

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

Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 316 - OUTUBRO/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

- CONVOCAÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
 (31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | e-mail: carlosa@queirozneder.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 e 9
Construção e Reforma	9
Corrimão	10
Dedetização	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
Portão eletrônico	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 Cotidiano

Dia do Síndico está chegando e estamos preparando uma grande festa para os síndicos e síndicas, com várias palestras.

Página 2



Seu condomínio

A temporada de chuvas já começou. É hora de pensar na manutenção dos sistemas de para-raios nos condomínios.

Página 4



Administração

Realizar uma assembleia requer a observância de alguns ritos. Você sabe definir quais são os quóruns de votação?

Página 7

Segurança com direito à privacidade

O conjunto de câmeras instaladas nos condomínios (CFTV) promovem segurança aos moradores e ajudam a esclarecer muitas ocorrências. Mas, a privacidade deve ser respeitada.

Página 5

18º DIA DO SÍNDICO 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**, **GUIMARÃES**, **ANJOS DA GUARDA**, **ByDoor**

Colaborador Prata: **CONTROL**, **cnt ambiental**, **VEDAJATO**, **HOFFMANN**, **NOVAZUL**, **VEDAJATO**, **HOFFMANN**, **GASMEC**

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

Eliza Novais

Flávio Filola

Kênio de Souza Pereira

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

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

TELEFONES ÚTEIS	
Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	115
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Policia 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**

Big brother

O cenário dos centros urbanos está continuamente se modificando, ganhando contornos mais elevados com a multiplicação de edificações. Isso porque, aos poucos, muita gente vai optando por se mudar de uma casa para um prédio residencial, que não deixa de ser, em outras palavras, uma série de casas “empilhadas”.

Embora cada pessoa tenha sua motivação pessoal, de modo geral, uma razão específica é quase sempre citada quando perguntamos o porquê de alguém ter trocado casa por apartamento: “mais segurança”. Com a crescente criminalidade – que hoje em dia não é mais uma realidade apenas das grandes cidades, mas também das médias e até das pequenas –, é natural e compreensível que sintamos a necessidade de buscar um ambiente que transmita maior proteção.

Em contrapartida, há todo um mercado de tecnologias que gira em torno deste tema e avança com novidades no

que diz respeito à segurança patrimonial. Hoje dispomos de um verdadeiro “arsenal” de possibilidades para tentar blindar ao máximo os edifícios das investidas de criminosos e os condomínios residenciais estão constantemente se atualizando em relação a essas novidades.

Nesta edição do Jornal do Síndico de outubro, trazemos uma matéria Especial sobre o já consagrado Circuito Fechado de Televisão (CFTV). A instalação das câmeras de monitoramento em condomínios há muito tempo não é novidade e muitos já aderem a este importante equi-



Envato

pamento. O que há de novo são as tecnologias agregadas disponíveis atualmente. Há equipamentos de reconhecimento facial e de placas de carro, com os quais se pode ou não liberar acesso remotamente, por exemplo.

Nosso artigo traz, ainda, uma ressalva importante a ser abordada no que tange ao tema da vigilância por

câmeras e gravação de imagens: a questão da privacidade dos moradores e o resguardo ao direito de imagem. Isso precisa ser uma preocupação do síndico, não apenas pelo bom senso, mas também devido à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), que protege a intimidade dos indivíduos e à qual o condomínio deve obedecer.

Leia mais sobre este e outros assuntos no Jornal do Síndico! Tenha um excelente mês.

Hoje dispomos de um verdadeiro “arsenal” de possibilidades para tentar blindar ao máximo os edifícios das investidas de criminosos

INDICADORES

2020/2021

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
IGP-M (FGV)	1,74	1,41	0,52	0,59	0,21	-0,70
INPC (IBGE)	1,71	1,04	0,45	0,62	-0,60	-0,31
IPC (FIPE)	1,28	1,62	0,42	0,28	0,16	0,12
CUB/MG	0,23	2,28	1,80	1,31	0,65	0,04
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\$ 1.459,04
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.459,04
ASCENSORISTA	R\$ 1.463,60
GARAGISTA	R\$ 1.486,46
MANOBRISTA	R\$ 1.685,45
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.767,81
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.195,39

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2022 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

Sai reajuste de funcionários

O Sindeac (Sindicato dos Empregados) e o SindiconMG (Sindicato dos condomínios) assinaram no último mês, a Convenção Coletiva de Trabalho 2022/2023 que foi registrada no Ministério do Trabalho e Emprego, no dia 23/09/2022.

Depois de várias negociações, os presidentes Paulo Roberto da Silva (Sindeac) e Carlos Eduardo Alves de Queiroz (SindiconMG) chegaram a um bom termo que possibilitou um reajuste de 8,83% para os trabalhadores que recebem até R\$ 6.000,00. Quem ganha de R\$ 6.000,00 até R\$ 13.000,00, o reajuste foi de 7%. Para aqueles trabalhadores que ganham acima de R\$ 13.000,00, ficou definido que as partes podem negociar livremente o percentual.

O piso salarial da categoria, em vigor a partir de 01/09/2022 é de R\$1.459,04

(ver tabela acima). O valor do ticket alimentação passou para R\$227,26 por mês para aqueles funcionários que cumprem jornada superior a 180 horas/mês. Lembrando que os condomínios que exigem uniformes dos trabalhadores, estão obrigados a fornecer 2 conjuntos por ano a seus empregados.

CONTRIBUIÇÕES - Os condomínios residenciais, com ou sem empregados, estão obrigados, nos termos do artigo 513, letra “e” da C.L.T. a recolher em favor do SindiconMG a Contribuição Negocial Patronal conforme segue:



Depois de muita negociação, funcionários receberam um reajuste de 8,83%

- Até 9 apartamentos R\$ 164,95
- De 10 a 25 apartamentos R\$264,88
- Acima de 25 apartamentos R\$479,20
- Já os condomínios comerciais e mistos, a regra é a seguinte:
- Até 20 unidades R\$449,78
- De 21 a 50 unidades R\$662,40
- De 51 a 150 unidades R\$889,02
- De 151 a 250 unidades R\$1.519,46
- Acima de 251 unidades R\$2.669,27
- Os valores deverão ser pagos até o dia 10/11/2022 na conta da entidade: Banco SICOOB (756), agência: 4262, conta n°: 9007617-6.

> **Cotidiano** Da Redação

Dia do Síndico terá várias palestras

O propósito do Dia do Síndico é homenagear aqueles que, ao longo do ano, se dedicam à difícil tarefa de administrar os condomínios. É por isso que damos um caráter de festa ao nosso encontro. Um momento de confraternização e encontro de amigos, num ambiente agradável e propício a bons relacionamentos.

Quem participa é recebido com um delicioso café da manhã e, no meio do dia, oferecemos um almoço de confraternização. E para fechar com chave de ouro, terminamos com sorteio de vários brindes.

PALESTRAS - Mas já que vamos estar juntos um dia inteiro, aproveitamos também para passar uma boa grade de conteúdo para vocês. O Dia do Síndico também é um momento para se informar. Programamos uma série de palestras que, com certeza, contribuirão para um melhor desenvolvimento da sua administração.

Como uma auditoria pode colaborar com a administração condominial? Para falar do assunto, convidamos o contador Paulo Marchado, que é Doutor e Mestre em Contabilidade e Controladoria pela Universidade Federal de Minas Gerais, além de ter pós-graduação em Finanças e Controladoria pela FGV.

Outro assunto que será abordado é a Lei Geral de Proteção de Dados. Você sabe como tratar e armazenar a quantidade de informação que o condomínio possui? Quem vai explicar um pouco sobre esse assunto é Alessandra Bravo, especialista em Gestão e Administração Condominial, articulista, síndica, professora e Diretora da Anacon.

ENGENHARIA - Um edifício é uma obra de engenharia e, em muitos casos, uma obra de arte. E como toda obra de arte, precisa de cuidados. Teremos então duas palestras voltadas para essa área. Uma tocando no tema dos cuidados com a estrutura do condomínio, que será apresentada pelo especialista Diego Guimarães, Engenheiro Civil e diretor da Guimarães Soluções Construtivas, empresa especialista em Impermeabilização, recuperação e reforço de estruturas.



Síndicos terão a oportunidade de se informar sobre diversos assuntos

A inspeção predial também estará na pauta do nosso encontro. Afinal, até as edificações necessitam de um *checkup*, né mesmo? Quem falará sobre o assunto é o engenheiro Kleber José que é Perito Judicial, especialista em Engenharia Diagnóstica, Engenharia de Avaliações e membro efetivo do IBAPE-MG e ALCONPAT.

TECNOLOGIA - Na era digital, não poderíamos passar sem falar sobre tecnologia. Teremos algumas palestras que envolvem esse tema. Por exemplo, quem não tem um celular cheio de aplicativos? Os condomínios também se beneficiam dessa importante ferramenta. Numa das palestras, Filipe Paulo de Rhodes, diretor geral RM SISTEMAS no RJ e CIO TOTVS Unidade Europa, que também é forma-

do em Matemática e TI, falará sobre o quanto essa ferramenta pode agilizar a vida dos síndicos. Falaremos também sobre segurança, finanças e muito mais.

TIRA-DÚVIDAS - E teremos também o nosso tradicional tira-dúvidas com o presidente do SindiconMG e advogado especializado em condomínios, Carlos Eduardo Alves de Queiroz. Afinal, mesmo aqueles mais preparados, sempre se deparam com alguma situação que requer a orientação de um profissional da área do direito.

E assim, vamos cuidando do nosso encontro. Se você ainda não se inscreveu, é bom se apressar, não vai querer perder, né! Mas atenção, as inscrições são feitas apenas pelo whatsapp (31) 98481-7642.

E teremos também o nosso tradicional tira-dúvidas com o presidente do SindiconMG

Coluna do Sindicon



Financiamento para reforma predial e de elevadores é uma das novidades do Dia do Síndico

Um dos assuntos já confirmados para o 18º Dia do Síndico que neste ano será realizado no dia 26 de novembro no Hotel Mercure é o financiamento em condições especiais para a reforma predial e dos elevadores. Outros temas importantes já estão confirmados, entre eles a Lei Geral de Proteção de Dados, auditoria como fermenta de auxílio ao síndico, além da vistoria predial.

O Dia do Síndico é promovido pelo Jornal do Síndico com o apoio do Sindicon MG. Um dos pontos altos do evento é a oportunidade de o público poder fazer perguntas e tirar dúvidas sobre os temas apresentados.

Mais detalhes sobre os temas serão informados nesta coluna do mês de novembro. Mas para garantir a presença é preciso fazer logo a sua inscrição! As vagas são limitadas. Neste ano os participantes serão recebidos com o café da manhã, o almoço, um café da tarde, e no encerramento o tradicional sorteio de brindes.

São dois anos sem a realização do Dia do Síndico em função da pandemia de Covid-19. As inscrições são individuais e poderão ser realizadas somente pelo WhatsApp: 31 98481-7642.

Outro assunto importante que gostaria de abordar é sobre a convenção coletiva de trabalho que já está vigorando. Depois de várias rodadas de negociações, uma negociação foi fechada para atender as necessidades dos colaboradores de acordo com a realidade de nossa categoria. Mais detalhes podem ser consultados no <https://www.sindiconmg.org.br/> ou pelo telefone 31-3281-8779.

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 Flávio Filizola Lima

LEI 14405: mudança de destinação da unidade e suas consequências

Esta lei de apenas um artigo, modifica o quórum para mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. É a modificação do art. 1351 do Código Civil Brasileiro. O quórum exigido passa a ser de 2/3 dos condôminos. Até então era necessária a unanimidade.

O fundamento para a alteração do quórum é a função social da propriedade, o que significa privilegiar o coletivo assim definido como sendo a maioria dos interessados. O entendimento é de que uma única recusa poderia impedir o cumprimento da vontade dos demais.

A par desta relevante consideração também não se pode ignorar quando 1/3 estiver contra a modificação. É que, numa comunidade com expressivo número de integrantes, a minoria de 1/3 poderia não representar, em números absolutos, uma grande afetação no todo, mas respaldados no direito adquirido e no ato jurídico já consumado, quando da aquisição da unidade, a alteração da destinação do prédio significa modificação da regra, gerando uma insegurança jurídica.

MINORIA - Vejamos no caso de um edifício com poucas unidades, como por exemplo 12, com 4 dos condôminos não concordando com a modificação. Neste universo esta minoria seria representativa para efeito de convivência social. A modificação seria um ato jurídico legalmente formatado, mas de efeito psicológico de maior impacto na comunidade.

O argumento de que a exigência de unanimidade para alterar a destinação do prédio estaria na contramão da função social da propriedade não resiste ao outro argumento concorrente do direito adquirido. Quem adquire um imóvel avaliando suas características de moradia, de ambiente residencial não pode ter sua expectativa frustrada



Ideia da legislação seria facilitar a aplicação da função social de unidades imobiliárias nos grandes centros

com a alteração da destinação do imóvel. Questiona-se então o direito adquirido e o ato jurídico perfeito.

DIREITOS - A preservação da harmonia e paz social de uma comunidade condominial tem suas raízes no respeito aos direi-

tos de cada um, tal como instituído no momento da aquisição, sem alterar a regra do jogo. O ideal para a paz social é a convergência das vontades unânimes. Na busca desta harmonia todos devem estar imbuídos de boa fé e livres de quaisquer vaidades ou rixas. Com o uso da razão e bom senso a solução virá e qualquer que seja se sustentará no alicerce da harmonia social.

Não se pode esquecer que conviver em um condomínio edilício é preciso ter em mente as restrições que tal convivência nos impõe. É preciso saber o que ocorrerá com a alteração. Se ela interferir no valor do bem, pela mudança de destinação, é de se perguntar quem arcaria com eventual prejuízo, no caso de desvalorização, em virtude da alteração de residencial para comercial ou vice-versa.

Com a nova lei, o voto de dois terços dos condôminos pode mudar a destinação de um edifício ou unidade para comercial ou residencial.

*Advogado especializado em condomínios e sócio da Filizola e Advogados Associados.

A preservação da harmonia e paz social de uma comunidade condominial tem suas raízes no respeito aos direitos de cada um, tal como instituído no momento da aquisição

> **Seu Condomínio** por Cecília Lima

Para-raios: saiba como e por que ter essa proteção no condomínio

Você sabia que o Brasil é o país em que mais caem raios no mundo? De acordo com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe), o número chega a impressionantes 77,8 milhões de descargas no solo a cada ano. Em razão disso, é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação como um todo, promovendo a instalação de para-raios por profissionais habilitados. Saiba como!

O primeiro passo para lidar com a questão é conhecer a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual orienta a instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA) que é projetado para receber e redirecionar ao solo as descargas atmosféricas. Além disso, também é importante estar bem informado quanto a eventuais leis estaduais ou municipais, visto que algumas regiões do Brasil possuem exigências que vão além da NBR 5419, que é a “regra padrão” de abrangência nacional.

ASSESSORIA - A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço, já que sem a avaliação de um profissional habilitado não é possível que o condomínio obtenha laudo técnico. É o que explica o engenheiro eletricista Cleiton de Oliveira, responsável técnico e sócio da Sun Experts Engenharia. “O laudo de conformidade é emitido exclusivamente por engenheiros eletricistas de empresas especializadas em SPDA e é composto pela ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de

risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas. Tal lista constitui base para a adequação do sistema”, afirma Cleiton. Ele acrescenta que “costuma-se incluir na lista de verificações a luz-piloto, item obrigatório em edifícios, conforme Lei Federal 13133/2015”.

PERIODICIDADE - De acordo com a norma da ABNT, a inspeção do

equipamento deve ser realizada a cada seis meses. Assim, é recomendável que o síndico se planeje financeiramente para encaixar no calendário anual de manutenções do condomínio duas visitas técnicas com finalidade de checagem dos para-raios. Contudo, conforme dito, é possível que alguns prédios estejam sujeitos a legislações próprias das cidades ou estados em que estão localizados.

A capital paranaense é um exemplo: “em Curitiba, conforme Lei municipal 12557/07, nas edificações com mais de 2 pavimentos é

obrigatória a instalação de para-raios normatizados. A não observância implica multa, aplicada até a regularização. Já a lei municipal 11.095/2.004 estabelece a obrigatoriedade de manutenção anual e apresentação de laudo técnico por profissional ou empresa legalmente habilitados”, esclarece o engenheiro Cleiton de Oliveira.

RISCOS - Os raios são descargas elétricas de forte intensidade, podendo chegar a mais de 30 mil Amperes, o que constitui um alto potencial destrutivo para estruturas das edificações, além de poder também danificar aparelhos eletrônicos e causar incêndios. Situações menos comuns, mas que também podem ocorrer são raios atingirem pessoas e isso é quase sempre fatal.

Assim, há grandes riscos envolvidos quando tratamos desse tipo de descarga atmosférica, ainda mais em um país como o Brasil: líder mundial em ocorrência delas. É válido ressaltar, portanto, a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo possuindo seguro, estando a manutenção do SPDA desatualizada, o condomínio estará sem lastro jurídico para reivindicar o direito a ressarcimento.

*Jornalista

A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço

> **Manutenção** por Cecília Lima

Segurança com direito à privacidade

Ao ser questionada sobre o motivo de optar por viver em um condomínio residencial, a maioria dos moradores provavelmente destacará a segurança como um dos seus atributos (quase sempre o principal). Com a ajuda da tecnologia, os edifícios estão conseguindo aperfeiçoar mecanismos de defesa contra invasores e aumentar as chances de manter do lado de fora a criminalidade, a qual infelizmente têm aumentado nos centros urbanos.

Entre as estratégias possíveis para incrementar o sistema de segurança dos prédios, o Circuito Fechado de Televisão (CFTV) já é uma modalidade consagrada. Isso por que a instalação de câmeras oferece vantagens valiosas. Elas constituem verdadeiros “olhos” onde o ser humano não é capaz de enxergar pessoalmente e ao mesmo tempo, possibilitando o monitoramento de diversas áreas simultaneamente e 24 horas por dia.

CONFLITOS - Além disso, a opção de gravar as imagens é um recurso fundamental na hora de identificar indivíduos que acessaram o interior do condomínio (visitantes, funcionários, prestadores de serviço ou mesmo invasores) e também na resolução de conflitos internos. Por exemplo, quando há uma avaria a algum equipamento do condomínio e o morador responsável é identificado pelas câmeras, isso consiste uma prova inequívoca

de que cabe a ele o ressarcimento daquilo.

O mesmo se aplica a briga de vizinhos, quando não sabemos de quem é a versão verdadeira. Por exemplo, quando há uma colisão entre veículos, ou um arremesso de objeto de sacada. Havendo câmeras bem posicionadas e a gravação das imagens, pode-se finalizar o conflito descobrindo o que realmente ocorreu. As fitas e DVDs de arquivo ficaram no passado. Com a tecnologia e softwares atuais, as imagens captadas são armazenadas na nuvem.

INSTALAÇÃO ESTRATÉGICA

Para desempenhar o seu melhor papel, o Circuito Fechado de TV deve contar com equipamentos de qualidade e assistência técnica profissional. O conjunto de câmeras, por sua vez, não pode ser aleatoriamente distribuído. É preciso escolher pontos estratégicos



Instalação de câmeras ajuda na segurança e na resolução de conflitos

que privilegiem um bom monitoramento, ao mesmo tempo, sem invadir a privacidade dos condôminos.

Sobre essa questão, é fundamental que o condomínio sinalize os ambientes monitorados, pois todo indivíduo tem o direito de saber que está sendo

filmado. Trata-se da famosa placa “sorria, você está sendo filmado” ou o aviso mais sério “O ambiente está sendo filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei”. Essa confidencialidade deve ser respeitada, de modo que tais imagens não podem ser compartilhadas ou expostas sem justa razão.

É importante lembrar, ainda, que não são todos os locais do condomínio que podem ser vigiados por câmeras: em banheiros e vestiários elas são proibidas. Também não é recomendável a instalação em playgrounds, piscinas e salão de festas. Os locais mais estratégicos para se instalar as câmeras do CFTV são: portas/portões de acesso ao prédio; sacadas/fachadas; corredores; escadarias; garagem; saídas de emergência e elevadores.

Jornalista

SERVIÇO

Para instalar câmeras, consulte nossos anunciantes:
HL Interfones: 3462-6867
Yes CFTV: 3377-2913
Adair Interfones 3072-4400

Para desempenhar o seu melhor papel, o Circuito Fechado de TV deve contar com equipamentos de qualidade e assistência técnica profissional

CONVERSA COM KÊNIO

A mini palestra abordará os seguintes temas:

Barulho no condomínio e nos estabelecimentos comerciais; uso indevido das áreas comuns que pode gerar a perda da propriedade para determinado condômino, como evitar a fraude ou o pagamento irregular da taxa de condomínio, a aplicação de multas e a razão de suas nulidades.

DIA 24/10 | Local: Av. do Contorno, 6.920 | Das 19h às 21:20h - Inscrições: 3271-7200



Jornal do Síndico

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

(31) 9 8481-7642

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.



> **Observatório** por Kênio de Souza Pereira

Condômino distraído fica inadimplente se pagou por meio de boleto fraudado

É cada vez mais comum a fraude do boleto falso enviado via e-mail para o devedor, sendo que em diversos casos a vítima consegue colocar a culpa no banco ou na empresa credora, afirmando por ser impossível detectar que o boleto não seja verdadeiro. Inúmeros são os condomínios, administradoras de condomínio e até imobiliárias que enfrentam situações desgastantes com os condôminos e inquilinos que pagam boletos sem verificarem cuidadosamente os dados. Ao final, o síndico e a administradora acabam tendo constrangimentos com o condômino que apresenta um recibo de pagamento que foi fraudado, gerando preocupação sobre a necessidade de propor uma execução contra o devedor, que no caso ficou inadimplente sem desejar.

Todavia, esse problema não ocorre mais com as administradoras de condomínio e imobiliárias que, juntamente com alguns bancos passaram a tomar algumas medidas preventivas, visando alertar e orientar estes devedores com antecedência, para que realizem o pagamento com maior segurança. Como exemplo, citamos o Sicoob.imob.vc, cooperativa de crédito do que foi criada pelo Secovi-MG e a Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais, que eliminaram o risco de o devedor efetuar pagamento indevido.

HACKER - No Sicoob.imob.vc os e-mails enviados aos condôminos e inquilinos contém procedimentos de segurança que impedem que um hacker acesse o boleto anexado, pois somente o destinatário tem a senha para abrir o boleto que está anexado ao e-mail. Com isso, o invasor que tem acesso ao computador do devedor não poderá realizar a alteração dos dados e nem produzir um boleto falso.

Os peritos de informática alertam que milhares de computadores são infectados com vírus conhecidos como *malwares*, que alteram os códigos de barras dos boletos e mudam os números dos bancos e contas que recebem o pagamento. Esses vírus entram no computador dos clientes pelos e-mails, arquivos e programas baixados de maneira descuidada da internet

que são produzidos por golpistas, sendo que ficam armazenados na máquina do usuário aguardando a oportunidade para agir. Ao realizar a análise dos boletos e dos computadores das vítimas, as perícias comprovam que o vírus altera os dados do credor, que também se torna vítima, sendo que este enviou o boleto correto sem nenhum problema. As empresas imobiliárias e os bancos possuem antivírus profissionais, investem em segurança, sendo que o mesmo deveria ocorrer com os computadores pessoais.

Aproliferação dos vírus decorre do fato da maioria dos computadores de uso doméstico não ter antivírus de qualidade, pois um bom produto custa caro. O usuário, por economia, desconhecimento ou negligência, dispensa tal proteção e facilita a invasão do seu computador. Qualquer pessoa com conhecimento básico de informática sabe que o antivírus utilizado gratuitamente não tem qualquer eficácia contra os malwares.

Caso o hacker consiga a senha, ao acessar o boleto, ele certamente mudará o código de barras para que o dinheiro do pagamento seja transferido para sua conta em outro banco. Nesses casos em que o computador do devedor não possui uma proteção eficiente, não podem o banco ou o credor que enviou o



boleto correto serem responsabilizados se não contribuíram para a falha que seria evitada pela utilização de um antivírus de melhor qualidade.

SEGURANÇA - No caso dos-

clientes Sicoob.imob.vc o e-mail enviado pelo banco credenciado ao devedor alerta para conferir os três primeiros números do código de barras, que no caso do exemplo, sendo o Sicoob, será o número 756. Ao expô-lo no visor do celular ou do computador no ato de pagar, se aparecer o número de outro banco ficará evidenciado o golpe. Há ainda o 3º procedimento de segurança, que consiste no devedor conferir o nome do beneficiário, pois todos os meses ele paga para a mesma empresa que tem a conta no mesmo banco.

Agora, se o devedor age de forma descuidada, não segue as

orientações que estão expressas no e-mail e também no boleto, sua imprudência e negligência contribuirão para o sucesso do golpe. Com isso, ele atrairá para si o dever de fazer o novo pagamento, agora, para o credor verdadeiro, conforme previsto no artigo 308 do Código Civil, que determina: "Art. 308. O pagamento deve ser feito ao credor ou a quem de direito o represente, sob pena de só valer depois de por ele ratificado, ou tanto quanto reverter em seu proveito."

O devedor que nesse caso é o condômino, tendo dado causa ao pagamento indevido, por ter ignorado as orientações prévias, as quais são inclusive divulgadas em diversas matérias jornalísticas, não pode invocar o artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), que somente permite imputar o risco de prejuízo ao credor/banco, quando inexistir informações suficientes para o devedor evi-

tar o golpe do boleto falso.

"Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º

§ 2º

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

§ 4º

Entretanto, pelo fato do e-mail da imobiliária e da administradora de condomínio, que é enviado pelo Sicoob.imob.vc, conterem diversos alertas e orientações para que o devedor não seja enganado por um hacker, caso ainda assim este venha a pagar um pagamento errado, evidenciando assim seu descuido, o credor estará protegido pelo § 3º, II, do artigo 14 do CDC, que estipula que o fornecedor de serviços (administradora/banco) não poderá ser responsabilizado pelo pagamento indevido, pois o CDC nesse caso estipula "a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro", sendo possível exigir que o devedor realize um novo pagamento de maneira correta.

É fundamental todos os condomínios e administradoras adotarem esses procedimentos em prol da segurança do mercado, especialmente, do setor imobiliário que emite boletos de elevado valor financeiro.

*Diretor Regional de MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara

Os peritos de informática alertam que milhares de computadores são infectados com vírus conhecidos como *malwares*

>>>
FAÇA
MAIS PELO SEU
CONDOMÍNIO.

Ter a conta do seu condomínio no Sicoob Imob.vc é a opção certa. Conheça as vantagens:

- Participação no resultado;
- Linhas de crédito;
- Seguro obrigatório;
- Cobrança bancária;
- Cartão de crédito.

Entre em contato e saiba mais:

(31) 97174-6778

SICOOB
imob.vc

> **Administração** por Eliza Novaes



Os quóruns de votação nas assembleias

As assembleias condominiais são reuniões importantes para os moradores de um condomínio, já que nelas são debatidas diversas questões de interesse de todos. Contudo, o quórum a ser respeitado para aprovação na assembleia irá depender do assunto a ser tratado.

O quórum é o número mínimo de condôminos presentes à assembleia para que a reunião se inicie e para deliberar sobre matérias comuns e especiais. Por isso, os síndicos precisam ter atenção, pois diversos assuntos que são frequentes em condomínios exigem quórum especial para a sua aprovação.

Para fins de eleição ou deliberação, o Código Civil e a Lei nº 4.591/64 classifica os quóruns para deliberações em condomínios como maioria absoluta, simples, qualificada ou unanimidade. Confira cada um deles:

Maioria absoluta: é quórum que compreende a totalidade do condomínio, ou seja, compreende mais da metade do número total dos condôminos, computando-se os presentes e ausentes à assembleia. Dessa forma, é o primeiro número inteiro superior a metade de todos os condôminos (não apenas dos presentes na assembleia). Esse tipo de quórum é utilizado, por exemplo, no caso de aprovação de obras úteis, que são aquelas que aumentam ou facilitam o uso da coisa.

Maioria simples: é o quórum que leva em consideração mais da metade dos condôminos votantes que estejam presentes na assembleia ou que representem o maior resultado da votação, ou seja, 50% mais um dos presentes em assembleia. Contudo, para utilizar esse tipo de critério para deliberação, a orientação é que seja previamente estabelecidos os parâmetros para sua utilização, de maneira que se evite

confusão ou nulidade na votação. Esse tipo de quórum é utilizado para aprovação de obras necessárias, eleição/destituição de síndico ou aprovação de orçamentos e contas.

Maioria qualificada: é um número mínimo de votos para deliberações de matérias especiais, previstos na lei ou na convenção, estabelecida em relação ao total de membros de um condomínio. O quórum de maioria qualificada mais comum é referente a 2/3 ou 3/5 dos condôminos. Dessa forma, um condomínio com 15 unidades, o quórum para alteração da convenção de condomínio que é, por exemplo, de 2/3 será de 10 condôminos. Por esse critério, deve ser considerada a totalidade daqueles que poderiam legitimamente participar da votação, ou seja, todos os coproprietários.

Unanimidade: para determinadas questões a votação deve ser feita com aquiescência de todos os condôminos, são situações que costumam impactar de forma significativa na realidade de todo o condomínio, todavia a exigência deste quórum deve estar prevista na convenção do condomínio.



Recentemente, a Lei 14.405/22 alterou o quórum de aprovação para mudança na destinação do edifício ou da unidade imobiliário, que passou de unânime para 2/3 dos condôminos totais, ou seja, não só os presentes na assembleia. Essa alteração mostra uma vontade do legislador facilitar

a tomada de decisão para uma melhor utilização do imóvel, bem como uma evolução nesse sentido.

A observação do quórum de deliberação é imprescindível para a sua validade, sendo que os síndicos devem se atentar rigorosamente aos

quóruns legais, de acordo com o assunto a ser tratado, para assim evitarem discussões e polêmicas com relação às assembleias.

*Presidente da Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário – AMADI
Vice-Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG elizanovae@gmail.com

A observação do quórum de deliberação é imprescindível para a sua validade, sendo que os síndicos devem se atentar



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.

Peça o seu através do nosso whatsapp (31) 98481-7642

Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de condomínios
Síndico 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



GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO

- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line

(31) 99388-0014
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

ADVOGADOS



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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



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

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
98842-6498



• Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;

• Consultorias Jurídicas;

• Participação em Assembleias;

• Alteração de Convenção e Regimento Interno.

Eld E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

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



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

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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 - Vídeo Porteiro

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



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



COMINA
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br
(31) 3463.2399 / 99982.1353



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada

À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



DMX
Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.
BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**



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

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



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



Terceirização de Serviços
Conservação e Limpeza

CONTRATE
Gestão em Facilities

Síndico Profissional
Portaria Física
Limpeza pós Obra

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



NIZZA
CONSERVADORA

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



Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial

Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

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

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

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

CONSTRUTORA JATO CLEAN

3273-8048
99982-0947

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

PACTO
CONSTRUTORA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

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

(31) 98712-2106/99471-1393

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS
25 anos
3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 25

- 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

PINHO BRAGA

ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

22 ANOS

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

OBRAS JÁ Engenharia e Reformas Prediais

Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada

Soluções Financeira para obras em condomínios
Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!

15 anos no mercado
Conheça mais em: **2510-1447**
www.obrasjabh.com.br

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

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 Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

ATO

FACHADAS
TEXTURAS
PINTURAS
IMPERMEABILIZAÇÕES

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

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

Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br

(31) 3785-5545 / 984766515

CONSTRUTORA L.B.L.

Administração de Obras, Construções e Reformas
A mais de 15 anos de mercado

Pagamento Facilitado
Tel de Contato
31 97129-3783

LBLENGENHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

CENTRAL SERVIÇOS

Reformas em geral

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

centralservicos46@gmail.com **(31) 98606-6544**

REFORMA GERAL

Especializada em manutenção, construção, impermeabilização de fachadas e pintura geral.

31 99529-8607

SSS SILVANO

REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

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

Faça o orçamento da obra s/compromisso!
Email: silvanosimoas2011@hotmail.com
4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

- Impermeabilização de caixa d'água
- Laudos periciais
- Reforço estrutural
- Reforma em geral

3656-0366

BMS Engenharia

31 99908-1144

- Laudo pericial
- Reforço estrutural
- Impermeabilização em geral
- Construção e reforma em geral

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



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

(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.imperotecmg.com / imperotecmg@gmail.com



INTERFONE

ADAIR INTERFONES

- Antenas - CFTV
 - Interfonia sem fio via celular
 - Intelbras - HDL
 - Segurança Eletrônica

(31) 3072-4400/99105-4219
 adairricardo@hotmail.com @adair_ricardo

CONTROLE DE ACESSO



LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

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

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



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: 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



PORTÃO ELETRÔNICO

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



PORTARIA VIRTUAL

Reduza em até 70% o custo do seu condomínio

Portaria Monitorada e Portaria Autônoma
 + segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.

(31) 3327-4400 | 3327-5500
 99282-1446

Saiba mais em: staffbrasilsolucoes.com.br



PORTAS

PORTAS BLINDEX

MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

SEGUIMOS AS MEDIDAS DE PREVENÇÃO CONTRA A COVID.

99155-4655 / 99506-1818



PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

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

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



PORTAS DE SEGURANÇA

ID INOX DOOR

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

☎ 31 9 9710-7956
 ☎ 31 9 7119-8600

www.inoxdoor.com.br



REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE

REDES DE PROTEÇÃO
 TELAS MOSQUETEIRAS
 CONCERTINAS

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

@HORIZONTEREDESECONCERTINAS



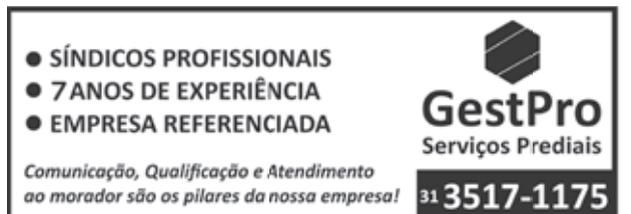
SÍNDICO PROFISSIONAL

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 7 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

GestPro
 Serviços Prediais

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 @sindicomcuio
 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
SÍNDICO PROFISSIONAL

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

31.3390.1782

contato@gestaoprimordial.com.br
www.gestaoprimordial.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

Poluição sonora

O barulho é justamente uma das principais queixas de quem habita em condomínios residenciais, seja daquele produzido pelos vizinhos ou por funcionários do próprio prédio. A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos, pois os ruídos – além de desagradáveis na rotina e causadores de conflitos de convivência entre condôminos – podem trazer prejuízos à saúde em longo prazo. Estudos demonstram que as células do aparelho auditivo começam a morrer quando um indivíduo se submete a períodos prolongados de sons a partir de 85 decibéis, o que equivale ao ruído de um liquidificador ligado. É importante destacar que essa perda celular é irreversível. Contudo, antes mesmo de atingir esse patamar, o barulho é capaz de provocar efeitos nocivos no organismo.

Com 60 decibéis, o que equivale ao som de uma conversa em um tom um pouco mais elevado, o corpo humano já começa a sofrer com mecanismos estressores. A repetição e o prolongamento da exposição aos ruídos é o que provoca malefícios à saúde. A poluição sonora é comprovada cientificamente um estímulo estressante que acarreta danos não apenas aos ouvidos, mas também está relacionada à hipertensão arterial e distúrbios psiquiátricos. Assim, zelar por um condomínio silencioso é também uma questão de saúde.

> É bom saber por Cecília Lima

Brinquedoteca: um presente de Dia das Crianças para o condomínio

Muitos critérios são levados em conta na hora de optar por viver em condomínio: segurança, economia, comodidade para obter alguns serviços. Para os moradores que possuem crianças, em especial, contar com a estrutura de um residencial é bastante vantajoso, pois este oferece alguns desses requisitos buscados. Muitos prédios investem, inclusive, em recursos voltados especificamente para o público infantil.

Um espaço de recreação atrativo e seguro traz benefícios aos pequenos – que podem se divertir com brincadeiras saudáveis e interagir socialmente longe de telas de smartphones, tablets e televisão – e, sem dúvida, agrada e muito os pais, responsáveis e cuidadores, os quais podem dispor de um local seguro para ofertar lazer e ocupar o tempo das crianças sem correr riscos ou gastar muito dinheiro fora de casa.

Aproveitando que o mês de outubro traz consigo o Dia das Crianças no dia 12, que tal planejar uma brinquedoteca para incrementar as opções de lazer do seu condomínio? Antes considerados um luxo restrito a edifícios de alto padrão, atualmente esses espaços ganharam versões mais acessíveis, que podem ser montados adaptando uma sala já existente do prédio. Confira dicas para iniciar um projeto para o seu condomínio!

BRINQUEDOS – Obviamente, o que não pode faltar em uma brinquedoteca são brinquedos! Esses podem chegar por dois meios: ou via aquisição do condomínio ou por doação dos próprios moradores. Alguns critérios devem ser obedecidos: incluir apenas itens aprovados pelo INMETRO, não acumular peças incompletas ou quebradas (ou se faz um reparo ou descarta), excluir peças pequenas (que podem ser engolidas) ou pontiagudas. O armazenamento pode ser feito em baús ou prateleiras baixas, que fiquem ao alcance das crianças. Uma dica é separar os brinquedos por faixa etária.

LIVROS – O incentivo à leitura é fundamental na infância! A brinquedoteca pode e deve incluir um espaço destinado aos livros e um cantinho da leitura e contação de histórias. Estantes, pufes e almofadas podem ajudar a compor o cenário.



Tudo deve ser pensado buscando a segurança das crianças

PISO – O chão da brinquedoteca deve propiciar conforto térmico e ter algum nível de amortecimento, para que os usuários possam brincar. Os tapetes em EVA são bastante populares para esta finalidade,

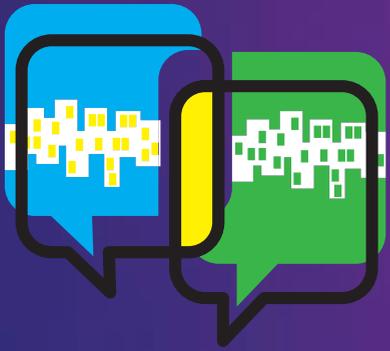
porém não possuem uma durabilidade tão longa. Outra opção, mais cara, porém duradoura, são os pisos vinílicos. A escolha de estampas coloridas e infantis ajuda a decorar o ambiente.

PAREDE – Ao imaginar um ambiente voltado ao público infantil, tendemos a pensar em colorido. Contudo, as cores vibrantes devem ser usadas com parcimônia nas paredes a fim de não causar estresse nas crianças. Os tons pastéis são boas indicações para essa finalidade e a cor sólida pode ser quebrada com a posterior decoração com quadros ou bandeirolas. Outra ideia interessante é pintar as paredes (ou escolher uma) com tinta riscável e disponibilizar giz para que os pequenos possam desenhar na superfície.

SEGURANÇA – É essencial estabelecer regras de uso da brinquedoteca e entre elas deve estar o monitoramento por um adulto responsável e proibição de levar comestíveis. Além disso, deve-se ter cuidado para manter fiações longe do alcance de crianças e tomadas tampadas. A higienização periódica do espaço deve ser garantida para evitar proliferação de ácaros, fungos e insetos.

É essencial estabelecer regras de uso da brinquedoteca e entre elas deve estar o monitoramento por um adulto responsável

18º



Dia 26 de novembro

DIA DO SÍNDICO

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

PALESTRAS CONFIRMADAS



Auditoria: uma ferramenta de auxílio ao síndico

Paulo Marchado

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



O condomínio e a Lei Geral de Proteção de Dados

Alessandra Bravo - Especialista

em Gestão e Administração Condominial; Compliance, Direito Trabalhista para Condomínios e Tributário para Condomínios, Lei Geral de Proteção de Dados, Articulista, Síndica, Professora e Palestrante, Diretora da Anacon e Coordenadora do Núcleo de Direito Condominial desta CIA da OAB/SP



O que as trincas e rachaduras dizem sobre o seu condomínio

Diego Guimarães

Engenheiro Civil e diretor da Guimarães Soluções Construtivas, empresa especialista em Impermeabilização, recuperação



Sindicância - administração na era digital

Filipe Paulo de Rhodes - Diretor Geral

RM SISTEMAS no RJ - CIO TOTVS Unidade Europa - Formado em Matemática e no segmento de TI e softwares de gestão há 32 anos.



Tira-dúvidas

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

Presidente do SindiconMG e advogado especializado em direito condominial.

VAGAS LIMITADAS!

INSCRIÇÕES PELO 31 98481-7642



Realização:

Jornal do Síndico

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais

Colaborador Diamante

inter

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

ByDoor

ANJOS DA GUARDA

Colaborador Prata:

CONTROL
ELEVADORES

RIVAL DO FOGO

OBRAS JÁ

STAFF SPACE

VEDAJATO

VIGUARD
MONTARIA VIRTUAL

cnt
ambiental

VALENTIM
SEGUROS

jib

NOVAZUL
Tecnologia

HOFFMAM
CONSTRUTORA & SANEAMENTO

GASMEC
Soluções em Gás GLP e GN