

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

Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 315 - SETEMBRO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB 22
PINHO BRAGA
 REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 PROJETOS

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

QN
Queiroz & Neder
 Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
 (31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br | e-mail: carlosad@queiroz.com.br

Consulte nossos Classificados

| | |
|--------------------------------|---------|
| Administração de condomínios | 8 |
| Advogados | 8 |
| Alarme | 8 |
| Bombas | 8 |
| CFTV Câmera de segurança | 8 |
| Conservação e limpeza | 8 |
| Consultoria em Engenharia | 8 e 9 |
| Construção e Reforma | 9 |
| Corrimão | 10 |
| Detetização | 10 |
| Desentupidora | 10 |
| Elevadores | 10 |
| Equipamentos para condomínios | 10 |
| Extintores | 10 |
| Gás | 10 |
| Impermeabilização | 10 |
| Individualização de água | 10 |
| Interfones | 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 |
| Rede de Proteção | 10 |
| Síndico profissional | 10 e 11 |
| Telhados | 11 |
| Tratamento de águas e fluentes | 11 |
| Uniformes | 11 |

e Você Pergunta

Condomínio pode demitir funcionária, mesmo estando grávida? Essa é a questão da seção Você pergunta desta edição.

Página 2



Seu condomínio

As áreas verdes contribuem para uma melhor humanização do condomínio. Mas, cuidado quando precisar realizar a poda de alguma árvore.

Página 4



Observatório

A assembleia é o momento em que os moradores decidem várias questões de interesse dos moradores. O que fazer com quem tumultua esse importante fórum de debates? **Página 6**

Condomínios recebem recenseadores

O censo 2022 começou no mês passado e vai apurar um verdadeiro diagnóstico da população brasileira. Nos condomínios a campanha é para que recenseadores sejam bem recebidos.

Página 3

18º
DIA DO SÍNDICO

O MAIOR EVENTO PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS DE MINAS GERAIS

26/11

Hotel Mercure

EVENTO PRESENCIAL! > VAGAS LIMITADAS

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

INSCRIÇÕES PELO WHATSAPP: 31 98481-7642

Realização: **Jornal do Síndico** SINDICON MG

Colaborador Diamante: **inter**

Colaborador Prata: **CONTROL**, **INTELI DO FIO**, **VALENTIM**

GUIMARÃES **cnt ambiental** **STAFF BRASIL** **jb**

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

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
Rodrigo Kapart

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 | 115 |
| 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**

Em 1º de agosto teve início o Censo Demográfico que está sendo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Com dois anos de atraso, devido à pandemia, esta pesquisa domiciliar começa neste segundo semestre com a finalidade de coletar substanciais informações sobre a população brasileira a fim de fomentar programas de governo e políticas públicas para melhorar o nosso país.

Neste momento, é fundamental que administradoras de condomínio e síndicos de todo Brasil informem e orientem seus funcionários e também os condôminos acerca da dinâmica do Censo Demográfico, o qual consiste em uma pesquisa domiciliar em que o indivíduo – geralmente chefe da família – responde a um questionário aplicado pelo agente censitário devidamente treinado e credenciado ao IBGE.

Este é o inquérito de maior abrangência realizado nacionalmente, dado que ele é aplicado nas 5 regiões, nos 5.570 municípios, buscando obter informações sobre todos os

Censo Brasil

brasileiros e brasileiras, de modo a formar um retrato atual da nossa população. Mediante tal magnitude, o Censo Demográfico só é realizado a cada 10 anos. Deveria ter sido executado em 2020, mas por questões sanitárias e financeiras relacionadas à Covid-19, ficou para 2022.

Por medo, insegurança ou somente falta de conhecimento, muitas pessoas fecham as portas aos



recenseadores, dificultando bastante o trabalho do IBGE na coleta de dados para o Censo. Embora reconheçamos a importância dos protocolos de segurança para os condomínios, salientamos também a relevância do Censo e a necessidade de colaborar com ele. Portanto, em nossa matéria principal desta edição, listamos orientações sobre como proceder durante este período.

Os síndicos podem – e devem – contribuir reservando espaços destinados à aplicação dos questionários, mas principalmente com a divulgação de informações de qualidade, orientando funcionários e sensibilizando moradores para a importância do momento, visto que vivemos a era das “fake News” e não faltarão boatos para atrapalhar este serviço que é essencial para o nosso país.

Aproveite a sua nova edição do Jornal do Síndico. Conte sempre conosco. Boa leitura!

Os síndicos podem – e devem – contribuir reservando espaços destinados à aplicação dos questionários

INDICADORES

2020/2021

| | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| IGP-M (FGV) | 1,83 | 1,74 | 1,41 | 0,52 | 0,59 | 0,21 |
| INPC (IBGE) | 1,00 | 1,71 | 1,04 | 0,45 | 0,62 | -0,60 |
| IPC (FIPE) | 0,90 | 1,28 | 1,62 | 0,42 | 0,28 | 0,16 |
| CUB/MG | 0,27 | 0,23 | 2,28 | 1,80 | 1,31 | 0,65 |
| 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 | 1,212,00 | 1,212,00 | 1,212,00 | 1,212,00 | 1,212,00 | 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 Sindec.

Você Pergunta

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

por **Dr. Sávio Mares**

DEMISSÃO DE FUNCIONÁRIA GRÁVIDA

Pergunta - A faxineira do condomínio está cumprindo aviso prévio e o último dia dela de trabalho será no dia 23 próximo. Se ela estiver grávida, pode-se prosseguir com a demissão? Quais as consequências para o condomínio caso se concretize a demissão?

Resposta - O atual posicionamento do TST é de conferir a garantia de estabilidade provisória à trabalhadora gestante a partir do momento da concepção ocorrida no curso do contrato

de trabalho, ainda que durante o aviso-prévio cumprido ou indenizado. Essa garantia não visa apenas à proteção objetiva da gestante, mas, sobretudo, à tutela do nascituro (aquele que há de nascer).

O entendimento é de que a garantia da estabilidade visa, principalmente, à proteção do bebê.

De acordo com a Súmula 244, item I, do TST, não é indispensável, para o reconhecimento da garantia de emprego,



que a confirmação da gravidez tenha ocorrido antes da rescisão contratual. “É exigido somente que ela esteja grávida e que a dispensa não tenha ocorrido por justo motivo, e é irrelevante que o empregador ou a empregada tenham conhecimento do estado gravídico”.

Havendo manutenção da dispensa o empregador poderá ser condenado ao pagamento dos salários e das demais vantagens relativas à estabilidade provisória.

VALE ALIMENTAÇÃO

Pergunta - Quando uma zeladora entra de férias, ela teria que receber o cartão alimentação, normalmente?

Resposta - A resposta é não, pois o vale alimentação e o vale refeição não são considerados benefícios de natureza salarial e, com isso, não entram na base de cálculo das férias. Mas é importante que os empregadores se atentem aos acordos e convenções de trabalho, que podem garantir direitos específicos a certas classes profissionais.

Dr. Sávio Mares - saviomares@hotmail.com

FIQUE EM DIA! COM AS ÚLTIMAS NOTÍCIAS DE SEU INTERESSE!
CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:



> **Cotidiano** por Cecília Lima Redação com Secovi-SP

Vamos responder, com segurança, o Censo 2022!

Sabemos que os condomínios têm se tornado cada vez mais alvos preferenciais de golpistas e quadrilhas que utilizam disfarces diversos para invadir e praticar roubos. No entanto, neste ano, é necessário informar síndicos, funcionários e moradores sobre a realização do Censo Demográfico promovido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e que, de fato, justifica a autorização de entrada de entrevistadores nos prédios.



Questionários não tomam muito tempo dos entrevistados

Por dois anos consecutivos, este censo foi adiado. Com periodicidade a cada década, o esperado seria que este inquérito tivesse sido realizado em 2020, mas pelas restrições sanitárias decorrentes da pandemia de Covid-19, somente agora está sendo viabilizado. O Censo Demográfico do IBGE é a maior pesquisa domiciliar nacional, pois vai a todos os 5.570 municípios do Brasil e busca fazer uma fotografia global do país atual, com características relacionadas à população e suas condições de vida.

A importância desta pesquisa – e de colaborar com ela – é fornecer informações valiosas sobre nossa nação, o que virá a subsidiar políticas públicas e planos de melhorias para o país e povo. Portanto, embora saibamos da insegurança ao ter de permitir a entrada de um estranho, reforçamos a necessidade de autorizar o acesso ao agente censitário do IBGE para que ele possa desempenhar seu relevante serviço.

IDENTIFICAÇÃO – Aproveitando o período de recenseamento, é possível que pessoas mal intencionadas se aproveitem para tentar usar o disfarce de “entrevistador do IBGE” para aplicar golpes. Portanto, é importante saber identificar o funcionário legítimo: ele ou ela es-

tará usando boné, colete e crachá do IBGE, no qual constará a sua matrícula e um QR Code que remete diretamente ao site específico para informações sobre a pesquisa (www.respondendo.ibge.gov.br), onde é possível confirmar a identidade do recenseador.

É válido ressaltar que geralmente um mesmo agente censitário é designado por setor, de modo que quase sempre será o mesmo a fazer a pesquisa naquele condomínio em questão. A depender do porte do condomínio, poderão ser designados dois ou mais servidores. Dessa forma, o porteiro deve proceder sempre a checagem dos dados pelo QR Code e levantar a suspeita caso mude de recenseador algum dia. Além disso, deve-se cobrar dos agentes o respeito os protocolos de segurança contra Covid (uso de máscara, higienização de mãos, distanciamento).

COLETA DE DADOS – A fim de manter o máximo de distanciamento, por questões logísticas e de segurança, sugere-se que as entrevistas ocorram em áreas comuns do prédio, tais como recepção, portaria, salão de festas (é importante que o síndico determine um local para esta atividade). Se os agentes não conseguirem aplicar os questionários na primeira ida aos domicílios, eles poderão fazer mais 4 revisitas aos mesmos endereços. Também há a possibilidade de agendar a visita do recenseador para um melhor ajuste de horários.

Neste momento, é fundamental que o síndico explique a realização e importância do Censo Demográfico aos funcionários e aos moradores e a necessidade de colaborar neste momento, alertando-os para as visitas dos entrevistadores, as quais poderão ocorrer inclusive em finais de semana, feriados e período noturno.

*Jornalista

É importante saber identificar o funcionário legítimo: ele ou ela estará usando boné, colete e crachá do IBGE

Coluna do Sindicon



Estão abertas as inscrições para quem deseja participar do Dia do Síndico

O mês de setembro começa com ótimas notícias! Já estão abertas as inscrições para quem pretende participar do Dia do Síndico, que neste ano volta a ser presencial. Em função da pandemia de Covid-19, o último encontro foi realizado em 2019. O evento deste ano será no dia 26 de novembro no Hotel Mercure. As inscrições podem ser feitas pelo whatsapp: 31 98481-7642

Alguns especialistas já confirmaram presença. Entre os temas já definidos estão a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), Auditoria e Inspeção Predial. Os participantes poderão tirar dúvidas sobre os assuntos apresentados. Além dos temas de interesse dos síndicos e síndicas, o encontro será um momento de confraternização.

O Sindicon MG acaba de firmar um convênio com o Banco Inter que garantiu vários benefícios para os condomínios. Um deles isenta de taxas a emissão de até 100 boletos. A instituição também concederá empréstimos para a reforma dos elevadores e obras de melhoria dos condomínios. No Dia do Síndico o Banco Inter promete apresentar novos benefícios para os condomínios.

