

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

Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 317 - NOVEMBRO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB
 PINHO BRAGA
 REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 PROJETOS

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

QN
 Queiroz & Neder
 Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVECÇÕES
- REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

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

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	12
Advogados	12
Alarmes	12
Arquitetura/projetos/paisagismos	12
Bombas	12
CFTV Câmera de segurança	12
Conservação e limpeza	12 e 13
Consultoria em Engenharia	13
Construção e Reforma	13 e 14
Corrimão	14
Desentupidora	14
Elevadores	14
Extintores	14
Gás	14
Impermeabilização	14
Interfones	14
Jardinagem	14
Limpeza de Caixa d'água	14
Limpeza de fachadas	14
Material de limpeza	14
Portaria	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portas de segurança	15
Rede de Proteção	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Tratamento de águas e fluentes	15
Uniformes	15



18º Dia do Síndico

Depois de dois longos anos, o Dia do Síndico volta a ser realizado presencialmente. Estamos trabalhando duro para oferecer uma grande comemoração para síndicas e síndicos de BH e Região. Nosso encontro será no próximo dia 26 a partir das 8 horas, no Hotel Mercure da Av. do Contorno, em Lourdes. Confira em nossa edição especial!

18º DIA DO SÍNDICO 26/11 Hotel Mercure

O MAIOR EVENTO PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS DE MINAS GERAIS

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 ASSAÍRES**, **TKE**, **ByDoor**

Colaborador Prata: **CONTROL**, **cnt**, **STAFF BRASIL**, **ORRAS JÁ**, **VALENTIM**

Colaborador Bronze: **piniculo**, **VEDAJATO**, **HOPPMAN**, **Aufensims**, **GASMEC**, **ACTIMEX**

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
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico. A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

> **Editorial**

Um viva para os síndicos!

Dia 30 de novembro é comemorado o Dia do Síndico. Estima-se que haja atualmente cerca de 200 mil condomínios no Brasil, dos mais variados tipos, diferentes tamanhos, padrões aquisitivos e populacionais. O condomínio funciona como uma minicidade e reúne dentro de si uma pequena comunidade aos moldes da sociedade macro em que vivemos.

Quem está à frente desses pequenos mundos? Sim, eles precisam ser geridos por alguém que administre os recursos financeiros, organize as rotinas, coordene os funcionários e realize todas as demais atividades práticas ou burocráticas as quais exige um condomínio.

O síndico é a figura no topo desta cadeia. Devido à sua grande importância, esse cargo passou até mesmo a ser uma "profissão", com o surgimento do síndico profissional. Seja ela voluntária, eleita pela assembleia ou por contratação,



O evento será realizado no dia 26 de novembro, no Hotel Mercure

a função de síndico é fundamental para o funcionamento adequado de um condomínio.

É a pessoa do síndico que nosso jornal presta homenagens e parabeniza neste mês de novembro, no qual é celebrado com justiça o Dia do Síndico. Você, homem ou mulher, que dedica parte do seu tempo em prol do benefício coletivo e preservação do patrimônio condominial, recebe nossas palmas neste novembro festivo!

Para comemorar a data, o Jornal do Síndico em parceria com o SindiconMG e diversos colaboradores, estão preparando o 18º Dia do Síndico. O evento será realizado no dia 26 de novembro, no Hotel Mercure, e contará com diversas atrações para síndicos e síndicas da Capital e interior.

Nessa edição especial você poderá ler sobre alguns dos assuntos que serão abordados nas palestras que serão apresentadas. Parabéns e garanta sua vaga!

INDICADORES

2020/2021

	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET
IGP-M (FGV)	1,41	0,52	0,59	0,21	-0,70	-0,95
INPC (IBGE)	1,04	0,45	0,62	-0,60	-0,31	-0,32
IPC (FIPE)	1,62	0,42	0,28	0,16	0,12	0,12
CUB/MG	2,28	1,80	1,31	0,65	0,04	0,13
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 Sindead.

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

por **Dr. Flávio Filizola**

Agressão ao síndico

Pergunta - Fui atacada verbalmente por moradores de uma unidade do prédio. Gostaria de saber como me precaver desse tipo de agressão. Obrigada

Maria - por e-mail

Resposta - Considerando ser um desacato à pessoa da consultante como Síndica, o ocorrido é fato grave e que afeta o condomínio do qual ela é a autoridade constituída. Considerando o teor das ofensas deve ser feito um Boletim de Ocorrência e que seja convocada uma assembleia extraordinária com pauta

exclusiva para denunciar o ocorrido e se houver previsão na convenção, votar a aplicação de multa e advertência por escrito aos infratores. Ocorrências deste tipo tem que ser tratadas como perturbação da ordem e não podem ficar sem imediata reação, dentro dos limites da lei, da convenção e do regimento interno, para evitar repetições e desprestígio da autoridade do Síndico.

Dr. Flávio Filizola - condominio@filizolaadvogados.com.br



Envato

Poda das árvores

Pergunta - As árvores estão dentro da área do condomínio. São duas palmeiras que comprometem a limpeza da piscina e outra a estrutura do jardim com rachaduras enormes. Já entrei em

contato com PBH. **Recebi todas as orientações.**

Maria - por whatsapp

Resposta - A poda de árvores deve ser feita regularmente por profissionais

capacitados. Quanto à sujeira com folhas e galhos é importante atentar para o fato de que nas estações outono/inverno as folhas caem naturalmente e neste caso tem que ser feita a limpeza constante do local. Se uma árvore compromete a segurança de uma estrutura ou apresenta qualquer tipo de risco, deve ser solicitado um laudo do Corpo de Bombeiros ou da Defesa Civil para tomada de decisão e se for o caso fazer a remoção.

Dr. Flávio Filizola - condominio@filizolaadvogados.com.br

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



CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:

> Cotidiano Por Cecília Lima

Dia do síndico: como aumentar sua autoconfiança em 5 passos

Um dos maiores receios do síndico é ter suas atitudes questionadas, ser acuado por alguma ação tomada dentro do condomínio ou, até mesmo, vir a responder judicialmente por algo praticado em seu mandato. É válido ressaltar que, a partir do instante em que se disponibiliza para ocupar tal cargo, ninguém está completamente livre disso. Contudo, há maneiras de reforçar a autoconfiança e praticar uma gestão cada vez mais segura e eficiente.

A primeira dica é, com certeza, buscar conhecimento. Essa é a principal arma do síndico, sobretudo no que se diz respeito às legislações. Ele não precisa ser um jurista, mas deve ter um bom entendimento do que diz o Código Civil no tocante ao condomínio edilício e direito de vizinhança, estar atualizado quanto a CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), legislação tributária também será útil para se esquivar de possíveis enrascadas fiscais.

Afora o conhecimento jurídico, compreender questões práticas do dia a dia e como resolvê-las também é importante. Portanto, uma noção mínima sobre a estrutura do prédio e seus componentes, a periodicidade das manutenções, que profissional deve ser acionado para cada caso. Saiba que quanto mais conhecimento você detiver, mais difícil será enganá-lo em algumas negociações!

CURSOS - É interessante pontuar que existem cursos de formação voltados a síndicos de condomínio, de forma virtual e presencial, os quais abordam tópicos práticos que com certeza reforçam a autoconfiança de síndicos e síndicas em busca de uma prática mais segura.

Um segundo passo, vem na esteira do primeiro: cercar-se de bons profissionais. É fundamental que o síndico tenha ao seu dispor para eventual consulta técnicos que tenham boa expertise em suas respectivas áreas: advogados, contadores, engenheiros, administradores, etc.

Em terceiro lugar: seja organizado! Você não temerá nenhum tipo de questionamento se tiver todos os documentos, comprovantes e certidões do condomínio devidamente organizadas e de fácil localização. Um síndico



que sabe catalogar os arquivos físicos e virtuais do condomínio é um síndico que já tem uma ampla vantagem para executar uma boa gestão. Administrar um condomínio é uma função burocrática, não dá para fazer isso bem feito se você perde tudo, mistura os documentos do condomínio com os seus documentos particulares, troca os anos e faz de tudo uma bagunça. Em algum momento será penalizado pela desordem.

DIÁLOGO - O quarto passo para conquistar mais autoconfiança é ser um síndico democrático. Seja um bom ouvinte e esteja aberto ao diálogo junto aos condôminos. Não existe mais espaço para autoritarismo e tentar impor as coisas à sua maneira, sem discutir com a comunidade, não é um bom caminho. Ao ouvir o que os moradores têm a dizer, o síndico tem mais segurança para propor ações que vão ao encontro dos anseios da maioria.

Por fim, nossa quinta e última dica para uma gestão autoconfiante é a de contratar uma administradora de condomínios com boa credibilidade e experiência no mercado. Uma empresa especializada será um apoio bem-vindo para auxiliar em questões burocráticas, facilitar cobranças, gerir funcionários e coordenar várias funções que, quando reunidas de uma só vez, sobrecarregam e muito uma pessoa só.

O síndico não precisa trabalhar sozinho sempre, ele pode contar com a ajuda de aliados. E, o Jornal do Síndico é uma excelente ferramenta nesse processo, pois além de apresentar um vasto material informativo, apresenta uma série de empresas que já estão habituadas a oferecer produtos e serviços para os condomínios. Você tem acesso a elas através do nosso Classíndico, aqui no Jornal, ou através do ClassiZap, aí no seu celular, é só solicitar através do nosso número de WhatsApp: (31) 98481-7642.

*Jornalista

O síndico não precisa trabalhar sozinho sempre, ele pode contar com a ajuda de aliados

Coluna do Sindicon



Sindicon MG promoverá treinamento sobre assembleias permanentes, híbridas e virtuais

Os condomínios podem mudar a destinação de uma área comum no seu condomínio, mas é importante se cercar de alguns cuidados para evitar problemas futuros. Gostaria de lembrar que a mudança de destinação pode ocorrer não somente com o passar dos anos, mas também em um condomínio novo.

A mudança de destinação em área comum deve ser aprovada por 2/3 dos condôminos, segundo o Código Civil após a nova redação dada pela Lei nº 14.405, de 12 de julho de 2022. No dia 18 de novembro deste ano os síndicos e síndicas terão como receber mais detalhes sobre esse assunto.

O Sindicon MG promoverá treinamento gratuito sobre assembleias permanentes, híbridas e virtuais. O treinamento terá duração de três horas e será realizado na sede do Sindicon MG. A abertura será feita pela Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON). A entidade vai detalhar o quórum de alteração de área comum. As inscrições podem ser feitas pelo telefone do Sindicon MG 31-3281-8779.

Além deste treinamento, o Sindicon MG promoverá nos próximos meses outros eventos gratuitos com temas de interesse dos condomínios. É importante acompanhar todas essas novidades pelas nossas redes sociais onde postamos as informações sobre esses eventos e como participar.

Se você ainda não fez a inscrição para o 18º Dia do Síndico, que será realizado no dia 26 de novembro deste ano no Hotel Mercure, não perca tempo para garantir essa oportunidade. As vagas são limitadas.

Entre os confirmados estão Diego Guimarães, especialista em impermeabilização e recuperação estrutural. Ele abordará sobre as trincas e rachaduras em condomínios. Outro tema do Dia do Síndico será Sindicatura - Administração na era digital. O assunto será apresentado por Felipe Paulo de Rhodes, formado em matemática no segmento TI.

As vagas são limitadas e as inscrições devem ser feitas pelo whatsapp 31-98481-7642.

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

TECNOLOGIA E SEGURANÇA

Sistema de Portaria Ativa controla o acesso de condomínios e estabelecimentos em tempo real

Um dos diferenciais do serviço oferecido pelo Grupo Anjos da Guarda, empresa de Segurança Patrimonial, é o alto grau de experiência no segmento

A incidência das taxas de criminalidade, em especial, nos grandes centros, vem fazendo com que as pessoas adotem novos hábitos. Cada vez mais é fundamental investir em tecnologia atrelada à segurança. Os sistemas eletrônicos e autônomos de segurança, como a Portaria Ativa, são fundamentais neste processo.

Hoje, o mercado oferece uma gama muito grande de opções tecnológicas, como sensores de alarmes, sistemas de CFTV e controle de acesso automatizados, que ajudam no controle de segurança. "Alternativas que estão também cada dia mais acessíveis às pessoas. Esses sistemas auxiliam de forma direta nas fases de prevenção e proteção contra delitos identificando diretamente ações criminosas", explica o especialista em Segurança do Grupo Anjos da Guarda, Maicon Marques.

Atualmente a empresa oferece um serviço de controle de acesso remoto que além de tecnológico, possui procedimentos bem alinhados de segurança, fazendo com que o serviço de Portaria Ativa seja uma opção ainda mais segura e econômica. O serviço de controle do acesso dos condomínios ou estabelecimentos é conectado à Central de Monitoramento do Grupo Anjos da Guarda, 24 horas, com imagens em tempo real. Os visitantes são atendidos pela Central que aciona o responsável para permitir ou não a entrada.



Segundo o especialista em Tecnologia do Grupo Anjos da Guarda, Pedro Viana, por se tratar de um serviço prestado por uma empresa especializada em Segurança, que possui uma visão ampliada de mitigação de riscos por trazer em seu DNA o conhecimento e a experiência do setor, o grau de eficiência é muito superior ao da concorrência; geralmente empresas que não têm nenhuma expertise em segurança.

A Portaria Ativa do Grupo Anjos da Guarda consiste no funcionamento do conjunto de equipamentos para o monitoramento e controle de acesso de pessoas e veículos que acessam o ambiente. O sistema é formado por câmeras posicionadas em locais estratégicos, módulos de controles de acesso e sensores de voz e presença conectados via internet à Central de Monitoramento. A implementação do sistema tem a possibilidade de autorizar o acesso para colaboradores domésticos e moradores. Já os visitantes e prestadores de serviços são identi-

ficados pela Central de Monitoramento e após autorizados podem ter acesso ao ambiente.

"É um conceito inovador, que visa aumentar a segurança e, também, a redução de custos com o serviço de portaria dos condomínios em até 60%. Os condomínios e empresas devem optar por uma empresa especializada, que utilize em suas soluções equipamentos com tecnologia de ponta, eficiência em segurança comprovada e mão de obra capacitada", conclui Pedro Viana.



(31) 3282-6567
 anjosdaguarda.com.br
 anjosdaguardaoficial
 @anjosdaguardaseg
 anjos-da-guarda-seguranca

Qual o melhor extintor para o condomínio?

Quando falamos em extintores vale frisar que o tipo a ser utilizado deve ser escolhido por meio de uma análise criteriosa, pois a escolha do tipo deve atender os riscos específicos de cada área e a carga de incêndio a ser protegida.

Apresentamos abaixo os tipos existentes:

EXTINTOR TIPO ÁGUA- utilizado em materiais sólidos ex.: madeiras, papéis e plásticos.

EXTINTOR TIPO PÓ QUÍMICO- utilizado em líquidos inflamáveis ex.: gasolina, álcool e derivados do petróleo em geral.

EXTINTOR TIPO CO2- utilizado em equipamentos energizados ex.: casas de máquinas, geradores, quadros de energia.



Como condomínios possuem riscos generalizados de incêndio, aconselha-se a troca dos tipos listados acima pelo extintor TIPO PQS ABC que atende a todas as classes de incêndio e de acordo com a IT16 do Corpo de bombeiros deve-se ter de 1 a 2 extintores que atendam a todas as classe devido a sua abrangência e efetividade e em garagens de veículos automotivos é obrigatório a utilização do TIPO ABC.

Escolha empresas certificadas para prestação de serviços em mangueiras e extintores de incêndio.

Nós da RIVAL DO FOGO estamos aptos a lhe atender e garantir a maior segurança ao seu condomínio.



3357-1000
 rivaldofogo.com.br
 @rivaldofogo
 facebook/rivaldofogo

> **Legislação** redação com TJSC

Insultos contra síndico e funcionários podem gerar indenização

Discordância de opiniões é algo natural em qualquer tipo de convivência, no condomínio não é diferente. O problema passa a residir quando a divergência é elevada a outro patamar e se transforma em desrespeito verbal ou até mesmo em agressão à integridade física das partes. Infelizmente, episódios de animosidade crescente têm se tornado recorrentes em ambientes condominiais, por motivos diversos, o que deve ser amplamente combatido.

A cordialidade e o respeito devem ser valores primordiais nas relações dentro do condomínio, tanto entre moradores e funcionários quanto entre moradores e o síndico. Seja por qual motivo for, nada justifica o uso da violência verbal ou física, insultos pessoais, prática de crimes de injúria, calúnia ou difamação. Nesse contexto, é válido lembrar que os atos cometidos no âmbito dos condomínios não estão isentos do crivo da Justiça comum, pelo contrário, com frequência chegam às instâncias judiciais, podendo gerar a obrigatoriedade de indenizações por danos morais.

OFENSAS – Em Santa Catarina, recentemente, agressões verbais e

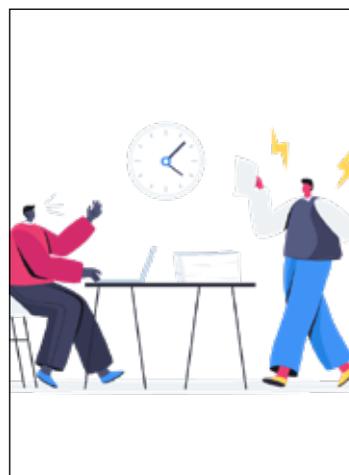
ameaças de violência física levaram a Justiça de Florianópolis a condenar o morador de um prédio que proferiu xingamentos aos berros contra a síndica do condomínio. Em ação que tramitou no 1º Juizado Especial Cível da comarca da capital, o juiz Luiz Claudio Broering condenou o homem ao pagamento de R\$ 5 mil, a título de danos morais, em razão do abalo anímico sofrido pela vítima.

Conforme relatado nos autos, o conflito ocorreu no hall de entrada do edifício, na presença de testemunhas, em razão de outro veículo que estava estacionado na garagem do réu. Testemunhas ouvidas no processo afirmaram terem ouvido xingamentos e também que

o morador ameaçou a integridade física da síndica. A própria filha do réu, ouvida na qualidade de informante, confirmou que o pai se alterou na hora dos fatos.

O magistrado destacou que a atitude agressiva cometida pelo morador não se justificaria mesmo que a síndica tivesse extrapolado seus poderes, apesar de - segundo observou o juiz na sentença - notar-se que havia um histórico de desentendimento entre as partes e que a família do réu afirmou sentir-se perseguida pela autora.

PORTEIROS – Também em SC, um homem foi condenado a indenizar por danos morais dois funcionários de um condomínio



localizado na cidade de Balneário Camboriú (decisão do 1º Juizado Especial Cível da comarca desta cidade). As agressões verbais a dois porteiros e física a um dos

O magistrado destacou que a atitude agressiva cometida pelo morador não se justificaria mesmo que a síndica tivesse extrapolado seus poderes

profissionais do local ocorreram por conta da demora na abertura do portão da garagem.

Consta que o visitante do condomínio teria proferido ofensas e agredido fisicamente um dos funcionários em junho de 2021. O réu alega que houve discussão entre as partes por conta da falha na prestação do serviço, ao ter que aguardar para sair do prédio que costuma frequentar, mas nega as agressões. Contraditoriamente, vídeos acostados demonstram que o réu estava extremamente exaltado, importunou ambos os autores na guarita do condomínio e desferiu um soco contra a face de um dos requerentes, sendo contido por pessoas que estavam na parte externa do local.

O boletim de ocorrência lavrado no dia dos fatos e o depoimento prestado à autoridade policial reforçam que, além da perturbação e agressão física, o réu proferiu ofensas, inclusive de cunho racial, no intuito de humilhá-los. O motorista foi condenado ao pagamento de R\$ 10 mil, a título de danos morais, para o porteiro agredido verbal e fisicamente, e de R\$ 7 mil, também por danos morais, para o outro funcionário do condomínio.

Um guia de problemas estruturais para Leigos!

Um dos problemas que mais arrepiam os síndicos são as trincas no prédio. Fissurou, trincou ou Rachou, como proceder?

Muitas são as dúvidas entre aqueles que administram condomínios nesses casos. E não é para menos, na sua grande maioria, aqueles que ocupam o cargo de síndico, não têm o domínio para avaliar quando uma pequena fissura, pode ou não indicar um grave perigo.

Eu devo chamar um pedreiro ou será que aquele filho da irmã da minha vizinha que é engenheiro consegue resolver? A partir de que ponto a opinião de um especialista é necessária?

Pensando nisso, vamos dar um norte para as dúvidas e explicar melhor como um leigo pode identificar o tamanho do problema.

Vamos começar dividindo esse problema em 3 grupos:

1) Fissura: é o início de um possível problema, elas vão de 0 até 1mm de espessura.

2) Trinca: quando a abertura está entre 1mm e 3mm.

3) Rachaduras: esse estágio da abertura requer atenção imediata, quando as aberturas estão com mais de 3 milímetros.

Diante disso, para as rachaduras não da pra negociar. Os responsáveis pelo condomínio devem procurar um especialista o mais rápido possível, pois as rachaduras são sempre muito críticas.



Esclarecido esse ponto, vamos focar esse guia, basicamente, no grupo 2.

Avaliação

Primeiramente você deve marcar o ponto onde você vai medir, quinzenalmente, a sua trinca. Pegue uma caneta e faça um traço atravessando a abertura. Essa marcação vai te servir para saber onde conferir a evolução da sua trinca. Pode usar uma régua mesmo! Se essa trinca estiver aumentando com o passar do tempo, cuidado! Essa é uma trinca ativa, ela normalmente está ligada a um problema estrutural e deve ser tratada com um reforço.

Quanto mais rápido você procurar um engenheiro civil especialista, melhor. Se ela estiver mantendo o tamanho ao longo de 2 meses ainda é um problema, mas a gravidade é menor. Você ainda vai precisar de um engenheiro, mas a manutenção, para resolver o problema, tende a ser mais barata. Trata-se de uma recuperação estrutural.

Pronto! Você já entende o básico.

Agora vou te dar a melhor opção para qualquer trinca fissura ou rachadura que aparecer no seu condomínio: A Guimarães Soluções Construtivas, possui um grupo de engenheiros e técnicos especialistas em patologias de estruturas. Podemos não só medir para você, mas também, catalogar, definir a solução e resolver o seu problema, com a tranquilidade de uma empresa renomada e que sabe o que está fazendo.



GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

☎ 3263-4065
☎ 99868-6241
🌐 www.guimaraes.com.br
📘 Facebook.com/guimaraessoluções
📷 @guimaraessolucoes

Manutenção e modernização de elevadores

Atenta às exigências das Normas Técnicas e Lei Municipal, a CONTROL ELEVADORES se utiliza das melhores práticas para garantir PROTEÇÃO ÀS PESSOAS contra os riscos de acidentes, sejam de USUÁRIOS ou COLABORADORES.

A preocupação com a SEGURANÇA DAS PESSOAS que utilizam os elevadores nos condomínios é o que nos move em direção à inovação. É o que nos inspira a oferecer ao mercado a melhor estrutura em manutenção e as MELHORES SOLUÇÕES em transporte vertical.

Por que modernizar o elevador? A modernização é um fator necessário com o passar dos anos. Os sintomas mais frequentes do desgaste provocado pelo tempo de utilização dos elevadores são os defeitos constantes, as paradas bruscas, desnivelamento da cabina com o piso do andar, consumo de energia e altos gastos com manutenção e peças.

E quais são os benefícios da modernização:

- Equipamentos com a última tecnologia;
- Aumento de performance e confiabilidade;
- Adequação às normas de acessibilidade;
- Aumento da taxa de ocupação;
- Economia de energia;
- Estética;
- Diminuição de custos.

Desde 1995 a CONTROL ELEVADORES proporciona ao mercado soluções inovadoras e personalizadas em MANUTENÇÃO e MODERNIZAÇÃO.



Nossa empresa oferece seu know-how comprovado em edificações RESIDENCIAIS e COMERCIAIS, além de ampla experiência em áreas INDUSTRIAIS e MINERADORAS; sendo uma empresa capacitada e treinada para atuar em elevadores e equipamentos de TODAS AS MARCAS e FABRICANTES.



☎ 3222-6685
🌐 controlelevadores.com.br

> Recursos Humanos Por Cecília Lima

Terceirização de zeladoria visa à otimização de serviços

Entre os deveres atribuídos a um zelador de condomínio, espera-se que ele desenvolva algumas funções: transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalize o cumprimento dessas; supervisione o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecione áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; cheque condições de funcionamento de elevadores, do sistema elétrico e hidráulico e comunique ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio.

Em suma, como o próprio nome sugere, o zelador deve zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício, pela conservação predial e coordenar eventuais manutenções necessárias. Este cargo é, portanto, importantíssimo, pois funciona como “braço direito” do próprio síndico, ajudando-o a manter a locomotiva do condomínio nos trilhos e tudo seguindo como se deve.

TERCEIRIZAÇÃO – Pensando em reduzir custos operacionais e otimizar serviços, muitos condomínios estão optando pela terceirização da zeladoria. Com este tipo de contratação, substitui-se o pagamento de encargos previdenciários, trabalhistas e administrativos (além de toda a burocracia) pelo pagamento de mensalidade à empresa de zeladoria, a qual sem-

pre terá profissionais disponíveis. Isso também é uma vantagem na hora de trocar com maior facilidade um funcionário que não tenha se adaptado ao prédio, sem precisar rescindir contratos e pagar multas

As empresas de terceirização de serviços de zeladoria costumam ofertar mão de obra qualificada para os mais diversos tipos de manutenções necessárias à conservação predial: higiene, serviços em altura, jardinagem, serviços elétricos e hidráulicos, etc. Desse modo, o síndico contará com um suporte ao qual recorrer sempre que necessitar realizar algo em seu condomínio.



A zeladoria do condomínio envolve grandes responsabilidades e, podemos dizer, consiste no maior “peso” da gestão do condomínio. É a lida diária dos problemas do cotidiano. Contar com uma equipe especializada para conduzir a rotina vale

muito a pena e, por isso, muitos síndicos já optam pela terceirização da zeladoria, como forma de otimizar suas gestões e torna-las mais eficientes.

Serviço

Ao contratar funcionários, consulte nosso anunciantes na seção de Conservação e limpeza na página 12

A zeladoria do condomínio envolve grandes responsabilidades e, podemos dizer, consiste no maior “peso” da gestão do condomínio



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

COMUNICAÇÃO COMO REDUTOR DE CONFLITOS NO SEU CONDOMÍNIO

Hoje vivemos na era da tecnologia, com a rapidez da comunicação e suas facilidades de propagação. Este é o benefício da evolução dos dias atuais.

Por isso que nós do ByDoor criamos a melhor ferramenta de gestão condominial com a melhor comunicação dentro do condomínio.

Antigamente os avisos importantes eram colocados no *hall* de entrada do condomínio, ou dentro dos elevadores. Alguns paravam para ler e outros não. Os avisos precisavam ser amplos para preservar a individualidade dos condôminos. E ainda tinha o problema de, não rara as vezes, deixar os condôminos mais confusos do que esclarecidos, sem possibilidade de esclarecimentos. Estava então formado o burburinho e o síndico tinha um trabalho enorme para desfazer e explicar corretamente a real intenção do aviso.

Atualmente, algumas administrações adotaram o WhatsApp como ferramenta oficial de comunicação, afinal todos poderiam participar. Contudo não raro as diferentes formas de interpretação da mensagem, eram motivos de discussões, além de estar mais que comprovado que é uma forma totalmente ineficaz.

O comunicado importante acaba se perdendo em meio ao grande fluxo de mensagens pouco ou nada relevantes para o condômino.

Com a utilização de um bom aplicativo de gestão condominial, a COMUNICAÇÃO se faz de forma eficiente e sem ruídos e torna-se o



Canal Oficial de interação Síndico/condôminos. Desta forma, todos avisos e orientações ficam registrados no aplicativo, podendo também serem anexados documentos e relatórios com privacidade, elevando assim a confiabilidade das informações, além de propiciar melhor transparência da gestão e urbanidade de todos os condôminos.

O Síndico poderá contar também com a possibilidade de comunicação com grupos específicos previamente criados (como por exemplo, grupo de reforma, grupo de esporte, conselheiros, etc.) ou de forma individual, com uma unidade específica, inclusive com comprovação de recebimento.

Outra grande vantagem de aplicativos de gestão é a possibilidade de se fazer sondagens de algum assunto específico. Como por exemplo, verificar a aceitação dos moradores em relação a alguma reparação ou alteração de horários de trabalhadores.

Já são comprovadas as vantagens, tanto para administração, quanto para os moradores de uma gestão de comunicação bem feita. Dentre outras podemos citar a maior adesão às propostas apresentadas, a melhora da representatividade e confiabilidade do Síndico, a maior agilidade nas tomadas de decisão, a diminuição de conflitos e melhor gerenciamento do tempo do Síndico.

Manter a harmonia nos condomínios não é tarefa fácil. Portanto, investir em uma comunicação prática e clara gera uma maior compreensão e conexão nas relações. Quanto mais comunicação, maior a capacidade de resolver os temidos conflitos com maiores benefícios para todas as partes e síndico mais feliz.



Orientações sobre qual o melhor momento para reformar a fachada de seu condomínio

Como saber que o condomínio está precisando renovar a pintura da fachada? Essa é uma grande dúvida entre síndicos de condomínios.

A presença de manifestações patológicas nas fachadas indicará o momento ideal de se entrar com a manutenção. Infiltração de água através de fissuras e/ou trincas, bolhas, descascamento, pulverulência da tinta devido à degradação da resina e descoloramento representam as principais manifestações.

O tempo com que essas manifestações surgem, decorrido da aplicação anterior, varia em função das condições de exposição do edifício, bem como da qualidade da tinta empregada e da espessura da película aplicada.

Os serviços de pintura e restauração das fachadas podem ser executados em qualquer época do ano. Entretanto, é mais recomendável entre abril e setembro, uma vez que é o período de maior estiagem. Em tempos chuvosos devem ser respeitados os limites de aplicação quanto à umidade relativa e à temperatura, além de poder ocorrer perdas de material por chuvas repentinas.

Outras questões que devem ser avaliadas:

- É sempre aconselhável que a avaliação do estado do sistema de revestimento (chapisco + emboço + pintura e/ou revestimentos cerâmicos, textura acrílica etc.) seja realizada por profissionais com experiência no assunto.

- É recomendável que a fachada seja lavada por hidrojateamento de forma a remover os poluentes e microrganismos aderidos, eventuais eflorescências, materiais pulverulentos, bem como facilitar a identificação de fissuras, bolhas etc., para que essas sejam corrigidas antes da pintura e/ou texturização.

- As fissuras e trincas visíveis devem ser recuperadas antes da lavagem de modo a evitar a penetração de água no interior dos edifícios. As que forem identificadas após a lavagem deverão ser recuperadas posteriormente.

- Todo serviço deve seguir a nova norma de desempenho da ABNT (NBR 15.575/2013).

Os consultores técnicos da Empresa Obras Já Engenharia e Reformas, apresentam todas as condições de executarem o melhor serviço para o seu condomínio. Faça um contato conosco.

OBRAS JÁ

☎ 2510-1447

🌐 Obrasjabh.com.br

📘 facebook.com/obrasjaireli

📧 @obrasjabh



> **Seu condomínio** Por Cecília Lima

Porteiro não é entregador de delivery

A popularização massiva da internet e intensa proliferação de aplicativos de celular, incluindo os de tele-entrega de comida e outros produtos, foram fatores que contribuíram e muito para o aumento dos serviços de entrega em domicílio – os chamados “delivery”. Nos condomínios, junto a nova onda, surge também a necessidade de adotar novas posturas de segurança ou de reforçar protocolos já existentes.

Nessas situações, o ideal é que o morador seja comunicado de que sua encomenda chegou e que ele compareça à portaria para recebê-la. Por que isso se faz necessário? Porque não se considera prudente permitir que o entregador tenha livre acesso ao interior do condomínio, podendo transitar pelas áreas comuns e andares desacompanhado.

Apesar de ter uma motivação justa, em prol da segurança coletiva, a medida encontra divisões em muitos condomínios. Com frequência, moradores reclamam do incômodo de ter de descer de seus apartamentos até a guarita para apanhar o delivery e reivindicam o fim dessa norma em seus prédios.

Diante disso, não raramente, há casos em que a inacessibilidade do entregador é driblada com uma outra artimanha: a de pedir que o próprio porteiro faça a entrega no apartamento ao qual pertence o delivery ou, ainda, colocá-lo no elevador, para que o dono o retire ao chegar no seu andar.

MULTAS - A bancária Patrícia Aranha, síndica de um residencial em Recife, enfrentou este problema em seu prédio em 2021 e precisou aplicar multas. “Identificamos as pessoas que estavam coagindo os porteiros, e esses também foram chamados à atenção. O morador tem que entender que o porteiro é um funcionário do condomínio e não de particulares. Não é atribuição dele estar saindo do seu posto de trabalho para fazer entrega em domicílio”, pontuou.



A síndica frisou uma questão importante da situação: ao ir levar o pacote, o porteiro sai do seu posto de trabalho, deixando a portaria desguarnecida, o que vulnerabiliza a segurança do prédio como um

todo. Portanto, todos os pacotes devem ser retirados pessoalmente por seus donos ou por pessoas por eles expressamente autorizadas na portaria ou local outro designado pelo condomínio para dispensação

de encomendas. “A obrigação do porteiro se limita tão somente a interfonar e comunicar a chegada do pedido. A partir daí, o morador é que se responsabiliza por buscar na portaria. Também não permitimos que o porteiro fique guardando encomendas particulares, pois esta responsabilidade não lhe cabe. Há uma mesa no hall, onde ficam os pedidos, cada um retira o seu”, conclui a síndica Patrícia.

Apesar de ter uma motivação justa, em prol da segurança coletiva, a medida encontra divisões em muitos condomínios

*Jornalista

Simplificar é o caminho: a digitalização do mercado condominial

A ideia de condomínio como instituição arcaica e burocrática está acabando. Soluções digitais geram cada vez mais praticidade e economia.

De repente, uma pandemia. Os tempos de isolamento social e *home office* deixaram os condomínios ainda mais habitados durante o dia. Uma experiência diferente que deixou uma certeza: várias mudanças e desafios vieram para ficar. Cada vez mais os condomínios precisam fazer com que a administração seja conduzida de maneira organizada, ágil, rentável e, principalmente, tecnológica.

Esqueça aquela ideia de que esse segmento é sinônimo de burocracia e dor de cabeça. A mudança nas relações dentro desse ecossistema tão vivo e diverso forçou um processo que já vinha pedindo passagem no dia a dia: a digitalização.

De acordo com o *head* comercial de condomínios do Inter, Bruno Carvalho, a migração para o digital passou de mera necessidade para se tornar a grande solução de inovação na administração condominial.

“Com a pandemia, os condomínios se forçaram a aprender mais sobre plataformas digitais e viram que elas simplificam muito a vida, além de gerar grande economia. Sem agências abertas, foi preciso buscar



um lugar só, proporcionando praticidade e muita economia.

Conta corrente, emissão de boletos para cobrança, investimento para fundo reserva, seguros e crédito. Tudo à palma da mão e com exclusividade. Bruno conta que o diferencial da conta condomínio Inter é a “geração de economia imediata, na veia”.

Ele explica que o condomínio não precisa pagar manutenção para simplesmente ter uma conta corrente. É possível zerar todas as tarifas bancárias e investir o recurso economizado naquilo que realmente interessa para os moradores.

Segundo ele, esse é só o início: “Temos expertise no segmento imobiliário e desenvolver uma conta corrente exclusiva para condomínios é uma estratégia de levar uma proposta de valor não só para os condomínios, mas também para seus moradores”, finaliza.

interempresas

- bancointer.com.br
- @bancointer
- @inter
- @inter

instituições financeiras mais modernas. As assembleias, reservas de espaços comuns, contratação de produtos e serviços e comunicação passaram a ser virtuais. Foi aí que a barreira para uma nova realidade foi quebrada”, analisa Bruno.

Modernização que faz bem para o bolso. A nova tendência de mercado foi muito bem recebida por moradores e administradoras ao redor do Brasil. Alinhado com essa transformação, o Inter pensou em uma solução exclusiva para condomínios que já vem gerando ótimos frutos. A ideia é unificar todos os serviços necessários para a boa administração condominial em

As obrigações fiscais de um condomínio e a importância de uma boa gestão contábil

Um condomínio, assim como uma empresa, possui diversas obrigações legais perante o Estado, sejam elas principais ou acessórias.

As obrigações principais consistem no pagamento dos tributos devidos, conforme a legislação vigente. Muito embora não há incidência de tributos sobre as taxas condominiais, em determinadas situações, a lei pode obrigar uma pessoa jurídica tomadora de serviço, como é a situação dos condomínios, a reter alguns tributos. Sendo assim, havendo a retenção, o condomínio deverá fazer o repasse com o pagamento ao governo municipal ou federal, conforme o caso. Além, é claro, dos tributos e encargos que incidem sobre a folha de pagamento.

Já as obrigações acessórias consistem no fornecimento de informações aos órgãos governamentais. Nessa situação, no âmbito municipal, é muito comum que as cidades exijam o envio mensal ou anual de declarações com serviços tomados e ISSQN retido, ao exemplo de Belo Horizonte, que exige o envio da DES – Declaração Eletrônica de Serviços. No âmbito federal, as mais comuns para condomínios são: DIRF, comumente apresentada quando o condomínio tem retenções de tributos federais; as relativas a folha de pagamento, tais como a RAIS, SEFIP e o E-social; e ainda a REINF e a DCTF-WEB, que passaram a ser exigidas recentemente.

Diante de tantas obrigações fiscais, não é possível, nem recomendado para um condomínio e síndico, assumir sozinho, sem ajuda especializada, a responsabilidade pelo cumprimento de tais atribuições.

Isso porque são informações muito técnicas e complexas para o síndico e, quando não cumpridas, geram pendências e até penalidades que serão assumidas pelos condôminos.



Logo, é primordial contar com esse suporte contábil e fiscal realizado por profissionais especializados em contabilidade.

A Hoffmam Contabilidade e Gestão Condominial, é uma empresa de contabilidade especializada e preparada para atender a todas as necessidades na administração profissional de um condomínio, tanto na gestão fiscal e contábil, quanto nos serviços de prestação de contas, folha de pagamento, financeiros, cobranças, administrativos, entre muitos outros.

Sua Gestão Condominial moderna, eficiente, transparente e segura. Ligue pra gente agora e ganhe um diagnóstico fiscal grátis para o seu condomínio. Promoção válida até 30.11.22 e para os 20 primeiros síndicos que ligarem.



- 31-99388-0014
- www.hoffmam.com
- atendimento@hoffmam.com

> **Manutenção** Por Cecília Lima

Entupimento de vasos sanitários compromete tubulações

De acordo com a Sabesp, órgão responsável pelo saneamento do estado de São Paulo, são executados anualmente mais de 60 mil desentupimentos na rede de esgoto no município de São Paulo e região metropolitana. Nesta região, assim como em outras grandes cidades, maus hábitos dos usuários funcionam como principal fator contribuinte para promover as obstruções.

Nesse sentido, o vaso sanitário é um dos pontos críticos, local onde muitas vezes as pessoas costumam fazer o descarte inadequado de resíduos, podendo causar repercussões negativas em toda a rede de encanamento do imóvel. O lixo em questão inclui desde papéis higiênicos, absorventes, hastes flexíveis até mesmo restos de óleo de cozinha (que muitos têm o costume de despejar no vaso, ignorando o fato de que apenas 1 litro de óleo é capaz de poluir 25 litros de água), entre outros detritos que acabam acessando a rede de esgoto e favorecendo as obstruções.

INFORMAÇÃO - É importante lembrar que, além do descarte

de resíduos em vasos sanitários, há outros fatores que contribuem para entupimentos no esgoto e tais informações devem ser levadas aos moradores no contexto dos condomínios, sobretudo, pois suas ações individuais podem comprometer a rede de encanamento coletiva, causando prejuízos temporários ou persistentes ao prédio como um todo.

O uso de produtos químicos desentupidores é um desses fatores. Sejam líquidos ou granulados, esses industrializados podem inicialmente proporcionar um alívio imediato, solucionando a obstrução, mas em médio prazo eles pioram o quadro de entupimento, quan-



do usados frequentemente, pois podem promover o encrustamento da gordura em locais mais distais da rede. Outro ponto a ressaltar: conexões mal dimensionadas ou feitas de for-

ma irregular (ilegalmente) também são causas de entupimento. Por fim, chuvas torrenciais e alagamentos podem favorecer o retorno de conteúdo pelo vaso sanitário.

O usuário deve ser orientado, primeiramente, a jamais colocar resíduos no vaso, nem mesmo fios de cabelo ou produtos “solúveis” como sabonetes

MÃO DE OBRA - Por esses e outros motivos, todas as instalações e manutenções de rede hidráulica e de esgotamento só devem ser feitas por mão de obra qualificada. Um profissional deve ser chamado sempre que o vaso sanitário apresentar sinais de mau cheiro persistente, difícil escoamento ou mesmo transbordamento mesmo após tentativas caseiras de desentupimento. Porém, atenção, não são quaisquer medidas caseiras que podem ser adotadas!

O usuário deve ser orientado, primeiramente, a jamais colocar resíduos no vaso, nem mesmo fios de cabelo ou produtos “solúveis” como sabonetes. Depois, ao se deparar com uma situação de possível obstrução, ele pode tentar duas medidas de desentupimento caseiro: mecanicamente, usando um desentupidor de borracha para produzir vácuo no encanamento ou quimicamente. Nesta segunda modalidade, é preferível – em vez de produtos desentupidores industrializados – usar bicarbonato de sódio, vinagre e água quente, pois trata-se de uma mistura com potencial desincrustante. Caso não se obtenha sucesso, é altamente recomendável não prosseguir com tentativas e solicitar ajuda profissional, pois caso contrário a rede do condomínio poderá ser comprometida.

*Jornalista

Portaria virtual nos condomínios

Nós somos a V-Guard a maior empresa do segmento de Portaria Virtual do estado de Minas Gerais. Estamos no mercado de Portaria Virtual há 8 anos, oferecendo aos nossos clientes o que há de mais avançado em Tecnologia e Segurança. É o nosso propósito unir o melhor em tecnologia e segurança para, cada vez melhor, cuidar das pessoas.

A Portaria Virtual é um conceito inovador que visa a redução de custos de até 70% dos condomínios e aumento de segurança. Como a maior parte dos gastos do condomínio é com a folha de pagamento, este serviço substitui o porteiro físico pelo serviço de portaria virtual, que faz o acompanhamento 24h por meio de sons e imagens, executando as mesmas funções do porteiro convencional, mantendo total interatividade com os moradores e visitantes. Nossa estrutura conta com mais de 50 telas que funcionam 24 horas por dia, 7 dias por semana.

Na V-Guard, cada morador tem seu chaveiro ou controle de acesso anti

clonagem que permite entrada rápida e segura no prédio. Já os visitantes, se identificam para o atendente ao tocar o interfone, eles têm sua entrada liberada ou não.

Os prestadores de serviço podem ser cadastrados e tem acesso liberado nos dias e horários permitidos. Quando há alguma entrega dos correios, a central entra em contato com o zelador em horário comercial por meio de um celular oferecido pela própria V-Guard destinada ao morador posteriormente.

Conte com a maior estrutura de operação de sistema de Portaria Virtual de Minas Gerais.



☎ 0800 038 4565
 🌐 vguard.net.br
 📧 @vguardportariavirtual
 📍 Rua Yvon Magalhães Pinto, 403, Bairro São Bento. Belo Horizonte / MG

COMO A INFILTRAÇÃO COMPROMETE SEU IMÓVEL

De acordo com o American Concrete Institute (ACI), o grande crescimento da deterioração das estruturas de concreto, que compromete a sua durabilidade, pode ser atribuído aos problemas de infiltração.

Uma estrutura de concreto submetida a uma infiltração de água vai expandir-se e fissurar com maior velocidade, tornando o processo de deterioração cada vez mais acelerado, ao abrir caminho para o ingresso mais rápido de agentes agressivos do meio ambiente, facilitando a corrosão das ferragens. Sendo assim, é fundamental eliminar os pontos de infiltração no momento em que forem identificados para evitar a evolução do problema para outras regiões e interromper a deterioração, que compromete a estrutura.

Sistema VedaJato

O sistema da VedaJato é utilizado para selamento de estruturas e reparos da camada de impermeabilização para eliminar infiltrações, em construções novas ou mais antigas.

A tecnologia da VedaJato surgiu como sistema diferenciado de reparo da camada de impermeabilização. O que era considerado um problema de difícil solução com custo elevado, muitas vezes atacado com métodos paliativos, tornou-se, a partir do sistema da VedaJato, uma solução eficiente, rápida e econômica. Um sistema único que combina duas tecnologias exclusivas: Liquefástico® VD7007 especial com baixa viscosidade e densidade



(quase igual a da água) e máquina de eliminar infiltração sob alta pressão (de até 250 bar).

Nosso sistema exclusivo com 100% de penetração na estrutura, além de reparar a camada de impermeabilização, realiza o selamento das trincas nas regiões tratadas da estrutura de concreto para interromper a penetração do gás carbônico e cloretos que estão atacando as ferragens.

Preservar a camada de impermeabilização é fundamental para proteger as estruturas contra a deterioração causada pela infiltração, uma vez que ainda não se sabe qual a durabilidade do concreto.

☎ 3333-3390
 🌐 Vedajato.com.br
 📧 [Facebook.com/vedajato](https://www.facebook.com/vedajato)
 📱 @vedajato

> Dicas

Uniformes

É inegável que a uniformização de colaboradores transmite mais profissionalismo e segurança a qualquer ambiente e nos condomínios isso não é diferente. Além disso, a vestimenta de trabalho é uma segurança a mais tanto para o funcionário quanto para moradores e visitantes, pois serve também como instrumento de identificação. Quando obrigatória a utilização diária de uniforme durante expediente, a disponibilização desse item passa a ser um ônus do empregador. Ao colaborador, cabe a manutenção das peças em perfeito estado de conservação e limpeza e o compromisso de usá-las apenas durante expediente. Ao ser desligado do serviço, o empregado deve devolvê-las.

É válido lembrar que a uniformização deve ser fornecida integralmente a todos os profissionais para os quais ela é exigida (seja porteiro, zelador, gerente, serviços gerais, etc.), ou seja, com todas as peças necessárias para o trabalhador desempenhar suas funções: desde os calçados, as roupas, até os acessórios, caso haja algum a ser usado (gravata, botton, pin, lenço, etc.). Outro ponto a ser destacado é a quantidade de peças. Sabemos que roupas e acessórios sofrem desgaste natural e também precisam ser continuamente higienizadas.

SERVIÇO:

Para comprar uniformes consulte nosso parceiro Cristina Uniformes - 3222-2250

> Segurança Por Cecília Lima

Sinalização de vias de trânsito é responsabilidade do condomínio

O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) é o documento legal que define atribuições das diversas autoridades e órgãos ligados ao trânsito do Brasil, fornece diretrizes para a engenharia de tráfego e estabelece normas de conduta, infrações e penalidades para os diversos usuários em todo o território nacional. É válido lembrar que essa legislação é aplicável não apenas às vias públicas, mas também àquelas localizadas dentro de prédios comerciais e residenciais.

Conforme menciona seu artigo 2º, em parágrafo único: “Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo”. Dessa forma, temos o CTB como legislação norteadora de condutas dentro dos condomínios horizontais e verticais, estando acima de suas próprias Convenções.

SINALIZAÇÃO – Um aspecto a ser destacado dentro deste assunto diz respeito à sinalização das vias, que é uma responsabilidade

do condomínio, a que o síndico deve se atentar. Isso também está previsto no CTB: “Art. 80. Sempre que necessário, será colocada ao longo da via, sinalização prevista neste Código e em legislação complementar, destinada a condutores e pedestres, vedada a utilização de qualquer outra. § 3º A responsabilidade pela instalação da sinalização nas vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e nas vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo é de seu proprietário”.

A sinalização de trânsito é classificada em três categorias: sinalização vertical, sinalização horizontal, dispositivos de si-

nalização auxiliar. A vertical inclui placas, fixadas ao lado ou suspensas sobre a pista, que transmitem mensagens de perfil permanente, classificada em três tipos, de acordo com sua função: regulamentação, advertência, indicação. A sinalização horizontal se caracteriza por utilizar faixas, linhas, marcações, símbolos e legendas, pintados ou apostos sobre o pavimento das vias: podem conter linhas contínuas ou tracejadas, únicas ou duplas, de coloração branca, amarela, vermelha, azul, além de setas, símbolos e legendas.

Por fim, temos os dispositivos de sinalização auxiliar, que consistem em elementos aplicados ao pavimento da via, junto a ela, ou nos obstáculos próximos, de



forma a torná-los mais visíveis. Exemplos: tachas e cilindros delimitadores, prismas, segregadores, barreiras de concreto, gradis, dispositivos luminosos,

Um aspecto a ser destacado dentro deste assunto diz respeito à sinalização das vias, que é uma responsabilidade do condomínio

cones, tambores, fita zebra, cancelas. Sabidamente, quanto maior for o porte do condomínio, mais populoso e consequentemente com mais veículos, mais complexa será a gestão do seu trânsito interno. O síndico é responsável pela manutenção destas sinalizações.

INFRAÇÃO - Mediante condutas incorretas no trânsito, é válida uma ação pedagógica junto ao morador, informá-lo e orientá-lo sobre boas práticas e a importância delas em nome da segurança e boa convivência entre todos. No entanto, as infrações não podem se tornar um hábito. É uma obrigação do síndico fazer valer as leis de trânsito dentro do condomínio. Em casos mais graves, quando um entendimento no âmbito condominial não for viável, é possível acionar o órgão responsável por transporte e trânsito no município e solicitar a presença de agente da prefeitura para autuar o condômino infrator.

Manutenção de elevadores entra na era digital

Em meio ao sobe e desce pelos mais diversos condomínios residenciais e comerciais, uma questão se faz presente em toda e qualquer viagem: a manutenção dos elevadores responsáveis pela mobilidade diária de milhões de usuários.

Uma área que vem passando por transformações com o objetivo de conectar cada vez mais o elevador com o passageiro e garantir a mobilidade das pessoas de forma segura e eficiente, mas também acompanhando os novos conceitos da vida moderna.

Desta forma, hoje, além da manutenção preventiva mensal, os elevadores podem ser monitorados em tempo real para uma ação preditiva, ou seja, antes que a falha em um componente possa paralisar a operação.

Na prática, essa é a realidade do condomínio que contrata um serviço de manutenção preditiva, denominado MAX. Com base nos dados identificados, o sistema agiliza o processo, a partir de soluções baseadas em Internet das Coisas (IoT) e armazenamento de dados na nuvem para detectar problemas nos equipamentos antes que possam ser percebidos pelos usuários, o que resulta em benefícios para o dia a dia dos condomínios.

Para os síndicos, além de facilitar a rotina, a solução auxilia na tomada de decisões mais assertivas e com menor perda de tempo. Mesmo porque, ele pode acompanhar todo o processo na palma da mão, pelo smartphone, a partir de um aplicativo, o APP TKE Digital, que o conecta com a empresa de manutenção.

A comunicação com o cliente também ficou mais fácil e interativa com as novas tecnologias aplicadas. Na hora de abrir um cha-



TKE evolui na forma de atender condomínios

mado, por exemplo, a novidade é solicitar a visita de um técnico pelo aplicativo de mensagens WhatsApp. A informação gerada vai direto para a equipe da Central de Atendimento que já opera a partir de uma lógica, que localiza qual técnico vai atender aquela demanda, levando em consideração o tempo de deslocamento, entre outros.

De dentro do elevador, também já é possível se conectar com a central de atendimento pelo MAX Voice, encurtando o caminho para uma solicitação mais urgente. Ao fazer a chamada, o passageiro é atendido por um profissional especializado para lhe dar suporte, enquanto o técnico está a caminho.

A TK Elevator, uma das líderes globais de mercado e inovação da indústria de elevadores, desenvolve soluções para maximizar o tempo de funcionamento do elevador e garantir a mobilidade das pessoas nas cidades.



31-3064.3000
 tkelevator.com/br-pt
 facebook.com/TKE.Brasil
 @tke.brasil
 @TKE_BR
 linkedin.com/company/tke-global

Portaria remota para condomínios: A economia aliada a tecnologia.

A portaria remota garante uma redução de custos com mão de obra de no mínimo 60% e oferece maior efetividade para o chamado emergencial quando necessário. Disposto de um aplicativo que pode ser acionado de qualquer lugar em caso de necessidade: rápido, prático e seguro. A portaria remota, através de ações preventivas como rondas virtuais pode observar situações adversas que possam atentar contra a segurança do condomínio e agir para evitar eventuais sinistros, ou situações de risco.

O que é portaria remota?

A portaria remota está ligada a uma central onde o operador controla a entrada e saída do seu condomínio em tempo integral. O acesso dos moradores é realizado por um sistema de identificação, que libera a entrada e saída, por meio cameras, sensores, fechaduras magnéticas, porteiros eletrônicos, tags, leitores biométricos, faciais e aplicativos. Tudo isso para otimizar o processamento das informações.



que vende segurança com segurança eletrônica.

Trabalhamos com portaria monitorada desde 2013, e atualmente atendemos mais de 600 clientes em Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito, Santo e Bahia.

Como Implementar?

O síndico do condomínio deve ter o suporte de uma empresa apta, que apresente um projeto com recursos tecnológicos inteligentes e customizáveis.

Com a Staff Brasil Soluções em segurança eletrônica, seu condomínio terá o melhor custo-benefício. Através de uma análise de risco, avaliando os pontos vulneráveis, aplicando um orçamento adequado na realização do seu projeto.

A Staff Brasil é uma parceira do grupo Fortebanco, sendo assim, a única no mercado

A Staff Brasil é melhor parceira para seu Condomínio nos momentos incertos e inseguros que vivemos, aplicando o que há de melhor em tecnologia, segurança e garantindo a economia e satisfação dos condôminos.



3327-5500
 99282-1446
 staffbrasilsolucoes.com.br
 staffbrasilsolucoes

> Modernidade Por Cecília Lima

Aplicativos virtuais modernizam gestão condominial

Graças aos avanços da tecnologia, mais ferramentas vão surgindo para dinamizar a administração dos prédios residenciais e, por conseguinte, a vida dos síndicos! Nesse cenário atual de rotinas conectadas via internet, redes sociais e comunicação virtual, popularizam-se cada vez mais os aplicativos de condomínios como espaços destinados especificamente à resolução de demandas dos moradores e otimização da gestão condominial.

Aplicativos – ou apenas “apps” – são programas de software próprios para aparelhos móveis, como smartphones e tablets, por exemplo, que são concebidos para processar dados em tempo reduzido e de maneira simplificada. Atualmente, várias administradoras de condomínio já oferecem seus próprios apps aos clientes, porém também é possível encontrar opções gratuitas para download na rede.

O servidor público Douglas Cavalcante, síndico de um prédio residencial de 32 apartamentos em João Pessoa, conta que a adoção do aplicativo como ferramenta auxiliar de gestão acompanhou uma fase de corte de gastos necessária em 2020. “No primeiro ano da pandemia, sofremos bastante com inadimplência, pois alguns inquilinos entregaram o apartamento e os proprietários

não puderam arcar com o custo por um tempo e isso obrigou a tomar providências”, relata.

Ele afirma que uma das medidas foi a finalização dos contratos com os porteiros e a substituição por portaria remota. “Com isso, também adotamos o app do condomínio, que veio a substituir tarefas que antes os porteiros faziam, como a entrega de boletos, reserva de salão e área de lazer. Acredito que a comunicação com os moradores também está mais eficiente”, conclui Douglas.

VANTAGENS – As opções citadas pelo síndico são algumas das que os aplicativos possibilitam, há outras mais. Por exemplo: a organização de reservas dos espaços comuns vai acabar com os conflitos entre vizinhos por eventuais choques de horários. O mesmo se aplica à gestão de en-



comendas e correspondências, o morador é avisado quando a sua chegar. A opção de geração de boletos ajuda a minimizar a inadimplência, pois o próprio condômino pode gerar sua segunda via caso perca o prazo do vencimento, diminuindo o atraso do pagamento.

A comunicação é um elemento fundamental e muitos apps oferecem o diálogo em tempo real, tal qual um aplicativo de mensagem instantânea (como o whatsapp), o que dinamiza a resolução de demandas. Outro ponto a se destacar é a comunicação com a portaria, pois o próprio morador pode cadastrar os visitantes que estão autorizados a subir e em quais horários, de modo a preservar a segurança do condomínio.

Um dos maiores anseios dos moradores é ter onde manifestar suas queixas. O tradicional livro de ocorrências que outrora ficava na portaria pode ter sua versão digitalizada no aplicativo, sendo assim as mensagens podem ser lidas pelo síndico com maior rapidez e o próprio pode dar um feedback diretamente ao emissor, se for o caso.

A comunicação é um elemento fundamental e muitos apps oferecem o diálogo em tempo real

*Jornalista

PARABÉNS PRA NÓS SÍNDICOS!!!

Com a palavra, o Presidente da AMSSP, Fábio Telles, Síndico Profissional de condomínios na região centro sul da capital. "Com muito prazer e alegria, me junto aos síndicos moradores e profissionais para comemorar este dia tão especial pra nossa categoria. Pois, nos outros dias do ano, ralamos muito para garantir a satisfação da coletividade condominial. Mas, com certeza, temos muito orgulho de fazer parte deste time!"

Em nome da AMSSP, gostaria de reiterar os nossos agradecimentos a todos os patrocinadores deste evento, em especial ao **Jornal do Síndico**, entidade que há mais de duas décadas, trabalha para nos ajudar a vencer os nossos desafios.

E falando em desafios, eles só aumentam. Honestidade, integridade e boa vontade, ainda são imprescindíveis para ser um bom síndico. Entretanto, várias outras competências e habilidades nos são exigidas, tais como gestão financeira, conhecimento de informática e aplicativos diversos, noções de direito, normas e NRs, falar em público e, em alguns casos, gestão de pessoas.

É diante deste cenário, que nós da ASSOCIAÇÃO, estamos aqui hoje para trazer um presente para nós Síndicos.

Depois de mais de três anos de existência, a AMSSP inaugurou, neste mês, a nossa nova sede. Um espaço dedicado exclusivamente à prestação de serviços que visam preservar e melhorar o desempenho dos Síndicos. É isso mesmo! Temos que cuidar da preservação da nossa categoria e reagir diante da precarização da nossa atividade. Entre outros tantos



objetivos, priorizamos a luta pelo reconhecimento do cargo de Síndico Profissional no CBO.

Nesta oportunidade, convido a todos os Síndicos a se cadastrarem na Associação, conhecerem nossas preocupações e, junto conosco, apresentar propostas e sugestões para tornar a nossa vida um pouco mais fácil.



Como resolver os principais problemas de interfones nos condomínios

Os problemas mais críticos na Interfonia de um condomínio, normalmente estão relacionados às questões físicas, defeitos ligados ao cabeamento. Com o passar dos anos os fios que conectam os interfones das residências apresentam um desgaste natural, porém o processo é acelerado devido à umidade, rompimento, roedores, curtos-circuitos além de obstrução de eletrodutos subterrâneos por lama ou excesso de cabos.

Esses problemas inviabilizam a comunicação. Muitas vezes a renovação ou conserto das instalações exige um custo elevado e mesmo assim, não garante que o funcionamento não estrague em seguida. Por isso a migração do sistema de interfonia fixa para a interfonia celular torna-se a melhor solução para qualquer condomínio.

Na INTERFONIA CELULAR PINACULO, em vez de atender o interfone fixo dentro da residência, o morador atende de qualquer lugar, recebendo a ligação em até 4 celures cadastrados, podendo acionar a abertura do portão, SEM NECESSIDADE DE INTERNET ou mesmo aplicativos.

A PINACULO possui equipamentos para os mais variados cenários. Como condomínios com eclusas/gaiolas, ou então que precisem de um telefone para o vigia na guarita... Até mesmo para aqueles que gostariam de manter o sistema de interfonia cabeado.

Para oferecer uma segurança extra nos condomínios, manter um registro de dados se tornou essencial. Gravar chamadas da interfonia promove segurança para os moradores, os síndicos e todo o condomínio, pois é uma prova em qualquer questão jurídica. Os interfones podem facilmente serem integrados a um sistema de gravação, permitindo o registro de ligações por meses.



Não existe dúvida que a interfonia celular veio para ficar. Agora que você já conhece as vantagens, na hora de adquirir, substituir, lembre-se da PINACULO em parceria com Nova Azul e sua revenda AUTORIZADA MANTEK, para garantir o produto de melhor qualidade e acabar com os problemas de interfonia do seu condomínio. Solicite uma visita, teremos o prazer de demonstrar.



(31) 99310-9339
(31) 99161-0498
(51) 3541-0752
mantek.com.br
pinaculo.com.br
@pinaculoeletronicos

Dica

Convenções ultrapassadas

Com o passar dos anos, a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existiam no passado, na data de construção de alguns prédios mais antigos. Por esse motivo, alguns condomínios – principalmente aqueles que já contam mais de duas décadas – enfrentam hoje o desafio de ter que atualizar as regras mediante as demandas do momento. Modificar a Convenção não é impossível, mas também não é uma tarefa tão simples dada a importância legal deste documento. É possível alterá-la de duas maneiras e, para tanto, é fundamental contar com a assessoria jurídica de um especialista na área.

Alterar toda a Convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. Primeiramente, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor. Importante saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia. Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Mundo Pet Por Cecília Lima

Pets: uma convivência que requer bom senso

Sabemos que a Justiça brasileira já decidiu, por meio de jurisprudências em instâncias superiores, pela permissão de animais domésticos em condomínios residenciais. No entanto, tal anuência não anula a necessidade de imposição de limites e regras para a habitação deles junto aos moradores, afinal a boa convivência é construída com base no respeito ao espaço e individualidade do próximo.

Assim como os condôminos, cães, gatos, pássaros ou demais "pets", devem ser subordinados às normas do condomínio e, em caso de infração ou conduta antissocial, a punição deverá ser aplicada ao seu respectivo tutor, conforme previsão da Convenção, seja ela uma advertência ou multa. Sabidamente, nenhum condomínio pode proibir a presença dos animais de estimação, pois isso é ilegal, mas pode – e deve – estabelecer normas de conduta que prezem pelos famosos 3 "S" da vida em coletividade: segurança, saúde e silêncio, palavras "mágicas" que constam inclusive no Capítulo V do Código Civil, que trata sobre o Direito de Vizinhança.

QUANTIDADE - Alguns temas são bastante polêmicos nos prédios residenciais, mas quase sempre o que falta é

bom senso das partes para a resolução do conflito. Um exemplo é sobre o número de animais permitido por unidade, que pode sim ser limitado. Sabemos que a quantidade de bichos impacta diretamente na salubridade do ambiente, logo, não é plausível criar vários animais dentro de um apartamento. Essa condição foi levada em consideração pela 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) o qual determinou que mãe e filho diminuíssem de 52 para apenas 5 o número de gatos que criam em um apartamento, no Condomínio do Parque Residencial Eldorado, em Vila Isabel. Os vizinhos estavam incomodados com o mau cheiro das fezes e da urina dos bichanos que invadia o corredor e os elevadores do bloco.

Outro assunto conflituoso que também já foi levado às vias judiciais é a prática de alimentar cães e gatos de rua dentro do espaço coletivo do condomínio o que incomoda alguns moradores e, aparentemente, deve ser permitido desde que se considere que não há prejuízo aos 3 "S". Esse foi o contexto que levou à decisão proferida pela 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), quando em decisão liminar a desembargadora relatora determinou temporariamente que nem o síndico e nem o condomínio poderiam proibir uma moradora de colocar ração na garagem para alimentar 2 gatos de rua. O entendimento se deu pelo fato de os animais não perturbarem o sossego do condomínio, não acarretarem prejuízos sanitários, ou colocarem em risco a segurança do prédio.



Tutores devem seguir as regras do condomínio

Alguns temas são bastante polêmicos nos prédios residenciais, mas quase sempre o que falta é bom senso das partes

CIRCULAÇÃO - Todo animal pode circular pelo condomínio quando conduzido pelo seu tutor. Isso deve ser uma regra básica a ser seguida, mas muitas pessoas a desobedecem e o resultado disso são cães e gatos que circulam livremente, entrando e saindo de residências, fazendo sujeira pelo prédio, causando prejuízos a veículos ou outros bens e até mesmo atacando pessoas. Tal conduta deve ser prontamente advertida e multada. Além disso, em caso de prejuízos, cabe à pessoa que detém a guarda do animal indenizar quem foi lesado.

Outros pontos relevantes a serem destacados é quanto a necessidade de cuidados em relação à saúde do pet, visto que seu tutor é responsável por manter as vacinas e controle de pulgas, carrapatos e vermes em dia, a fim de preservar também a saúde de outros animais e também humanos. Por fim, o barulho, este que é uma das principais queixas dos vizinhos. Embora saibamos que todo animal produz ruídos (e tem direito de fazê-lo), é importante cuidar para que isso não ultrapasse os limites do razoável para não perturbar o sossego da coletividade.

*Jornalista

Um reencontro de síndicas e síndicos

Depois de dois anos afastados em função da pandemia de coronavírus, síndicos e síndicas de Belo Horizonte e interior poderão se reencontrar no evento que marca a comemoração do Dia do Síndico. O 18º Dia do Síndico volta a ser presencial em 2022.

Para quem já participou é uma grande oportunidade para rever amigos e parceiros. Para quem nunca participou, a oportunidade é agora.

O Dia do Síndico é um evento de confraternização. Uma data para celebrarmos esta nobre função e parabenizarmos a todos os que vivem e trabalham no universo condominial, em especial nossos leitores. Ser síndico é uma grande missão e o Jornal do Síndico reconhece isso. A missão de liderar o condomínio não chega a ninguém sem alguns percalços. Com frequência, sobram críticas, superam os elogios e faltam voluntários para ajudar. Quem se presta a ocupar a função de síndico deve estar ciente dos desafios. Porém, nem tudo são pedras, há de se lembrar também dos momentos de satisfação em ver o feito sendo bem feito, a boa sensação de dever cumprido e ver os frutos da boa gestão surgirem. Quem faz um bom trabalho, cedo ou tarde, é reconhecido.

E é por tudo isso que em parceria com o SindiconMG e diversos outros colaboradores há 18 anos preparamos essa bela festa para vocês.

DINÂMICA - Como já é tradição, receberemos todos com um delicioso café da manhã. Momento para bate papo e intera-



Síndicos e síndicas voltam a se encontrar presencialmente

gir com as empresas que estarão apresentando seus produtos e serviços para os condomínios. Após o café, apresentaremos a primeira série de palestras.

Após as palestras da manhã, teremos nosso almoço de confraternização. Será no restaurante do próprio hotel e ninguém precisará se deslocar para outro local. Mais um momento de descontração, bate papo e relacionamento com nossos colaboradores.

Na volta do almoço, seguimos para mais uma série de palestras. Os temas das palestras abordarão assuntos dos mais variados (ver programação). E encerraremos nosso evento com o tradicional sorteio de brindes.

Nós do Jornal do Síndico e do SindiconMG fazemos questão de manifestar nossas sinceras felicitações a todos os leitores que nos acompanham nessa história de mais de 26 anos que segue sendo trilhada. Nossa missão continua sendo prestar auxílio aos síndicos, fornecendo informações de qualidade atualizadas com as demandas da atualidade, sempre procurando facilitar a vida de quem serve ao condomínio.

Para quem ainda não se inscreveu, é bom se apressar, pois as vagas são limitadas. As inscrições podem ser feitas através do nosso canal de **whatsapp (31) 98481-7642**.

Programação Dia do Síndico 2022

Manhã

8h às 8:30h – Credenciamento e café da manhã

8:30h às 9h – Abertura com mensagem do Jornal do Síndico e Sindicon-MG

9:30h às 10h – **“A INSPEÇÃO PREDIAL COMO VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO”**

Palestrante: – Kleber José B. Martins – Engenheiro Civil/Perito Judicial - Especialista em Engenharia Diagnóstica, Engenharia de Avaliações e Perícias - Membro efetivo do IBAPE-MG e ALCONPAT

10h às 10:20h – **“SINDICATURA - ADMINISTRAÇÃO NA ERA DIGITAL”**

Palestrantes: 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.

10:20h às 10:50h – **“AUDITORIA: UMA FERRAMENTA DE AUXÍLIO AO SÍNDICO”**

Palestrante: Paulo Machado - Doutor e Mestre em Contabilidade e Controladoria pela Universidade Federal de Minas Gerais, além de pós-graduação em Finanças e Controladoria pela FGV

10:50h às 11:10h – **“DIGITALIZAÇÃO DO MERCADO CONDOMINIAL: ECONOMIA E SIMPLICIDADE PARA GESTÃO DE SEU CONDOMÍNIO”**

Palestrantes: Bruno Carvalho - Head Comercial de condomínios do Banco Inter

11:10h às 12:30h – **TIRA DÚVIDAS** com o advogado Carlos Eduardo Alves de Queiroz – Presidente do Sindicon-mg e palestrantes

12:30h às 14h – Almoço de confraternização

Tarde

14h às 14:20h – **“O QUE AS TRINCAS E RACHADURAS DIZEM SOBRE O SEU CONDOMÍNIO”**

Palestrante: Diego Guimarães - Engenheiro Civil especialista em Impermeabilização, recuperação e reforço de estruturas

14:20h às 14:40h – **“SEGURANÇA NA ERA DIGITAL”**

Palestrante: Maicon Marques - Especialista em segurança privada com experiência em gerenciamento de riscos e planejamento de sistemas de segurança integrados a tecnologia.

14:40h às 15h – **“A NOVA ERA DOS ELEVADORES”**

Palestrante: Helder Canelas - Head de Serviços da TK Elevator na América Latina

15:00h às 15:15h – Intervalo para café

15:15h às 15:55h – **“O CONDOMÍNIO E A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS”**

Palestrante: Alessandra Bravo – Especialista em Gestão e Administração Condominial; Compliance Condominial; Lei Geral de Proteção de Dados para Condomínios; Articulista, Síndica, Professora e Palestrante, Diretora da Anacon e Coordenadora do Núcleo de Direito Condominial desta CJA da OAB/SP

16h às 16:40h – **“O QUE EU PRECISO PARA SER UM SÍNDICO DIFERENCIADO”**

Palestrante: Márcio Spimpolo - Advogado Especialista em Direito Condominial - Professor e Coordenador da pós-graduação de Direito e Gestão Condominial da FAAP - Colunista da rádio CBN

16:40 às 17:30h - **TIRA DÚVIDAS** com o advogado Carlos Eduardo Alves de Queiroz – Presidente do Sindicon-mg e palestrantes

17:30h – Encerramento com sorteio de brindes

**Programação sujeita a alteração até a realização do evento.*

Dia do Síndico traz conhecimento de qualidade para participantes

O Sindicon MG, em parceria com o Jornal do Síndico, realiza no próximo dia 26 de novembro, o 18º Dia do Síndico. Depois de mais de dois anos de pandemia de Covid-19, o evento volta a ser presencial e vai ser realizado no auditório do Hotel Mercure Lourdes, em Belo Horizonte, como aconteceu nas edições anteriores.

Para celebrar este momento, foram escolhidas palestras que vão auxiliar os síndicos, tanto em primeiro mandato como os mais experientes, a compreender melhor sobre gestão, legislação e o dia a dia dos condomínios. Também vai haver a oportunidade de esclarecimento de dúvidas não só sobre os temas apresentados, como também sobre vários outros assuntos, no já tradicional e muito aguardado “Tida-Dúvidas”, com o presidente do Sindicon MG, advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz.

“O objetivo do Sindicon MG ao realizar o Dia do Síndico é o de oferecer aos síndicos a possibilidade de adquirir conhecimentos e se prepararem cada vez mais para que façam uma gestão de qualidade”, afirma o presidente.

É por isso que o Sindicon MG também oferece frequentemente cursos de qualificação, palestras e workshops dos mais variados assuntos, sempre de forma gratuita. “Acreditamos muito na importância da formação. O conhecimento é a chave para o crescimento pessoal e profissional”, completa Carlos Eduardo.



Diversos cursos estão sendo oferecidos na sede do SindiconMG

Além das palestras, o Dia do Síndico oferece um excelente momento de convivência e troca de experiências entre os próprios síndicos participantes, o que também se traduz em oportunidade de aprendizagem, por meio do que cada um realiza de exitoso no cotidiano.

O Dia do Síndico também é sobre diversão. Os participantes são saudados com um café da manhã de boas vindas, fazem uma pausa para um almoço delicioso e ainda concorrem em um sorteio de brindes no fim do evento. “Esta é uma data para celebrar o dia de todos os síndicos. Por isso, convido todos a participarem!”, convoca Carlos Eduardo.



- (31) 3281-8779
- sindiconmg.org.br
- facebook.com.br/sindiconmg
- @sindiconmg
- YouTube: sindiconmg

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!!!
 Desde 1981 fazendo História.
PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!
 Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
www.metodica.com.br



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@kenloperelraadvoogados.com.br

Dra. Irene
 ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS
 ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
 ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
 Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
98842-6498



E. Lucas Diniz
 advocacia consultiva
 (31) 3245-2510
 (31) 98892-7710
eld@eldadvocacia.com.br

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



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
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](https://www.instagram.com/filizolaadvogados)
 RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



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

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



ADTÁBIL
 CONDOMINIAL
Gestão Organizada, Caixa Positivo, Inadimplência Zero e Muito mais...

- 100% Da Receita todo Mês - Uma Conta Bancária sem Taxas mensais
- Crédito para o seu Condomínio junto ao Banco

 No mercado Condominial a mais de 30 anos, nosso time está pronto para ajudar em todo processo de gestão condominial.
 Agende uma visita **31 3383-2029** ☎ **31 9982-9673 / 9303-1488**

ALARME



HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

ARQUITETURA/ PROJETOS/ PAISAGISMO



Harmonize seu condomínio
 Regina Elizabeth Ferraz Penedo
 Arquitetura e Paisagismo
99666.3286
reginaferraz.arq@gmail.com

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO
 PLANTÃO 24 HORAS
Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisdasbombas.com.br
 BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
 SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS
 AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH
(31) 3270-9633

BOMBAS



UNIVERSO DAS BOMBAS
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
 Segurança Eletrônica
 Empresas - Residências - Condomínios
Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



COMINA
 17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

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



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
 Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
 Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



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



SEVEN CLEAN
 Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.
 Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.
www.7clean.com.br
(31) 3072-1086 (31) 99184-1008



EMPRESERV
 Empresa de Prestação de Serviços
Há 30 anos excelência em prestação de serviços em BH e região.

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

CONTRATE
Gestão em Facilities
(31)3284-0406
www.contrateadm.com.br

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

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

Serviços de Conservação e Limpeza de Condomínios Residenciais e Comerciais.

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

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

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

RICARDO PRATES CAMPOS
ENG. CIVIL / PERITO 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

ribeiro e moura
Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.

- CONSTRUÇÃO EM GERAL
- CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
- ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
- REFORMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS

Fachadas; Impermeabilizações; Telhados; Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.

(31) 3241-1047 / (31) 99897-9056
rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiroemoura.com.br

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

3273-8048
99982-0947

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

PACTO
CONSTRUTORA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

VERTICAL ALPINO
CHÃO ENGENHARIA
CREA 165303

REFORMA PREDIAL
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

- LIMPEZA DE FACHADA • PINTURA • MURO DE VIDRO
- PASTILHAMENTO • IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 98712-2106/99471-1393

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia
25 anos

- 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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PB
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

ESPECIALIZADA EM FACHADA
22 ANOS
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

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

OBRAS JÁ

Reformas Prediais
Reformas em fachadas
Projetos e construções

FINANCIAMOS SUA OBRA
Financiamento sem burocracia

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

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação Estrutural
- Impermeabilizações
- Reformas de condomínio

Excelência, esse é o nosso padrão

3263-4065
31 99868-6241
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

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

LBL@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

PINTURAS E REVITALIZAÇÃO EM FACHADAS
• Acabamentos finos • Serralheria em geral (Galpões/ metalúrgica)

99343-0812 NESTOR / 99464-1098 IRON

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CENTRAL SERVIÇOS
Reformas em geral

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

central.servicos46@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: silvanosimoes2011@hotmail.com
4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

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

3 6 5 6 - 0 3 6 6

BMS Engenharia
31 99908-1144

- Limpeza de fachada • Construção e reforma
- Impermeabilização
- Laudo pericial • Reforço estrutura

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

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.roterlimp.com.br

(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ELEVADORES

ELEVADORES DESDE 1984

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!

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

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

JARDINAGEM

JARDINAGEM e PAISAGISMO

Manutenção de jardins
Projetos paisagísticos
Vendas de gramas naturais

JC SERVIÇOS

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

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

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

3141-6271 / 99859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

LIMPEZA DE FACHADAS

VOLGEN Clean LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

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

MATERIAL DE LIMPEZA

yan home PRODUTOS DE LIMPEZA

PENSOU EM PRODUTOS DE LIMPEZA, PENSOU YAN

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

Entre em contato: (31) 3220-0054 e (31) 9 9937-6401
Siga-nos nas Redes Sociais: 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: staffbrasilresolucoes.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

Classíndico

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

Viver Bem
Sindicato Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

☎ (31) 3789-6891 / (31) 98492-8910

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

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@gestaoprimal.com.br
www.gestaoprimal.com.br

TELHADOS

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

☎ 3625-1978 / 3624-2895

www.nevescalhas.com.br

TELHADOS

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
NÃO COBRAMOS VISITA

☎ 4102-7910 / 99913-5735

confiancareformas@outlook.com

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

Fique sabendo Da redação com TJDFT

Condomínio também pode ser penalizado

Na lista de itens causadores de discórdia dentro de um condomínio, o barulho é, com certeza, uma das coisas que ocupa os primeiros lugares do ranking. Imagine chegar em casa após um dia estressante de trabalho e não conseguir relaxar, pois um vizinho está fazendo ruídos incômodos. Você provavelmente reclamaria com o síndico. Mas como proceder quando a perturbação do sossego vem justamente de alguma atividade que o próprio condomínio está realizando?

Quando não há acordo mediante as regras de Regimento Interno e Convenção do condomínio, embates relacionados ao barulho produzido por vizinhos são levados à Justiça. Foi o que aconteceu em julho com decisão da 1ª Vara Cível de Samambaia (DF) que condenou um morador de um prédio a pagar ao vizinho indenização por danos morais e materiais, em razão dos transtornos causados ao residente do andar de baixo, devido ao barulho excessivo e danos ocasionados pela reforma de sua unidade habitacional, por vezes fora do horário permitido.

De acordo com a juíza, “a obra realizada pelo 1º réu, fora do horário definido pelo condomínio, após as 18 horas, de forma contínua, causa evidente incômodo excessivo, porque atrapalha o horário de descanso dos moradores, máxime

dos vizinhos mais próximos, que ficam submetidos ao bate-bate de materiais e barulho alto de equipamentos comumente utilizados em obras de reforma e reparos, atrapalhando o bem estar do indivíduo, porque interfere na sua saúde física e mental, mormente em tempos de pandemia, no qual a maioria das pessoas permanece trabalhando em sua própria residência”.

Como o réu não apresentou defesa, foi declarada sua revelia. Dessa forma, a juíza ressaltou que “hei por bem considerar verdadeiros os fatos alegados pelo autor, quanto aos danos causados pelo réu em relação a obra da sua unidade, a qual acarretou infiltrações no teto do banheiro, inclusive através do fio de luz, o que poderia causar curto-circuito e até um incêndio, conforme descrito na inicial e não contestado pelo requerido”. Foi fi-



Responsáveis por obras devem ficar atentos aos incômodos gerados

xado, como compensação por danos morais, o valor de R\$ 5 mil e, ainda, o valor de R\$ 4 mil, a título de danos materiais.

O CONDOMÍNIO – Há situações em que o distúrbio é causado não por uma pessoa física, mas pela obra de um prédio, que pode ser um condomínio vizinho ou até o seu próprio. E, com frequência, essas questões também chegam às vias judiciais. Em julho, a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do DF manteve sentença que condenou o Residencial Orquídeas a indenizar cinco moradores do prédio vizinho por conta dos transtornos causados durante obras de engenharia.

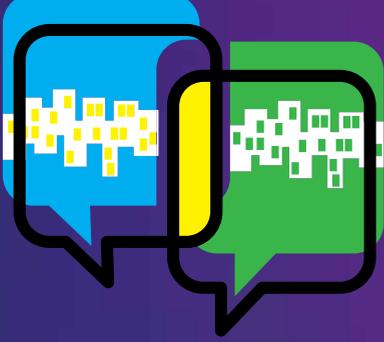
Os autores narram que o réu realizou reforma nas suas instalações e fachadas por mais de oito meses. Contam que, nesse período, caíram sobre os car-

ros, que estavam estacionados em vagas que ficam em frente à prumada do prédio em reforma, poeira de cimento, respingos e torrões de argamassa. Relatam que, além dos gastos com limpeza diária e lavagem semanal, tiveram que suportar também desgaste e transtorno moral com os seus veículos impregnados de sujeiras.

Para a Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, as provas demonstram que as obras realizadas no condomínio réu afetaram “de forma cristalina o sossego” dos autores. “A situação vivenciada pelos recorridos, tendo seu sossego turbado por mais de 8 meses em razão de obras de engenharia civil no prédio do condomínio réu, causando grau de sujeira nos veículos estacionados em vaga própria além do razoável, viola seus direitos de personalidade, afetando o direito ao sossego que deve nortear os direitos de vizinhança, causando angústia, o que configura o dano moral vindicado”, registrou. Dessa forma, a Turma manteve a sentença que condenou o Condomínio Residencial Orquídeas a pagar, a título de danos morais, a quantia de R\$ 1 mil a cada um dos cinco autores.

Há situações em que o distúrbio é causado não por uma pessoa física, mas pela obra de um prédio

18º



Dia 26 de novembro

Das 8 às 18h

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.



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



O que eu preciso pra ser um síndico diferenciado

Márcio Spimpolo

Advogado Especialista em Direito Condominial - Professor e Coordenador da pós-graduação de Direito e Gestão Condominial da FAAP - Diretor Acadêmico da ANACON - Colunista da rádio CBN Ribeirão Preto no quadro 'Condomínio Legal' - Apresentador do programa 'Condomínios Pelo Mundo'



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



Sindicatura - 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.



Segurança na era digital

Especialista em segurança privada com experiência em gerenciamento de riscos e planejamento de sistemas de segurança integrados a tecnologia.

Tecnólogo em Gestão de Segurança Provada e Bacharelado em Direito pela UniHorizontes.



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 CJA da OAB/SP



Digitalização do mercado condominial: Economia e simplicidade para gestão de condomínios

Bruno Carvalho - Head comercial de condomínios Inter



A NOVA ERA DO ELEVADORES

Palestrante: Helder Canelas, Head de Serviços da TK Elevator na América Latina



Tira-dúvidas Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

Presidente do SindiconMG e advogado especializado em direito condominial.



VAGAS LIMITADAS! INSCRIÇÕES PELO 31 98481-7642

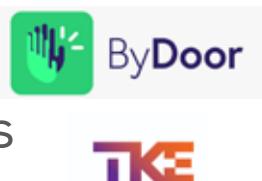


Realização:

Jornal do Síndico

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

Colaborador Diamante



Colaborador Prata:



Colaborador Prata:

