ao síndico poderes de fiscal de obras

Desde 2014, foi acrescida às obrigações do síndico, a função de fiscalizar todas as obras executadas dentro do condomínio, sejam elas realizadas em áreas comuns ou privativas. Isso se deve à NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual estabeleceu as etapas de obras de reformas e listou os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade. Isso significa que, mesmo sendo uma obra particular, ela deve passar pelo crivo do síndico.

Em verdade, a norma vem para formalizar algo que já está implícito dentro da atribuição do síndico que é a de zelar pela estrutura física do condomínio no seu dever legal de diligenciar a conservação do prédio. Todo o passo a passo começa quando o morador interessado submete o projeto de reforma ao síndico. Este documento deve conter a descrição de tudo o que será feito, bem como o prazo (proposta de cronograma com etapas a serem entregues).

No que diz respeito à execução de obras e reformas que incluam construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos, reformas para substituição de revestimentos, manutenções diversas na parte hidráulica, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, sistema de gás, elevadores, entre outras, é fundamental que o síndico exija do profissional contratado comprovações de sua habilitação e compromisso para o serviço.



Alterações em tubulações devem constar do projeto de reforma das unidades

Após aprovar o projeto, o síndico tem efetivamente a função de acompanhar e fiscalizar a execução da obra

RESPONSÁVEL - O projeto deve ser assinado por um responsável técnico, seja engenheiro ou arquiteto, e conter a descrição de tudo que será feito. Profissionais credenciados ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) emitirão uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), já os especialistas vinculados ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) emitirão um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). Ambos documentos são laudos que visam a garantir a viabilidade da obra. De posse disso, o síndico tem um amparo legal caso ocorram sinistros e também se vier a ocorrer desobediência ao que foi previamente acordado entre as partes.

Após aprovar o projeto, o síndico tem efetivamente a função de acompanhar e fiscalizar a execução da obra, verificando se ela está transcorrendo de acordo com o

projeto previamente apresentado. Uma medida preliminar básica a ser tomada é a estipulação de horários pelo condomínio, visando a preservação do sossego da vizinhança e segurança no acesso ao interior do prédio. O usual é que se use o horário das 8 às 17 horas em dias úteis para a reforma, tendo previamente o cadastro dos trabalhadores que precisarão entrar no prédio na portaria, o que evita a entrada de pessoas estranhas.

A NBR 16.280 tem força de lei e dá ao síndico autoridade suficiente inclusive para suspender a obra, caso ele julgue que a sua realização não está coerente com o que foi previamente acordado com o responsável técnico e se entender com isso que o condomínio pode ter algum tipo de prejuízo material ou imaterial com a continuidade das atividades.

*Jornalista



> Administração por Cecília Lima

Elevador não é brinquedo

O mês de julho coincide com férias escolares e, nos condomínios, isso significa maior presença das crianças nos espaços comuns: áreas de lazer, playground, quadras, piscina e, conseqüentemente, um sobe e desce nos elevadores do prédio. Contudo, é válido lembrar que o uso deste meio de transporte demanda cuidados, principalmente se leva pequenos passageiros!

Precisamos ser justos e frisar que ao síndico cabe a obrigação para com a manutenção dos equipamentos prediais, mas aos moradores cabe o uso correto desses. Vistorias de checagem de funções, troca de peças desgastadas, revisão mecânica, revisão elétrica são funções que devem ser realizadas por técnicos responsáveis regularmente e o síndico deve ser cobrado por isso. No entanto, os condôminos também precisam fazer sua parte, usando adequadamente os elevadores.

CRIANÇAS - Nesse mês de férias, o recado deve ser dado principalmente às famílias que possuem crianças, pois com frequência elas são responsáveis pelo uso incorreto dos elevadores, o que vem a interditá-los e demandar mais manutenções que de costume. Além disso, ressalta-se também os riscos que o próprio usuário corre, no caso a criança desacompanhada, ao utilizar o elevador incorretamente.

Portanto, algumas orientações devem ser passadas aos moradores com o intuito de informar e conscientizar quanto ao uso racional deste meio de transporte que tanto nos ajuda nos edifícios. Essas são algumas das precauções necessárias para a condução de crianças no elevador, lembrando que a companhia de um adulto é fundamental:

1) **Lembre:** o elevador é um meio de transporte, não é local para brincadeiras. Portanto, é

proibido gritar ou pular dentro dele. Os saltos podem ocasionar a interrupção do trajeto.

2) **Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas;** elas devem estar sempre acompanhadas de um indivíduo adulto que se responsabilize.

3) **O interfone é uma ferramenta essencial** para comunicar-se com o lado externo, caso o elevador pare. Então, é terminantemente proibido que

crianças brinquem com esse objeto tão importante.

4) **Crianças devem ser orientadas a sempre se certificarem** de que o elevador está nivelado com o andar antes de adentrar ou sair da cabine.

5) **Não é permitido que se apertem todos os botões do painel de uma só vez.** Além de atrasar a viagem – e com isso desperdiçar tempo e energia – a “brincadeira” pode danificar as teclas do painel e causar prejuízos.

Crianças com menos de 10 anos não devem viajar desacompanhadas

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



Encarte fácil

31 3337-6030



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

Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

OURO VELHO Administradora

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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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

Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

Triunfo

30 anos de experiência

(31) 3500-2945

www.administradoratriunfo.com.br
Av. do Contorno 6374 7º andar Savassi

Administração de condomínios Síndico 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

CONSERVADORA

MÉTODICA

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

ADVOGADOS

QN ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções - Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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

KP KÊNIO PEREIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadvogados.com.br

Dra. Irene ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafermandes.lv@gmail.com

98842-6498

eld E. Lucas Diniz advocacia consultiva

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

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

GOUVÊA ADVOGADOS

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

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

3226-9074

ADVOGADOS

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

Flizola advogados associados

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

Flizolaadvogados.com.br | flizolaadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

ALARME

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

BOMBAS

Paraiso das Bombas

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios

www.paraisodasbombas.com.br

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

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633

UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção Assistência Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665** PLANTÃO 24 HORAS
3272-3865 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

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA

YES CFTV

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 !!!

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**

SEVEN CLEAN

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

EMPRESERV Empresa de Prestação de Serviços

Há 30 anos excelência em prestação de serviços em BH e região.

- Conservação e Limpeza • Portaria e Vigia (Obra, Rua, Patrimonial)
- Manutenção Predial • Administração de Condomínios
- Serviços de Apoio (Manobrista, Ascensorista, Recepcionista, etc)

(31) 3295-1060 (31) 98209-5268
www.empreservbh.com.br | Rua Descalvado, 740 - Renascença BH/MG

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
- Laudos 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 - Inscrito no CREA / IBAPE
(31) 99996-1955 Whatsapp: 99472-9050

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

RICARDO PRATES CAMPOS ENG. CIVIL / PERITO TJ/MG

Consultoria geral de Engenharia Civil para Condomínios Vistorias e laudos de inspeção e manutenção predial Perícias judiciais e extra judiciais Gerenciamento de obras

EXPERIÊNCIA DE MAIS DE 30 ANOS EM CONSTRUÇÃO CIVIL

E-MAIL: RICARDO@SBECONSTRUTORA.COM.BR / (31) 999821633

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade

MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS

Revestimento - Impermeabilizações Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 99797-2880

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL

Engenharia de avaliação e perícia

(31) 3241.1047

rimoura@rimoura.com.br

ribeiro e moura engenharia

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO REFORMAS PREDIAIS

25 anos

3222-6500

www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

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

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL

99312-0049 www.pinho Braga.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: www.obrasjabh.com.br

2510-1447

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

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

ATO FACHADAS TEXTURAS PINTURAS

Engenharia e Construções IMPERMEABILIZAÇÕES

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

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

Construções e Reformas

Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br

(31) 3785-5545 / 984766515

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

PINTURAS E REVITALIZAÇÃO EM FACHADAS

- Acabamentos finos • Projetos em concreto e aço
- Cobertura em aço • Gerenciamento de Obras

99343-0812 NESTOR / 99464-1098 IRON

LLC Reformas

Pinturas e acabamentos Grandes e pequenos serviços

Atendemos toda BH e Região

98669-4314 llcreformas@outlook.com

O Senhor é meu pastor e nada me faltará! Rua Rio Pomba, 157 - Padre Eustáquio

DEDETIZAÇÃO

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda. DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA

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

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

3222-6685

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 VIGILÂNCIA

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

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

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPORTECMG

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

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

www.impertecmg.com.br | impertecmg@gmail.com

INTERFONES

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

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

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 yanhomemg @ yanhomemg

PORTARIA

ZELARE PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança dos seu Condomínio

Portaria, fiscalização, Zelaroria 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: staffbrasilsofcoos.com.br

Na crise, temos que procurar uma solução. Seu produto no melhor canal neste segmento

Anuncie!

3337-6030

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
CONCERTOS, 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

REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE

REDES DE PROTEÇÃO
TELAS MOSQUITEIROS
CONCERTINAS

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

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

Classíndico

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

VIVERBEM
Sindico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

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

> Segurança por Cecília Lima

NBR 16.824 e a prevenção à bactéria Legionella em condomínios

Você já ouviu falar na "Doença dos Legionários"? Trata-se de uma infecção respiratória causada por bactérias do gênero Legionella e, por isso, esse tipo de pneumonia também é chamada de Legionelose, doença que costuma acometer principalmente adultos com mais de 50 anos, fumantes e pessoas imunodeprimidas. A transmissão e o combate à bactéria causadora têm tudo a ver com a manutenção do condomínio, sabia?

Sim, isso porque esse microrganismo tem como habitat a água e pode se proliferar em reservatórios prediais, inclusive redes de condomínios residenciais. Bruna do Couto, analista de marketing da Microambiental - empresa especializada na prestação serviços de higiene em sistemas hidráulicos - afirma que a Legionella oferece desafios por ser de difícil detecção e remoção. "Além disso, diferentemente da maioria das bactérias, ela é transmitida principalmente pela inalação de gotículas de água suspensas no ar e, como podem colonizar os sistemas de água quente e fria, torna chuveiros, torres de resfriamento e fontes decorativas potenciais locais de transmissão", ressalta.

NORMA - Em relação ao tema, os síndicos devem ter conhecimento da NBR 16.824 da ABNT <http://www.abnt.org.br/imprensa/releases/6938-uma-norma-na-prevencao-da-legionelose> Sistemas de distribuição de água em edificações - Prevenção de Legionelose - Princípios gerais e orientações para o gerenciamento de riscos e práticas para a prevenção da doença dos legionários associadas a sistemas de água prediais de edificações industriais, comerciais, de serviços públicos e residenciais. "O processo utilizado para a avaliação de risco de Legionella é o APPCC (Análise de Perigos e Pontos Críticos de Controle). O sistema APPCC tem por objetivo identificar, monitorar e controlar riscos dos sistemas de água prediais, que podem envolver contaminações de origem físico-químicas ou biológicas. O levantamento dos pontos críticos na edificação deve ser realizado por pessoas ou entidades que conheçam o processo APPCC e que entendam os riscos envolvidos em

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) 3222-2250
www.cristinauniformes.com.br

> Dica

Energia solar

Embora esteja se popularizando e ganhando mais adeptos em empreendimentos residenciais, a energia solar ainda é um modelo que demanda um considerável investimento financeiro para ser colocada em prática. Contudo, ao levantar esta possibilidade, é preciso considerar outras características deste tipo de energia, as quais a torna vantajosa em relação a outros modelos e que proporcionam um bom custo-benefício. Uma dessas características é a durabilidade dos equipamentos: o conjunto de placas e inversores têm uma vida útil aproximada de 30 anos, o que retarda bastante a necessidade de novos investimentos.

Outro ponto a se comentar é a economia gerada que varia de 50% a 95% na conta de luz. Com isso, estima-se que os custos feitos para instalação de placas solares sejam pagos pelo dinheiro poupado com a redução de despesas. O baixo custo de manutenção é um outro atrativo da energia solar, visto que painéis ou placas utilizadas na captação e conversão de raios em energia são bem resistentes e têm pouca necessidade de manutenção, precisam apenas de uma limpeza simples anual.

mento e propagação da bactéria Legionella, tais como: garantir se o nível de cloro residual livre está chegando entre 0,2 e 2 mg/L nos pontos de consumo para eliminar não só as bactérias Legionella mas também outros microorganismos; realizar higienização de reservatórios e caixas d'água semestralmente e, se possível, procurar empresas com tecnologias que removam os biofilmes para remover as células bacterianas de Legionella ali albergadas.

A analista acrescenta que "apesar de não ser exigido por lei, recomendamos a realização anual de análises de água para a bactéria Legionella nos principais pontos críticos como fontes decorativas, torres de resfriamento entre outros sistemas de água que gerem a dispersão de água no ambiente em forma de aerossol para verificar a eficácia das medidas de controle. Além disso, esses locais devem ser limpos e desinfetados periodicamente", afirma Bruna.

Quanto aos cuidados domésticos, aqueles que devem ser desempenhados pelos próprios moradores dentro de suas unidades privativas, é importante orientar que eles realizem a desinfecção da cabeça do chuveiro regularmente para evitar o acúmulo de resíduos como matéria orgânica, calcário, minerais e remediar a formação de biofilme e, consequentemente, evitar o crescimento e dispersão da bactéria Legionella nesse local.



Reservatórios devem ser higienizados periodicamente

um sistema de água predial", orienta Bruna.

Ela indica que o ideal é que a análise seja realizada com periodicidade máxima de 2 anos. Para edificações com riscos identificados, recomenda-se que seja realizada pelo menos

1 vez ao ano. Caso as características da edificação forem alteradas durante esse período, deve-se realizar uma nova avaliação de risco de Legionella.

É recomendado que os síndicos realizem algumas medidas de controle para limitar o cresci-

Apesar de não ser exigido por lei, recomendamos a realização anual de análises de água para a bactéria Legionella nos principais pontos críticos



Barulho de obra tem limite

As pessoas têm o direito ao sossego, sendo o silêncio essencial para que ocorra o descanso, bem como para estudar e trabalhar. Poucos sabem que há leis que estabelecem limites de ruídos até mesmo para as construtoras que causam grande incômodo aos vizinhos.

Os ruídos e as vibrações em excesso provocados por algumas empresas, bem como a fumaça decorrente das chaminés dos restaurantes e churrasceria, às vezes são inevitáveis, mas a lei exige que tais incômodos devem ser amenizados por meio de vários tipos de soluções, como revestimentos acústicos, barreiras de som, filtros e demais materiais e equipamentos para que seja possível a convivência.

DEMORA - Caso a empresa não respeite as leis que promovem a boa vizinhança, qualquer vizinho tem o direito de procurar um advogado especializado para que esse tome as providências jurídicas, pois os ruídos e demais excessos, além de desvalorizarem os imóveis no entorno, causam prejuízos aos vizinhos que deixam de produzir ao não poderem descansar, bem como os adoecem.

A saúde não tem preço e esperar pela ação da Prefeitura tem gerado grande frustração, pois essa recebe milhares de reclamações, não tendo condições de resolver essas irregularidades com celeridade. A tramitação desse processo demora anos, sendo comum os incomodados desistirem de esperar uma solução por parte do poder público, o que motiva as providências junto ao Poder Judiciário que é mais eficaz.

Em relação a atividade de construção civil essa não tem como ser tolhida, pois é notório que toda obra causa incômodos.

Mas, em parte, nesse tipo de atividade há regras especiais. As construtoras e empreiteiros têm o direito de trabalhar normalmente, dentro dos limites da Lei nº 9.505/2008, que define o controle de ruídos em Belo Horizonte. O Alvará de Construção tem sua vigência condicionada ao respeito ao Direito de Vizinhança, o que implica que não permite que as construtoras pratiquem atos ruidosos acima dos limites legais, nos termos do art. 8º da lei.

LIMITAÇÕES - Não há alvará que autorize alguém a perturbar, a prejudicar os vizinhos ou causar danos aos muros, às casas e prédios localizados no entorno da nova edificação e, por saberem disso, as construtoras exercem sua atividade com cuidado para evitar qualquer reclamação das pessoas que residem ou trabalham ao redor da obra. Inclusive, cabe ao construtor, antes de iniciar a obra, entregar o Laudo de Vistoria da casa/prédio vizinho, que demonstre o seu estado atual, devidamente assinado pelo perito/engenheiro e pela construtora, pois caso a nova construção cause danos, este documento será a prova do que deverá ser consertado pela mesma.

Portanto, a construtora tem o direito de edificar, não podendo os vizinhos criar obstáculos, mas têm o direito de serem indenizados se sofrerem algum dano, como por exemplo, trincas nas paredes ou piso em decorrência do bate-estaca.



Por ser a construção civil geradora de riquezas e progresso ao empregar milhões de trabalhadores, essa atividade não sofreu interrupção em decorrência do coronavírus. Entretanto, continua a ser proibida a utilização de serra circular, martelo, makita, furadeira, martelete e demais equipamentos que causam ruídos acima de 70 decibéis antes das 10h00. É compreensível que os vizinhos fiquem incomodados com a poeira, o barulho e a invasão de privacidade que atingem sua moradia, mas por ser impossível realizar uma obra silenciosa é necessário ter tolerância.

INCÔMODO - A ninguém é dado o direito de prejudicar a saúde, o sossego ou de causar incômodo de qualquer natureza, conforme estabelece o art. 2º da Lei 9.505/2008 e o art. 1.277 do Código Civil, mas nas áreas urbanas torna-se necessário ponderar o direito ao trabalho com o direito à saúde, o que é plenamente possível e racional.

Diante disso, qualquer empresa, como bares, boates, academias, salão de festas, canis, clínicas veterinárias, marcenarias, oficinas de automóveis, dentre outras, devem executar suas atividades sem perturbar os vizinhos, pois caso promovam poluição sonora ou ambiental, seja

a qualquer hora do dia ou da noite, poderá vir a ser acionada pelo vizinho prejudicado. É direito de qualquer cidadão exigir a eliminação dos atos ruidosos e que geram incômodo além dos limites da lei.

MULTA - O construtor e o engenheiro têm o dever de fazer o cronograma de obras de maneira que os ruídos, que não possam ser confinados, sejam produzidos somente entre 10h00 e 17h00, de segunda a sexta-feira.

Caso a construtora ignore esses limites, qualquer pessoa pode denunciar ao órgão de fiscalização do município. Por esses equipamentos provocarem ruídos entre 98 a 112 decibéis, ultrapassam 40% em relação ao limite legal, o que resulta na aplicação de multa por infração gravíssima. Essa multa será de R\$5.500,00 a R\$10.000,00, que diante da reincidência pode triplicar, ou seja, chegar a R\$30.000,00 e, caso persista o problema, resultará na interdição da obra.

Em geral, os construtores agem com sabedoria por procurarem os confrontantes antes de iniciar a obra, para avisá-los que estão à disposição para sanar qualquer incômodo, pois sabem que o risco de receber uma fiscalização é enorme. Diante da apuração da denúncia, o Fiscal, ao perceber alguma outra irregularidade na obra – que não tenha relação com os ruídos – poderá interditar a atividade e até cassar o alvará, o que acarretará um dano muito maior do que se tivesse sido consideração com a vizinhança.

*Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG (2010 a 2021) - Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

É compreensível que os vizinhos fiquem incomodados com a poeira, o barulho e a invasão de privacidade que atingem sua moradia

18º DIA DO SÍNDICO

O MAIOR EVENTO PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS DE MINAS GERAIS

NESTE ANO, NOSSO EVENTO VOLTA A SER PRESENCIAL!

> CAFÉ DA MANHÃ > PALESTRAS > ALMOÇO DE RELACIONAMENTO
> APRESENTAÇÃO DE PRODUTOS E SERVIÇOS > SORTEIRO DE BRINDES

VAGAS LIMITADA!

INFORMAÇÕES PELO
31 98481-7642



REALIZAÇÃO:

Jornal do Síndico

SINDICON