Também já está em vigor convênio do Sindicon MG com Sam's Club. O clube de compras concederá desconto na 1ª anuidade para os condomínios. Produtos de limpeza e demais artigos poderão ser comprados por preços mais em conta.

Para saber mais sobre essas novidades basta entrar em contato com o Sindicon MG pelo telefone 31-3281-8779. É importante acompanhar nossas redes sociais para saber de toda as novidades em primeira mão.

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 TJDFT

Condomínio não é responsável por danos a veículo

Alvo de discussões frequentes, a questão sobre a responsabilidade do condomínio acerca de danos e avarias praticados contra veículos estacionados em sua garagem interna veio à tona novamente em decisão recente do TJDFT (Tribunal de Justiça do Distrito Federal).

A pesar dos debates inflamados, o tema já é ponto pacificado entre os operadores do Direito, desde que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou que para o condomínio ser responsabilizado é preciso, antes, que ele tenha – expressamente em cláusula específica – registrada em Convenção a obrigação de zelar pela integridade dos veículos mantidos em seu estacionamento, caso contrário, a responsabilidade é do proprietário.

Isso se justifica porque, ao contrário de um estacionamento pago ou de um estabelecimento onde as pessoas pagam exclusivamente para ocupação e guarda da vaga, o condomínio não tem esta finalidade específica e tampouco objetiva o lucro com

esta atividade, a garagem tem caráter comunitário e serve aos moradores, não se trata de um negócio. Logo, para tornar o condomínio responsável por veículos, é necessário acrescentar esta atribuição em sua Convenção.

CARRO ARRANHADO - A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal manteve sentença do 4º Juizado Especial Cível de Brasília, que negou pedido de reparação de danos morais e materiais, feito por moradora contra condomínio por seu carro ter sido arranhado enquanto estava estacionado em vaga de garagem.

A autora narrou que, após retornar de uma viagem, encontrou



Assunto ainda gera muitas ações nos tribunais

seu carro, que estava estacionado em sua vaga no prédio, com a porta arranhada. Disse que solicitou ao réu as gravações das câmeras de segurança, mas não foi atendida, pois seu pedido teria

sido formalizado 23 dias após o ocorrido. Segundo o réu, as imagens somente ficam disponíveis por 15 dias. Diante da omissão do condomínio, requereu que fosse condenado a lhe indenizar.

Eventual indenização pelo condomínio demandaria a demonstração de prévia convenção dos condôminos nesse sentido

O condomínio apresentou defesa sob o argumento de que a autora não solicitou o acesso às imagens dentro do prazo. Afirmou que ela sabia que teria que requere-las dentro de 15 dias, pois o prazo foi estabelecido pela própria autora, na época que exercia o cargo de síndica e instalou o sistema de segurança.

RESPONSABILIDADE - Ao negar o pedido, a juíza da 1ª instância explicou que o condomínio não pode ser responsabilizado, pois em sua convenção “não existe previsão para reparação dos veículos dos moradores pelo Condomínio réu, em caso de danos ocorridos em suas dependências”. Também esclareceu que foi comprovado no processo que as imagens das câmeras de segurança somente ficam disponíveis por 15 dias e autora formalizou sua solicitação fora do prazo.

A autora recorreu, contudo os magistrados entenderam que a sentença deveria ser mantida. O colegiado, no mesmo sentido da juíza, entendeu que a autora perdeu o prazo para requerer as imagens e que “eventual indenização pelo condomínio demandaria a demonstração de prévia convenção dos condôminos nesse sentido”. A decisão foi unânime.

*Jornalista

> **Segurança** por Cecília Lima

Poda de árvores necessita consulta

As mudanças climáticas têm acarretado oscilações bruscas na temperatura, regime de chuvas e outros aspectos relacionados à natureza, o que trouxe, de modo positivo, uma maior preocupação da população com o meio ambiente, de modo geral. Com vistas a esse aspecto e também pensando em um conforto térmico e estético, muitos condomínios estão investindo no plantio de árvores em suas áreas comuns. A prática é obviamente benéfica, mas é preciso atentar para detalhes da manutenção dessas plantas.

O que para a maioria das pessoas consiste em um inocente ato de podar folhagens, aos olhos das autoridades pode chegar a ser interpretado como crime ambiental, trazendo algumas dores de cabeça ao condomínio. Ressalta-se que a Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos.

Nesse sentido, já se entende que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro, como, por exemplo, calçadas e muros ou para mais além de sua circunscrição. A poda nesses espaços

pode ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município.

PROTEÇÃO - As plantas são protegidas e existem penalidades previstas aos condomínios que não seguirem a legislação municipal. Portanto, é necessário consultar a Prefeitura antes de realizar a poda. Cada cidade possui seus parâmetros e exigências específicas e é preciso observar atentamente todos os requisitos e obrigações necessárias sendo que, geralmente, é

a Secretaria de Meio Ambiente quem fica responsável por conceder as autorizações.

Entre as informações que podem constar nas exigências da prefeitura, algumas orientações podem versar sobre técnica, como os tipos de galhos que podem ser retirados, a época adequada para o corte, retirada de brotos. O ideal é que o serviço seja realizado por um profissional especializado. Também é recomendável, sempre que possível, consultar a Secretaria antes mesmo do plantio, a fim de obter maiores orientações sobre espécies mais adequadas (evitando as exóticas, ou que não são tão adequadas à região), escolha do lugar, de modo a evitar o encontro com tubulações subterrâneas.



Poda deve ser realizada por empresa especializada

Para realizar podas e, principalmente, supressão de árvores dentro das áreas do condomínio o síndico deve, em primeiro lugar, realizar uma assembleia para aprovar o serviço. A ata da assembleia será um dos documentos solicitados pela PBH para autorizar o serviço. Para saber mais, consulte o portal da prefeitura em servicos.pbh.gov.br.

CRIME - O artigo 49 da referida Lei de Crimes Ambientais prevê pena de três meses a um ano de prisão, ou multa - podendo ser ambas as penalidades -, caso o infrator destrua, danifique, lese ou maltrate, “por qualquer modo ou meio, plantas de ornamentação de logradouros públicos ou em propriedade privada alheia”. Essa é uma responsabilidade do condomínio, por ordem de seu administrador, o síndico, sendo proibida a ação particular de moradores individualmente. Ainda que a árvore em questão esteja próxima a uma determinada unidade, não cabe ao condômino a manutenção desta e ele poderá ser penalizado caso faça alguma intervenção.

*Jornalista

Essa é uma responsabilidade do condomínio, por ordem de seu administrador, o síndico

> **Manutenção** por Cecília Lima

Negligência em manutenções tem consequências!

A NBR 5674 da ABNT é a normativa que deve guiar os condomínios no que tange aos procedimentos de controle e avaliação da qualidade de manutenção de suas edificações, as quais devem ser planejadas com antecedência, jamais improvisadas. Tais ações são acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU (engenheiros e/ou arquitetos).

Sabemos que existem três tipos de manutenções, sendo as rotineiras aquelas cujo fluxo é constante, com serviços padronizados e cíclicos (por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns). Há as corretivas, as quais 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, por fim, as manutenções preventivas (devem ser programadas pelo síndico com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

Por lei, é obrigação do síndico zelar pelo patrimônio, sua estrutura e funcionalidade (expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil). Logo, negligenciar essas etapas de manutenção pode acarretar responsabilização dele. É necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

RESPONSABILIZAÇÃO

– Não faltam exemplos da judicialização de conflitos entre condomínio/síndicos e moradores afetados pela falta de manutenção em seus prédios. Neste ano, o Condomínio Top Life Taguatinga I – Miami Beach foi condenado a indenizar em R\$ 4 mil a título de danos morais um bebê que caiu no vão da área de lazer do prédio, que estava sem proteção. O juiz substituto da 3ª Vara Cível de Taguatinga (DF) concluiu que o condomínio faltou com dever de cuidado.

Consta nos autos que a autora, à época com 19 meses de idade, brincava na área de lazer do prédio, quando caiu de uma altura de mais de um metro a partir do espaço aberto existente por conta da quebra do vidro de proteção. Diante disso, sofreu ferimentos na testa e na região dos olhos. Os responsáveis defendem que não havia nem sinalização nem isolamento no local, o que poderia ter evitado o acidente. Em sua defesa, o condomínio esclarece que o vidro que cerca a área de lazer se quebrou por conta da chuva e que o local estava sinalizado com cone e fitas zebreadas. Relata que, no momento do acidente, a criança corria livremente pelo espaço, sem



Falta de manutenção gerar consequências graves

acompanhamento de adultos. Sustenta que não houve ato ilícito e que não há dano moral a ser indenizado.

PREJUÍZO - Também no Distrito Federal, neste ano, os desembargadores da 7ª Turma Cível do TJDF mantiveram a sentença de 1ª instância que

condenou o Condomínio do Bloco C da SQN 210 a pagar mais de R\$ 120 mil à seguradora Porto Seguro, pelos danos causados a um morador após a parte do teto da garagem do prédio ter caído em cima de seu carro. A seguradora ajuizou ação, na qual narrou que teve que indenizar prejuízos causados a veículo por ruínas

da garagem do edifício. Constatou que o problema ocorreu por falta de manutenção e que a responsabilidade pelo fato seria do condomínio.

O condomínio se defendeu sob o argumento de que não teve culpa pelo acidente, uma vez que ele teria ocorrido por razão de força maior (evento da natureza). Ao decidir, o juiz titular da 21ª Vara Cível de Brasília explicou que segundo o art. 937 do Código Civil, “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”

* Jornalista

O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta



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



> **Observatório** por Kênio de Souza Pereira

Tumultuar assembleia é inaceitável!

Para que seja possível conviver num condomínio é necessário torná-lo um ambiente tranquilo, que permita a troca de ideias sobre as questões essenciais à administração. Entretanto, há condomínios que são extremamente prejudicados por uma ou duas pessoas que deliberadamente tumultuam todas as reuniões, gerando constrangimentos e transtornos, e impedindo que os presentes raciocinem por si e votem com cautela, o que aprimora as decisões. Diante das atitudes agressivas destes infratores constata-se que a maioria dos condôminos deixa de comparecer à reunião por temer atritos, o que resulta na impossibilidade de deliberar sobre questões importantes em razão da falta de quórum.

Esse tipo de situação é inaceitável, cabendo à administração agir com rigor, mediante assessoria profissional, para impor a ordem e evitar que alguns condôminos saiam da reunião, por não suportar a falta de educação e até agressões praticadas por estes baderneiros. Com atitudes enérgicas e constantes, é possível enfrentar aquele que afronta as normas da boa educação e desrespeita os vizinhos, podendo este vir a ser multado e até convidado a se mudar do edifício.

É BOM SABER! - Primeiramente, devemos entender que todos os condôminos, bem como seus procuradores, em especial, se estes forem advogados, têm o direito de se manifestar e fazer constar na ata suas ponderações, devendo esse documento ser redigido de imediato, de forma a expressar a realidade do que acabou de ocorrer. Ninguém, o que inclui o presidente da mesa, o síndico e o secretário, tem o direito de subtrair ou alterar o que um participante disser, devendo a ata refletir tudo o que aconteceu durante a reunião.

Manipular a ata, de forma a distorcer os fatos pode configurar o crime de falsidade ideológica previsto no art. 299 do Código Penal. A assembleia é um ato solene, devendo todos agirem de forma respeitosa, ordeira, cordial e com boa-fé.

A pessoa que não esteja disposta a seguir regras, dentre elas o Código Civil, o Código Penal, a convenção e o regimento interno do condomínio, poderá vir a ser advertida por escrito e até multada no decorrer da assembleia, sendo interessante que as reuniões sejam, inclusive, filmadas. A lei garante, a qualquer participante, o direito de filmar a reunião, não tendo o mesmo que pedir autorização para ninguém, especialmente porque tal procedimento estimula que as pessoas ajam com respeito, inibe as atitudes ilegais e agressivas,

bem como facilita a punição dos infratores.

Além das penalidades previstas pela convenção e o regimento interno, o infrator que costumemente perturba a assembleia poderá vir a responder por contravenção penal, nos termos do Decreto-Lei nº 3.688/1941, que prevê: “Art. 40. *Provocar tumulto ou portar-se de modo inconveniente ou desrespeitoso, em solenidade ou ato oficial, em assembleia ou espetáculo público, se o fato não constituiu infração penal mais grave*”

NOTIFICAÇÃO - Disciplinar aquele que tem satisfação em perturbar a assembleia e que às vezes o faz de forma maliciosa e até doentia, é desafiador. Há casos absurdos, como o de um condômino que se embriaga sempre que vai à assembleia ou que grita e avança sobre os vizinhos. Torna-se fundamental a contratação de advogado especializado em direito imobiliário para tomar as medidas cabíveis. É importante que os condôminos se organizem para coleccionar as provas e o detalhamento dos atos que venham a fundamentar o processo e as multas que serão aplicadas ao infrator, pois isso evita a responsabilização posterior do condomínio em razão das acusações sem a devida comprovação.

O advogado, devidamente munido de provas, notificará o infrator, podendo ainda orientar a administração sobre como agir para fundamentar adequadamente o processo judicial, caso venha a ser necessário, após a aplicação da multa que, conforme o artigo 1.336 do Código Civil, pode chegar ao valor de cinco quotas condominiais. Caso o condômino ou possuidor venha a insistir em perturbar a assembleia, de maneira a gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, a penalidade será aumentada, de modo que o infrator, nos termos do art.



1.337, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à quota condominial. A multa poderá ser aplicada diretamente pelo síndico, se assim permitir a convenção.

EDUCAÇÃO - A experiência comprova que o infrator age sem limites, às vezes por inexistir quem o enfrente com a devida competência e conhecimento. Ao ser confrontado, com o peso da lei, ele, em geral, se acovarda e recua. Todavia, tal solução exige um investimento, já que às vezes é necessária a modernização da convenção, pois, se o instrumento tiver redação precária, dificultará a aplicação de multas e outras punições.

Apesar da lei não possuir previsão específica, nos últimos anos surgiram ótimas decisões judiciais que determinaram a exclusão do condômino antisocial, ou seja, a proibição deste residir no prédio, mesmo sendo proprietário do apartamento. Em alguns casos, deve-se pensar nessa possibilidade, pois se a aplicação de multas não resolver, com a devida orientação jurídica, poderá ser comprovado no Poder Judiciário o fracasso das várias tentativas de se criar

um clima de boa convivência, tornando possível a ação que requeira a exclusão do infrator. Com isso, restará a ele vendê-la ou locá-la para terceiros, ficando o condomínio livre de sua presença.

A administração, antes de iniciar a assembleia, deve exigir que os condôminos ou procuradores presentes assinem a lista de presença. Quem se recusar deve, de imediato, ser convidado a sair, pois assim dispensa-se a sua presença, ou seja, justifica-se a sua não assinatura. Além disso, não se deve tolerar atos de sabotagem e nem desrespeito, a fim de que seja mantida a ordem durante a reunião.

Cabe ao secretário registrar na ata os excessos do infrator, bem como cabe aos presentes filmar, para fundamentar a multa e o processo penal, bem como a ação de indenização por danos morais, os quais têm grande poder pedagógico na reeducação de alguns.

CRIMES - A ninguém é dada a liberdade de agir com excessos, especialmente, numa assembleia. Deve-se atentar e registrar a fala do infrator que, para tumultuar, pode até mesmo vir a

cometer crimes contra a honra, dentre os quais, calúnia, difamação ou injúria.

Além desses crimes, o Código Penal elenca os Crimes Contra a Liberdade Individual, dentre eles o “Constrangimento Ilegal”, previsto no art. 146, que prevê: “Constranger alguém, mediante violência ou Grave ameaça, ou depois de lhe haver reduzido, por qualquer outro meio, a capacidade de resistência, a não fazer o que a lei permite, ou fazer o que ela não manda”.

Dependendo dos atos praticados pelo infrator, além de poder vir a responder um processo penal, poderá ainda, com base nos artigos 927, 953, 954, dentre outros do Código Civil, ser processado também na área cível, sendo forçado a indenizar pelos danos materiais e morais a que der causa.

HARMONIA - Inúmeros edifícios têm alta rotatividade de moradores devido a fama de ser um local ocupado por pessoas problemáticas, de maus costumes. Esses fatos, ao serem previamente conhecidos pelo pretendente à compra ou locação, fazem o apartamento encalhar ou sofrer uma desvalorização em seu valor. As famílias, em especial, procuram residir em locais onde possam preservar seu bom humor e serenidade, pois saúde não tem preço.

Qualquer mudança de moradia gera um grande gasto para o vendedor, pois este terá que pagar comissão de corretagem de 6%, ITBI de 3% do valor do imóvel, despesas com cartórios de notas e de registro, reforma ou adaptação da nova moradia, sempre que tiver que vender o imóvel. Cabe aos proprietários se unirem para evitar tal situação, que pode resultar num custo de 18% do valor do patrimônio.

Portanto, é mais barato contratar um trabalho jurídico amplo e complexo, para combater o infrator e garantir a paz na assembleia e no prédio. Afinal, ficar inerte e se limitar a ficar reclamando não resolve o problema, sendo fundamental agir para proteger aqueles que têm interesse em participar com o objetivo de melhorar a convivência e valorizar o condomínio.

*Diretor Regional de MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis em BH-MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

A experiência comprova que o infrator age sem limites, às vezes por inexistir quem o enfrente com a devida competência e conhecimento

> **Administração** por Rodrigo Karpat



Desconto pontualidade, pode?

O desconto pontualidade é uma prática muito comum nos condomínios e consiste, como o nome diz, em um desconto aplicado na taxa condominial caso o condômino pague antes do vencimento. Caso passe o prazo, o condômino perde o desconto e ainda é acrescida uma multa de até 2% e a cobrança de juros moratórios de 1%.

Esse formato de cobrança, normalmente, foi definido em assembleia e com quórum qualificado. Porém, por mais que a assembleia seja soberana, como comentado outras vezes, no ordenamento jurídico brasileiro, ela não pode se sobrepor às nossas leis.

Isso ocorre, nesse caso, porque o desconto pontualidade, na verdade, incide no que é chamado de *bis in idem*, que nada mais é do que a repetição de uma sanção sobre um mesmo fato. Isso porque ao não pagar no prazo, ele já pagaria a taxa condominial sem o desconto, some-se a isso que a este é imputada mais uma multa pelo não pagamento no prazo, perfazendo duas sanções para um mesmo fato. Esse tipo de questão, juridicamente falando, é ilegal.

Além disso, o desconto pontualidade acaba indo contra o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, pois acaba disfarçadamente multando aquele que não paga na data, em mais de 2% sobre o débito original. Esse artigo define que as multas condominiais só podem chegar até 2% sobre o débito. Nesse sentido, como explicitado, esse desconto é ilícito.

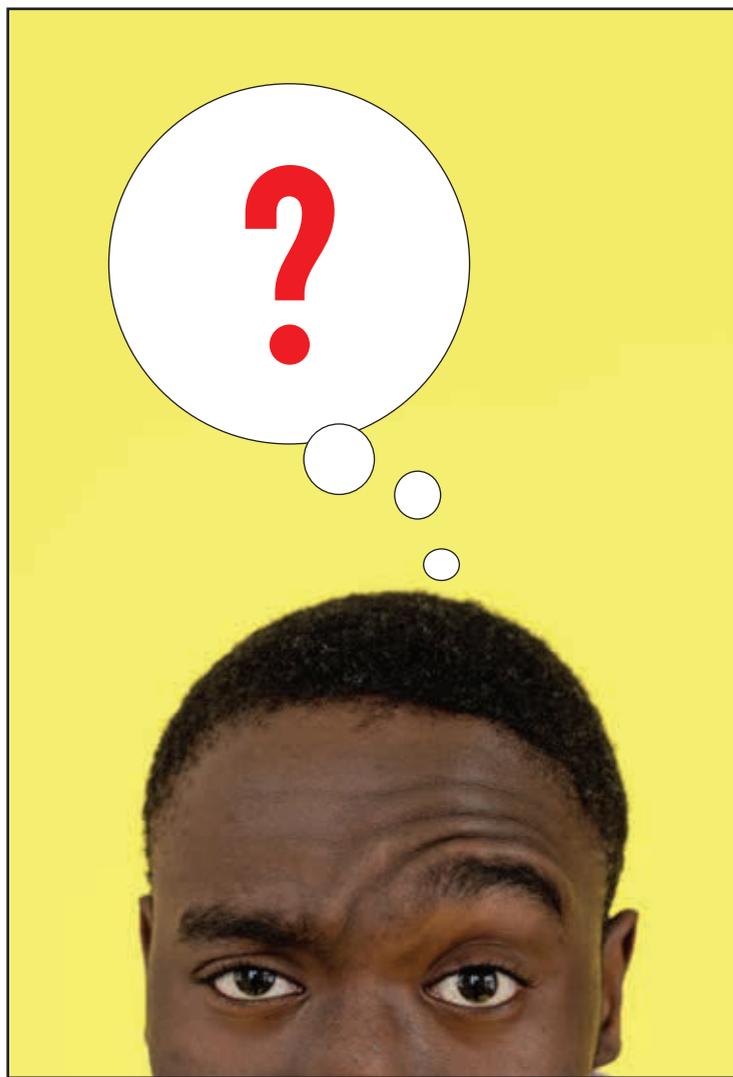
DISFARCE - Ao burlar o artigo, esse formato acaba sendo um disfarce para a multa que existia anteriormente no antigo Código Civil, que poderia chegar em até 20%. Além disso, é importante ficar claro que as despesas condominiais são fruto de um rateio

baseado na soma de todos os provisionamentos, despesas ordinárias e extraordinárias etc., e aí sim, esse valor é rateado entre os condôminos.

Ao oferecer um desconto sobre o valor original, se todos os condôminos pagarem com desconto, em teoria a conta não fecharia, pois não corresponderia ao valor total de custos do qual foi retirado o rateio em questão. Nesse sentido, o valor real da taxa condominial (sem desconto ou a multa) é um valor irreal, acima do valor correspondente aos gastos.

Tendo isso em mente, é preciso que o condomínio extinga esse tipo de dispositivo, pois, por ser ilegal, o condômino prejudicado pode entrar na justiça contra o condomínio e obter decisão favorável, o que acarretará a devolução em dobro dos valores cobrados de forma ilegal.

JURISPRUDÊNCIA - A jurisprudência sobre esse tema é amplamente contra a cobrança do desconto pontualidade, mas, em algumas praças, alguns juízes deci-



dem pela legalidade dessa cobrança. No meu entendimento, assim como apontado acima, essa é uma prática ilegal, pois acaba sendo uma multa disfarçada e que supera, em termos de valor, aquilo que é expresso no código civil.

Tendo isso em vista, a gestão condominial precisa se adequar a isso e o condômino que sofre com esse tipo de cobrança, poderá entrar na justiça a fim de garantir os seus direitos contra o condomínio.

*Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP.

Dica

DEMISSÃO POR JUSTA CAUSA

No âmbito dos condomínios, a maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela CLT (Consolidação das Leis do Trabalho). A finalização de um contrato regido pela CLT pode se dar por duas vias: sem justa causa ou com uma justa causa. Esse tipo de dispensa é um recurso previsto como direito do empregador garantido pelo artigo 482 da CLT, a ser utilizado quando o funcionário comete uma “falta grave”. Nesses casos, pode ocorrer a rescisão do contrato e o trabalhador perde vários direitos, como 13º proporcional, saque do FGTS, multa de 40% do saldo do FGTS. Apesar disso, não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”.

É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até 10 dias após a demissão. Entre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

A jurisprudência sobre esse tema é amplamente contra a cobrança do desconto pontualidade



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.gouveaad.com.br | contato@gouveaad.com.br

CLICOU, ACHOU!
ClassiZap!

O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

É Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.

A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

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

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



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

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



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



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



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

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
9 8 8 4 2 - 6 4 9 8



• 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 Assembleia; Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveeadv.com.br
contato@gouveeadv.com.br
3226-9074

ADVOGADOS



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



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

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

ALARME



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH
(31) 3270-9633



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de 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

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



www.yescftv.com.br
Central de Negócios (31) 3377-2913

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



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



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



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



Terceirização de Serviços
Conservação e Limpeza
Sindico Profissional
Portaria Física
Limpeza pós Obra

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



Serviços de Conservação e Limpeza de Condomínios Residenciais e Comerciais.

Cuidando do seu patrimônio
(31) 3335-9954 (31)99875-8419

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 - Inscrito 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

(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

Classíndico

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

RICARDO PRATES CAMPOS
ENG. CIVIL / PERITO TJMG

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

FRP
ENGENHARIA

Avaliações e Perícias
Frederico Rodrigues de Paiva
(31) 99138-6771

Assistências Técnicas e Perícias Judiciais; Laudos de Vistoria Cautelar, de Inspeção Predial, de Estabilidade e Risco; Acompanhamento de Obras; Recebimento e Entrega de Obras

contato@frpeng.com.br | www.frpeng.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

CHÃO ENGENHARIA
CREA 165303

(31) 98712-2106/99471-1393

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PEDIAIS
25 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia
25 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

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

LBLENGHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

LACO

ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

VIG ENGENHARIA

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

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

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

22 anos
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL

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

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

CONSTRUTORA JATO CLEAN

3273-8048
99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PEDIAIS.

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**

REFORMAS EM GERAL

- Lavagem de fachadas • Cadeirinha
- Pintura em geral • Manta asfáltica
- Obra convencional • Elétrica predial

centralservicos46@gmail.com
(31)98606-6544 (31)99785-2727

REFORMA GERAL

Especializada em manutenção, limpeza, impermeabilização de fachadas e serviços elétricos.

31 99529-8607

PACTO
CONSTRUTORA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3337-4427
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

SSS REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

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

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

Classíndico

CORRIMÃO

ID INOX DOOR
 Corrimão em aço inox
 Portas em inox e vidro
 Portas padrão e sob medida

☎ 31 9 9710-7956
 ☎ 31 9 7119-8600

www.inoxdoor.com.br



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
 Dedetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água
 Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.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

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral

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



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



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.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

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



INTERFONE

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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



LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

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

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



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:
 staffbrasilsofoco.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



REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE

REDES DE PROTEÇÃO
 TELAS MOSQUETEIRAS
 CONCERTINAS

(31) 3037-6676
 (31) 3143-6200
 (31) 99160-9661

@HORIZONTEREDESECONCERTINAS



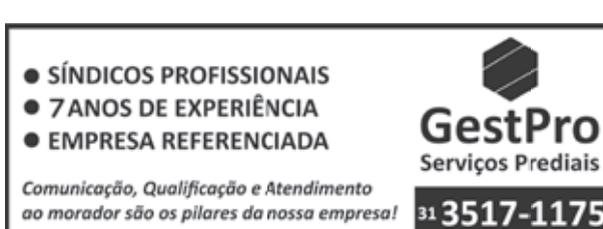
SÍNDICO PROFISSIONAL

GestPro
 Serviços Prediais

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 7 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

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

31 3517-1175



VIVERbem
 Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

contato@vbsindicoprofissional.com - @sindicomocuo
 Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG



Classíndico

SÍNDICO PROFISSIONAL

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@gestaoprincipal.com.br
www.gestaoprincipal.com.br

TELHADOS

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895

www.nevescalhas.com.br

TELHADOS

LIGUE TELHADOS:

3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

TRATAMENTO DE ÁGUA E EFLUENTES

cnt ambiental

- COLETA E ANÁLISE DE ÁGUA
- SISTEMA DE TRATAMENTO DE ÁGUA
- REFIS PARA PURIFICADORES
- CONSULTORIA AMBIENTAL

(31) 3486-3300

RUA TIMÓTEO, 1096
SANTA INÊS | BH
CNTAMBIENTAL.COM.BR

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250

www.cristinauniformes.com.br

> Dica

Modernização de elevadores

Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização e necessita fazer atualizações para adequar-se às tecnologias e normas mais recentes? Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, por exemplo. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o elevador do seu prédio não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características: fora a eficiência e consumo de energia, avalia-se também o estado interno da cabine, como estão suas condições estéticas e se ele atende às normas de acessibilidade. Como síndico, também é importante ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento na modernização do elevador, já que os condôminos são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

> É bom saber por Cecília Lima

4 lições para deixar um legado positivo no condomínio

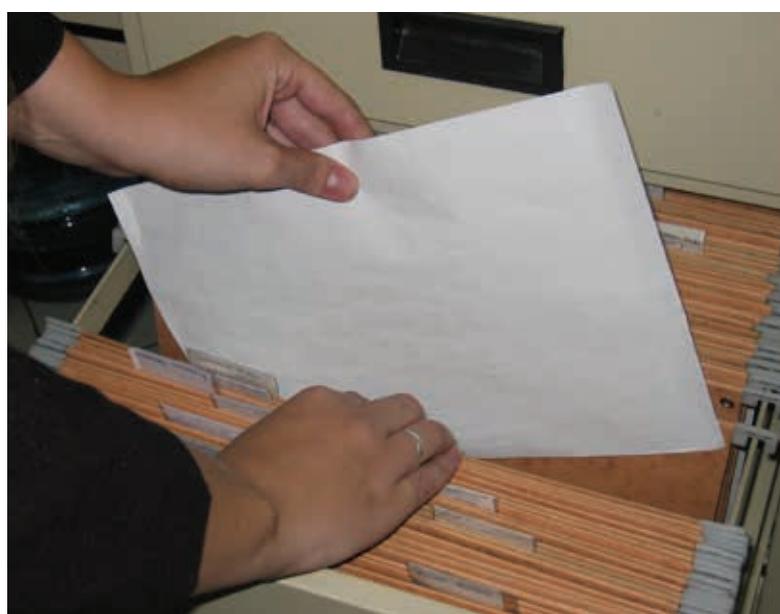
Ao passo que em alguns condomínios as eleições para o cargo de síndico são disputadas "a ferro e fogo", travando-se batalhas fervorosas, em outros, o posto de administrador é jogado de um lado para outro e faltam nomes que se disponibilizem voluntariamente para ocupá-lo. O fato é que, seja de uma forma ou de outra, o indivíduo que se compromete a assumir tal responsabilidade, entrega também um pouco de si à história do condomínio, podendo, com isso, deixar um legado positivo ou negativo.

Embora existam atualmente inúmeros cursos, formações de curta duração e workshops voltados para síndicos, é válido salientar que a experiência é soberana. Muito do traquejo administrativo só se aprende, efetivamente, vivenciando a rotina do condomínio, bem como seus desafios, demandas e vicissitudes.

Para o professor universitário paraibano aposentado Nivaldo Maia, 65 anos, o fundamental para ser um síndico bem-sucedido e deixar um legado positivo para o condomínio é ser bem intencionado e ter boa vontade. "Algumas pessoas às vezes só se colocam para o cargo apenas em busca de uma isenção de condomínio ou em troca da remuneração que alguns prédios oferecem, porém sem ter a dimensão da

complexidade exigida e do quanto terão que se dedicar e aí o resultado disso pode ser uma certa negligência", pondera Maia, acrescentando que, infelizmente, há, ainda aqueles que assumem o posto já com a intenção de obter vantagens impróprias.

Síndico de um edifício residencial no bairro litorâneo do Bessa, em João Pessoa (PB), com mais de 20 anos de experiência na administração de condomínios, Nivaldo sente-se à vontade para listar 4 pontos que podem ajudar os novatos a não cometerem os mesmos erros que ele cometeu no passado. "Acredito que hoje nós tenhamos facilidades na comunicação da era digital e fácil acesso a pesquisas na internet, algo que eu não tinha no início. Até para achar serviços e



Deixar documentos em ordem agiliza a administração

fornecedores era complicado. O síndico deve saber usar tudo a seu favor", afirma.

LIÇÕES - Entre as "lições" para se deixar um bom legado, elenca a necessidade de organização, seja física ou virtualmente. Pas-

tas e arquivos devem ser organizados seguindo algum método que possa ser facilmente identificado: por meses, anos, ordem alfabética, seções. "Deixe todos os documentos do jeito como gostaria de receber, caso assumisse o cargo hoje", aconselha Nivaldo. Seguindo a mesma li-

onha, vem a regularidade nas manutenções prediais: o síndico deve ter um calendário com a periodicidade delas e, o principal, cumpri-lo.

Outra lição a ser aprendida nessa trajetória é a capacidade de comunicação, seja oral ou escrita, pois ela será frequentemente demandada e cada mal entendido poderá gerar uma dor de cabeça. Com o tempo – e a experiência – a habilidade de se comunicar pode ir se aperfeiçoando. "Ela será útil na resolução de conflitos, na delegação de funções a subordinados, no anúncio de comunicados, em assembleias. É essencial", declara Nivaldo.

"Por fim, mas de igual importância, eu destacaria a habilidade que todo síndico precisa desenvolver em relação às finanças e isso precisa ser aprendido relativamente rápido para não acarretar prejuízos. Poderíamos destacar pelo menos três objetivos principais, que seriam controlar a inadimplência, não endividar o condomínio e, se possível, poupar para o caixa interno", arremata o veterano síndico.

Deixe todos os documentos do jeito como gostaria de receber, caso assumisse o cargo hoje

18º



DIA DO SÍNDICO

Dia 26 de novembro

Hotel Mercure
Evento gratuito

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
- > SORTEIO DE BRINDES

VAGAS LIMITADAS!

INSCRIÇÕES PELO 31 98481-7642



PALESTRAS CONFIRMADAS

Auditoria: uma ferramenta de auxílio ao síndico

Paulo Machado

Doutor e Mestre em Contabilidade e Controladoria pela Universidade Federal de Minas Gerais, com graduação na mesma área pela PUC MINAS, além de pós-graduação em Finanças e Controladoria pela FGV e especialista em Planejamento Tributário e Gestão Tributária pela IBEP. Lecionou nas faculdades IBMEC, UNIBH, UFMG, IEC/PUC, Novos Horizontes e IETEC.



A Inspeção Predial como valorização do patrimônio

Kleber José B. Martins

Engenheiro Civil/Perito Judicial - Sócio-Diretor da KJ Avaliações e Perícias de Engenharia - Especialista em Engenharia Diagnóstica, Engenharia de Avaliações e Perícias, Engenharia de Segurança no Trabalho e Construção Civil - Membro efetivo do IBAPE-MG e ALCONPAT



Tira-dúvidas

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

Presidente do SindiconMG e advogado especializado em direito condominial.



Realização:

Jornal do Síndico



Colaborador Diamante

inter



Colaborador Prata:

