Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 318 - DEZEMBRO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

Legislação

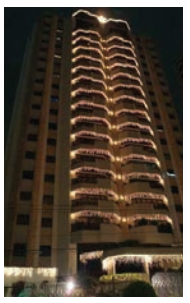
Notificar ou multar um condômino requer critério e método. Antes de tomar uma atitude, administração deve verificar Convenção e Regimento Interno.

Página 4

Seu condomínio

Quem tem unidade com área superior às demais, deve pagar um valor maior no rateio de despesas do condomínio?

Página 4



Manutenção

Fim de ano os condomínios que optam por enfeitar suas áreas comuns para as festas de fim de ano, devem tomar cuidado com a rede elétrica.

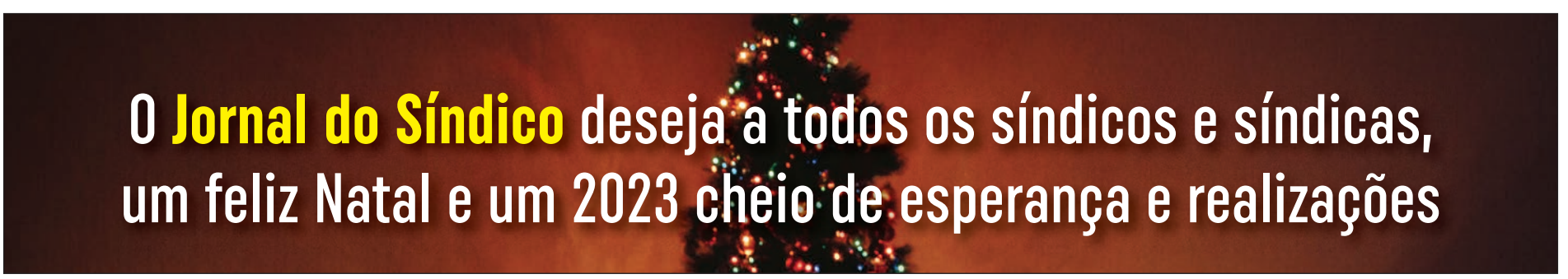
Página 12

Reencontro festivo

Depois de dois anos, o "Dia do Síndico" volta a acontecer de forma presencial. Oportunidade para reencontros com amigos e parceiros, com direito a muita informação e descontração. **Páginas 5 a 7**

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Arquitetura/projetos/paisagismos	8
Bombas	8
CFTV Câmera de segurança	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás/instalações	10
Impermeabilização	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Material de limpeza	10
Portaria	10
Portão eletrônicos	10
Portaria virtual	10
Portas Blindex	11
Portas de segurança	11
Rede de Proteção	11
Seguros	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Tratamento de águas e fluentes	11
Uniformes	11



JORNAL DO SÍNDICO

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação

arte 21

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 Cézar

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Flávio Filizola
Pâmela Gontijo

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

Boas Festas!

O mês de dezembro chegou e, com isso, vamos findando os dias de 2022. Enquanto gestor, este é o seu momento, síndico, de pausar para refletir sobre o que se passou ao longo do ano: quais os desafios vencidos e os que não puderam ser transpostos? O que serviu de obstáculo? Quais eram os seus planos ao final de 2021? Eles foram atingidos?

Antes de derramar conformismo ou pensamentos negativos, é preciso ponderar também se houve um real comprometimento de sua parte para chegar aonde se desejava? Sabemos que há coisas que dependem da coletividade, nesses casos, todos deram sua parcela de contribuição em prol do bem comum? É hora de reformular metas, estratégias, planos de vida!

Dezembro traz, sim, as necessidades e responsabilidades inerentes a um fechamento de ciclo, mas também proporciona muita alegria. O fim do ano traz consigo o simbolismo da renovação e da esperança. Com isso, sentimos a vontade de nos confraternizar com aqueles de quem gostamos. Nada mais justo que ornamentar o prédio com uma bela decoração festiva e promover a interação entre os moradores. O fortalecimento dos vínculos com certeza resulta também em um condomínio mais forte e coeso.

Por falar em ornamentação, sabemos que neste período de fim de ano é muito comum o uso de instalações decorativas nos prédios, o que, porventura, pode vir a causar sobrecarga elétrica e eventuais acidentes! O síndico deve estar atento quanto a qualidade dos adereços (sempre optar por produtos certificados pelo INMETRO), cuidar das condições das instalações, evitando "gambiarras". Ajustes considerados "inocentes" podem ser responsáveis por desfechos trágicos.

Dezembro traz, sim, as necessidades e responsabilidades inerentes a um fechamento de ciclo, mas também proporciona muita alegria

Além disso, o momento é ideal para um *check-up* geral no sistema elétrico do condomínio. É o que abordamos em nossa matéria Especial desta edição natalina de dezembro. Saiba mais detalhes sobre os tipos de manutenção da parte elétrica: a preventiva e a corretiva.

Além das manutenções, é fundamental orientar moradores e funcionários quanto ao uso correto das instalações, uma vez que muitos acidentes são provocados não pela má conservação do sistema elétrico e sim pela conduta imprópria dos usuários. Garantir a segurança das pessoas e do patrimônio deve ser sempre a prioridade do síndico do condomínio.

Chegamos ao final de mais um ciclo desejando a todos um feliz Natal e um próspero 2023! Continuem contando conosco.

	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT
IGP-M (FGV)	0,52	0,59	0,21	-0,70	-0,95	-0,97
INPC (IBGE)	0,45	0,62	-0,60	-0,31	-0,32	0,47
IPC (FIPE)	0,42	0,28	0,16	0,12	0,12	0,45
CUB/MG	1,80	1,31	0,65	0,04	0,13	0,06
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 con-

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou (31) 98481-7642 *por* Dr. Flávio Filizola

ALTERAÇÃO DE FACHADA

Pergunta - Pesquisei no Novo Código Civil a respeito de modificação de fachada externa do edifício e não encontrei alguma referência. Gostaria de saber se é necessário quórum qualificado, para qualquer modificação. Em nosso Regimento Interno, já existem algumas possibilidades ou não, dentre elas: colocação de grades de alumínio, como as já existentes; vidros com o mesmo padrão, já existentes; proibido colocação de ar condicionado, na fachada frontal. A nossa dúvida é de uma modificação arquitetônica ou civil.
Júlio – Por WhatsApp

Resposta - Para alteração de fachada é necessário o quórum qualificado. Se for apenas alteração sem afetar a estrutura arquitetônica o quórum será de 2/3 dos condôminos. Se houver, no projeto, alguma modificação arquitetônica ou civil terá que ter unanimidade dos condôminos. É importante frisar que para qualquer alteração, seja simples no não, a primeira fonte de consulta é a convenção do condomínio. Havendo norma especifica para o caso em consulta prevalecerá a convenção. Não havendo, a melhor solução seria o consenso entre os condôminos. Não sendo possível este consenso deverá ser observado o que determina Código Civil Brasileiro e a Lei 4.591/64 que também trata de Condomínio. Por ser o direito dinâmico e não estático muitos casos dependerão de interpretação e decisão judicial se não houver um entendimento entre os condôminos. Especificamente quanto às dúvidas do consulente, seria importante que apresentasse o caso real, para uma análise mais detalhada.
Dr. Flávio Filizola – condominio@filizolaeadvogados.com.br

PROTEÇÃO NA PISCINA

Pergunta - Se puder me responder. Estamos com um dilema no meu condomínio. Colocar proteção em volta da piscina. Pelo que já li tem que ter aprovação 2/3. Mas não temos os 2/3, mesmo assim tem morador que diz que temos que fazer mesmo sem os 2/3, porque já tivemos 2 incidentes com crianças que caíram na piscina, a pessoa que estava cuidando não conseguiu correr para parar a criança. Se fizermos a Proteção sem 2/3, o que pode acontecer, pois estou sendo pressionada para colocar? Obrigada.
Walkiria – Por whatsApp

Resposta - É importante conhecer o projeto do cercamento da piscina para uma melhor avaliação. Considerando o caso sob a ótica da segurança é importante que o acesso à piscina não seja livre às crianças. Se houver possibilidade de instalar um portão de acesso à área do entorno da piscina isso pode ser feito sem a necessidade de prévia aprovação porque se trata de segurança para os usuários, em particular crianças. Porém, o cercamento só da piscina com grades e portão seria caso de discutir o assunto em assembleia apresentando um projeto e orçamento da obra para aprovação. Nesta assembleia seria muito interessante a presença de uma assessoria jurídica, para maiores esclarecimentos. Se não atingido o quórum necessário o sindico poderá requerer judicialmente a autorização para obra, tendo em vista que o custo deverá ser compartilhado pelos condôminos a base do pedido será a segurança dos usuários. Fazer a obra sem autorização é um risco que pode gerar conflito entre os condôminos.
Dr. Flávio Filizola
condominio@filizolaeadvogados.com.br

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

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:

4 dicas de gestão para o síndico de "primeira viagem"

O equilíbrio, a organização e a eficiência de um condomínio são o reflexo direto do desempenho do seu síndico, ou seja, daquela pessoa que ocupa o cargo máximo à frente das questões administrativas da comunidade. Sabemos que esta tarefa não é fácil, principalmente quando o posto é assumido por alguém ainda inexperiente na função, pouco familiarizado com as peculiaridades exigidas.

Embora com boa vontade, é comum que muitos temores perpassem os sentimentos dos síndicos de "primeira viagem", mas não há motivos para tanta preocupação. Com responsabilidade e transparência, a garantia de se executar um bom mandato é certa. Para tanto, confira a seguir algumas dicas que reunimos para os "novatos" do segmento!

Assumir um condomínio não é tarefa fácil e requer compromisso e colaboração

CUIDE DOS DOCUMENTOS – Para se ter uma ideia, estima-se que um condomínio residencial de médio porte, com aproximadamente 200 unidades, acumule cerca de mil papeis ao longo de um ano, incluindo aí comprovantes de pagamento, extratos bancários, balancetes, notas fiscais, contratos, ofícios, cópias de comunicados, etc. Algumas administradoras de condomínio oferecem o serviço de guarda de documentos e, em alguns casos, é cobrada uma taxa extra por ele, com a garantia de que qualquer papel será localizado e entregue em no máximo dois dias úteis. Caso a escolha seja pelo armazenamento no próprio condomínio, faça-o em um ambiente apropriado, longe de umidade, visando a uma maior preservação do papel e os documentos devem ficar dentro de um arquivo separado por pastas facilmente identificáveis por categorias. O síndico deve evitar, sempre que possível, trazer os materiais do condomínio para a sua residência, misturando com seus próprios pertences.

RESPONSABILIDADES – A constituição de um conselho fiscal, de acordo com o artigo 1.356, do Código Civil, é facultativa, podendo "haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico". A sua finalidade básica é fiscalizar a gestão do condomínio, fazendo o monitoramento criterioso do andamento das manutenções, checando as transações financeiras e, quando necessário, fazendo os questionamentos pertinentes, cobrando do síndico uma atuação sempre transparente. O conselho fiscal pode e deve auxiliar o exercício do mandato do síndico, criando um ambiente colaborativo e compartilhando a responsabilidade pelo manejo orçamentário do condomínio.

FUNDO DE RESERVAS – Mantenha um fundo de reserva. Este fundo consiste em uma arrecadação extra de periodicidade mensal – que varia entre 5% a 10% da taxa condominial – e visa à garantia de suporte mediante despesas extraordinárias e inesperadas. Para ser legal, o fundo de reserva deve constar na convenção do condomínio e caso ela não preveja a alíquota, a assembleia deverá deliberar o percentual. É válido destacar que este é um compromisso de responsabilidade exclusiva de proprietários, inquilinos não são obrigados a pagar. O síndico deve agir com o máximo de transparência ao acionar o fundo, buscando ser claro em suas justificativas.

> **Embora com boa vontade, é comum que muitos temores perpassem os sentimentos dos síndicos de "primeira viagem"**

ADMINISTRADORA – O auxílio de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda na hora de organizar toda a burocracia que envolve a gestão do condomínio, principalmente quando o síndico é estreante. De acordo com a legislação brasileira, não é obrigatória que sua contratação passe previamente pela aprovação da assembleia, a não ser que a convenção do condomínio preveja isso como uma obrigatoriedade a ser votada. Além do custo final, deve-se levar em consideração a carteira de serviços oferecidos e, dentre esses, optar pelo pacote que melhor atende às necessidades do condomínio. Essa assessoria geralmente é dividida entre serviços essenciais e auxiliares. Os primeiros incluem assessoria contábil e toda a gestão de finanças, já os serviços auxiliares, os quais podem ser solicitados separadamente, são diversos: desde arquivamento de documentos a serviços gerais de manutenções, assessoria jurídica, secretariado para realizações de assembleias, fornecimento de aplicativos e outras soluções tecnológicas.

**Jornalista*

Coluna do Sindicon

A importância do planejamento financeiro e da auditoria nos condomínios

Prestação de contas, planejamento financeiro e auditoria nas contas dos condomínios. Qual o melhor momento para fazer isso? Na última coluna do ano vamos tratar destes assuntos que considero importantes para uma boa gestão dos condomínios. O planejamento financeiro deve constar todos os gastos do ano, obras de manutenção, investimentos e demais despesas fixas dos condomínios.

É importante que os condomínios incluam no planejamento financeiro a contratação de uma empresa especializada em auditoria. Esse trabalho é uma das formas de síndicos e síndicas terem respaldo de todas as suas ações. É através desta auditoria que podem ser apontados possíveis erros. As empresas que realizam a auditoria verificam, entre os temas, a situação fiscal e tributária dos condomínios.

Gostaria de esclarecer que a prestação de contas é obrigatória. Ela deve ser realizada pelo menos uma vez por ano. O mês que a prestação de contas deve ser apresentada aos condôminos depende da convenção de cada condomínio.

- Depois de dois anos sem realizar o Dia do Síndico de forma presencial, no dia 26 de novembro o evento para festejar a data foi realizado no Hotel Mercure. O encontro que reuniu síndicos, síndicas e especialistas foi um sucesso. Os participantes tiveram a oportunidade de tirar dúvidas sobre os temas abordados, além de ter sido um momento de confraternização.

Gostaria de aproveitar esse espaço para agradecer pelo apoio ao nosso trabalho na presidência do Sindicon MG no ano de 2022. Desejo a todos boas festas e um ano com muitas conquistas e saúde a todos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente

SINDICON MG
Sindicato dos Condominios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva
Modernização de cabinas e modernização técnica
Reparos em geral

CONTROL ELEVADORES

Agende uma vista 3222-6685 | Visite nosso site controlelevadores.com.br

> Legislação *por* Pâmela Gontijo

Notificações e advertências extrajudiciais em condomínios

Essa é uma dúvida muito recorrente entre síndicos e síndicas de condomínios. Ora, se um morador possui uma conduta contra as regras do condomínio eu devo enviar uma advertência ou aplicar a multa? Se eu aplicar a multa devo enviar junto ao boleto da cota condominial?

Na maioria das vezes, o síndico encontrará a resposta na própria Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno, que constam as diretrizes sobre as regras, tipificação e consequências pela conduta realizada.

A notificação de advertência será o instrumento usado pelo síndico para alertar o morador da prática de conduta contrária às regras do condomínio. Nesse documento deverá constar todos os dados do condomínio, do proprietário ou do inquilino, nos casos de imóvel locado.

DESCRITIVO - Por ser o primeiro passo a fim de comunicar a sanção, deverá vir com todos os detalhes da conduta infratora, ou seja, mencionar data, horário, fotos e, em caso de alguma reclamação específica, precisa vir a identificação dos condôminos incomodados. Além de mencionar o trecho da Convenção do Condomínio ou Regimento Interno que foi desrespeitado.

Exatamente para deixar bem claro que caso a conduta continue a acontecer, haverá punição mais severa, que é o caso da aplicação da multa pecuniária.

Nesse caso, o síndico sempre irá consultar os principais documentos do condomínio. Na ausência de informações específicas, poderá deliberar junto ao conselho ou, dependendo da gravidade da situação, em assembleia condominial.

Notificar infratores diminui as ocorrências nos condomínios

MULTA - O valor da multa não pode passar de cinco vezes o valor da cota condominial. É o que dispõe o artigo 1.336 do Código Civil. Entretanto, há situações específicas como é o caso do condômino antissocial, daquele que reiteradamente descumpre as regras de boa convivência. Para multá-lo é necessária a anuência da assembleia condominial, podendo a punição chegar em até 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal.

A notificação de advertência será o instrumento usado pelo síndico para alertar o morador da prática de conduta contrária às regras do condomínio

Importante frisar que, o envio de advertência e aplicação de multa condominial não impede que o morador ou proprietário apresentem argumentos em sua defesa, em respeito ao princípio do contraditório e da ampla defesa.

Por isso, é importante que no caso da aplicação da multa, a cobrança venha em boleto bancário apartado da cota condominial.

O fator decisivo para a redução de ocorrências de condutas infratoras condominiais é a COMUNICAÇÃO ASSERTIVA, por isso interessante adotar no seu condomínio o envio de folhetos informativos sobre questões recorrentes, no formato digital ou até mesmo exposto nas áreas comuns.

**Diretora da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG, Diretora da Associação Mineira dos Advogados de Direito Imobiliário – AMADI*
pamelagontijo.adv@gmail.com

> Seu Condomínio *por* Flávio Filizola

Quem tem mais, paga mais?

Dentro da lógica da convivência a resposta "sim" se apresenta como justa; porém, quando se fala em taxa de condomínio de prédio com unidades diferenciadas com maior fração ideal a resposta já não é tão simples. Basicamente a questão fica por conta da Convenção. O Código Civil será usado se não houver definição na Convenção.

Em um condomínio existem as áreas privativas e as áreas comuns, sendo estas últimas de interesse direto de todos os condôminos, aí incluindo todas as manutenções e todo os gastos necessários à conservação e bem estar dos moradores. São as chamadas despesas ordinárias, que são custeadas pelos condôminos.

O rateio destas despesas comuns ou ordinárias pode ser feito diretamente pelo número de unidades ou pela fração ideal, conforme estabelecido na convenção ou, na falta dela, pelo Código Civil Brasileiro.

Independentemente da área e do número de pessoas que vivem na unidade, as despesas do condomínio serão sempre aquelas denominadas ordinárias, não sofrendo qualquer influência pela fração ideal ou número de ocupantes.

JULGADO - Por ser uma questão polêmica já foi apreciada por nossas cortes de Justiça e o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que "o pagamento de funcionários, a manutenção de áreas comuns e os encargos tributários incidentes sobre essas áreas beneficiam de forma equivalente a todos os moradores, independentemente de sua fração ideal".

Tudo que possa resultar em excesso, ainda que sob o manto da "legalidade" pode e deve ser revisto, com visão ampla e espirito desarmado colocando-se as pessoas envolvidas cada uma como se fosse de unidade padrão e também como se fosse proprietária de unidade diferenciada, para uma melhor avaliação do que é justo e eticamente correto. Seria sentir o problema dos dois lados.

Nem sempre quem mora na cobertura, gasta mais que um morador de apartamento tipo

Independentemente da área e do número de pessoas que vivem na unidade, as despesas do condomínio serão sempre aquelas denominadas ordinárias

Como parâmetro temos o nosso Código Civil que estabelece em seu art. 884 o chamado enriquecimento ilícito, isto é, quando há qualquer tipo de excesso, legal ou não, em uma operação envolvendo pessoas. Esse enriquecimento exige o reatamento do equilíbrio entre as partes, pelo Poder Judiciário, se necessário.

Portanto em ambiente onde as despesas são decorrentes de áreas externas às unidades (áreas privativas) todos são iguais em direitos e deveres (áreas e equipamentos comuns) resultando de aí que, exigir pagamento a maior pelo mesmo direito não se apresenta nem justo nem moralmente aceito.

A questão pode ser polemica porque atinge interesses particulares, pessoais, mas ela é por demais simples quando se raciocina com a razão, pela lógica, pelo bom senso. Já foi dito por autoridades como Rui Barbosa, que a maior desigualdade é tratar desigualmente os iguais.

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

> Especial Dia do Síndico *por* Desirée Miranda

Dia do Síndico volta a ser presencial e atrai grande plateia

Depois de dois anos de restrições impostas pela pandemia de coronavírus, o Dia do Síndico finalmente voltou a ser presencial em 2022. Realizado pelo Jornal do Síndico em parceria com o Sindicon MG, o evento anual de homenagem aos gestores condominiais aconteceu no dia 26 de novembro no Hotel Mercure Lourdes, em Belo Horizonte. Mais de 400 pessoas participaram da 18ª edição do Dia do Síndico.

Público acompanhou atento a todas as palestras

Neste ano, a organização focou em levar mais informações para os presentes, principalmente por causa das novidades que surgiram nos últimos anos. Foram nove palestras, que apresentaram soluções para o dia a dia da administração condominial, especialmente no ambiente digital. Administração, segurança, digitalização do mercado e a Lei Geral de Proteção de Dados foram alguns temas relacionados às ferramentas online que se tornaram mais frequentes nos condomínios.

Os participantes também aprenderam um pouco mais sobre a importância da inspeção predial para valorizar o imóvel, o que é necessário para ser um síndico diferenciado, o que as trincas e rachaduras significam para a estrutura do prédio, elevadores e auditoria de contas, que costuma ser vista com desconfiança, mas que é essencial para que o síndico conheça a fundo os gastos do condomínio e saiba quais despesas pode cortar e onde deve investir o dinheiro.

O Dia do Síndico presencial também trouxe de volta a oportunidade de os síndicos e administradores presentes fazerem perguntas específicas sobre situações que vivem nos condomínios no tradicional Tira-Dúvidas, com o presidente do Sindicon MG, advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz. Em 2022, a plateia também pôde tirar dúvidas sobre os conteúdos dos temas expostos em cada turno do dia com os palestrantes convidados. "Com tanto tempo sem encontros deste tamanho, os síndicos estavam com muitas dúvidas sobre diversos assuntos, como registro de ata, dificuldade de encontrar um novo síndico, dificuldades de obter certificado digital e outros. Foi uma ótima oportunidade para fazer o esclarecimento", disse Carlos Eduardo.

SEGURANÇA - Apesar de os eventos em Belo Horizonte terem sido liberados pela prefeitura, a pandemia de Covid-19 continua e a cidade registrava aumento de casos positivos no momento em que o 18o Dia do Síndico foi realizado. Por isso, tanto o Jornal do Síndico quanto o Sindicon MG recomendaram que os participantes usassem máscaras para se protegerem, principalmente os que fazem parte de grupos de risco.

A cautela foi adotada por boa parte dos presentes, que também tomaram o cuidado de manter distância nas filas do Tira-Dúvidas e do almoço, tornando o evento seguro para todos.

DIVERSÃO - Além de trazer conhecimento e esclarecer dúvidas sobre gestão e legislação, o Dia do Síndico também tem como objetivo principal, promover a confraternização e alegria para os síndicos e gestores condominiais.

> **Auditório ficou pequeno para receber o grande número de síndicos e síndicas de condomínios**

Assim, ao chegarem, os participantes foram recebidos com farto café da manhã, ocasião em que também puderam conhecer os prestadores de serviço e colaboradores do evento. Essa foi uma ótima oportunidade para os gestores ficarem por dentro do que é oferecido pelo mercado e fechar bons negócios.

CONFRATERNIZAÇÃO - No meio do dia, os síndicos participaram de um delicioso almoço, em que puderam se conhecer, trocar experiências e dicas. À tarde, foi feita uma pausa para o café e no fim do dia, muitos sortudos ganharam brindes, oferecidos pelo Jornal do Síndico, Sindicon MG e demais coloboradores.

Para o diretor do Jornal do Síndico, Márcio Paranhos, o retorno do Dia do Síndico à modalidade presencial foi um sucesso. "A volta ao auditório do Mercure foi bastante positiva. As pessoas compareceram, se cuidaram e participaram com bastante interesse. Recebemos muitos elogios e algumas dicas para melhorar ainda mais o nosso encontro. Foi excelente", comemora ele.

**Jornalista e colaboradora do JS*

Realização:

Jornal do Síndico

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

Colaborador Diamante

Colaborador Prata:

Colaborador Prata:

> Especial Dia do Síndico

Momentos que marcaram o Dia do Síndico

Ricardo Mendes, Carlos Eduardo, Márcio Spimpolo, Eliza Novaes e Sílvio Cupertino, Advocacia condominial presente no evento.

Sindicon MG prestou assessoria aos síndicos e síndicas

Ninguém quis ficar de fora dos sorteios

Alessandra Bravo apresentou a palestra mais concorrida sobre LGPD

Sorteio Condomínio Autônomo

Sorteio Associação de Síndicos e Síndicos Profissionais

Sorteio CredCrim

Sorteio CNT Ambiental

Sorteio By Door

Sorteio Hoffman Gestão

Sorteio JB Conservadora

Sorteio Jornal do Síndico e Sindicon MG

Sorteio Banco Inter

Sorteio Staff Brasil

Sorteio Valentim Seguros

Sorteio V-Guard

Sorteio Leroy Merlin

Sorteio TKE

Síndicas e síndicos retribuem homenagens com fartos elogios

Te todos os eventos que o Jornal do Síndico promoveu, podemos dizer que o 18º Dia do Síndico superou nossas expectativas em todos os quesitos. Tivemos um número recorde de inscrições, a procura por empresas interessadas em colaborar com o evento também foi grande e, os inúmeros elogios que recebemos, comprovam que estamos no caminho certo.

Qual é esse caminho? O mesmo que vimos trilhando há 18 anos. Qual o segredo? O segredo está representado frase dita pela síndica, Rita Nascimento ainda durante a realização do evento, "obrigada por essa acolhida que vocês estão nos proporcionando". É isso! O objetivo do Dia do Síndico é acolher a todos, sem nenhuma distinção é apenas poder receber e repassar o que a gente se propõe: informação.

Veja o que alguns síndicos e síndicas disseram sobre o evento. É para animar aqueles que não puderam participar, e que marquem na agenda do ano que vem, um espaço para nossa comemoração.

M **Maria Beatriz** – Síndica do Ed. Módulo – Santo Agostinho - Parabéns pela organização temática e produção do 18° Dia do Síndico, extensivo a todos do Sindicon. Grata pela oportunidade.

O **Ozana** – Síndica do Cond. Paulo Batista – Centro - Estou grata pelo seu trabalho. Gostei muito. Excelente organização, muita fartura tanto no café da manhã da tarde e almoço saboroso e farto também parabéns pelo seu trabalho pelos entrevistados fiquei mais culta em relação a condomínio. M uito obrigada.

M **Marcos** – Síndico do Res. Floresta – Floresta - Venho parabenizar pela organização e o trabalho maravilhoso do Dia do Síndico e colaboradores. Desejo muito sucesso para vocês do Jornal do Síndico.

R **Reinaldo** – Síndico do Res. Dalas - Manacás - Foi minha primeira participação e quero parabenizar pela organização do evento. Com toda certeza estarei nos próximos. Obrigado

J **Jacqueline** – Síndica do Cond. Pedra Menina – Floresta - Foi a primeira vez que participei do evento, tendo em vista que estou como síndica há dois anos apenas. Foi de grande valia e pretendo já colocar algumas informações em prática e também participar de outros eventos. Obrigada!

E **Edmar** – Síndico do Cond. Res. Liliana Valadares - O evento foi sensacional! Parabéns para o Jornal do Síndico, SindiconMG e demais patrocinadores pelo dia. Foi extremamente didático, leve e de muito proveito! Que venham mais eventos! Parabéns!!

H **Helenira** – Síndica do Cond. Ruy Cristiano Motta Barbosa - Parabéns é pouco pra definir o evento.... Nada a reclamar, ao contrário, só críticas positivas. Como não tem outra palavra para expressar o meu agradecimento, fico com OBRIGADA.

M **Mônica** – Síndica do Cond. **Fernanda** – Santa Mônica - Marcio!! Adorei o evento e obrigada a todos vocês por nos proporcionar algo tão bom.

M **Maria das Graças** – Síndica do Cond. Cá te espero - Foi maravilhoso, mais um dia do síndico Com certeza, todos saíram bem mais enriquecidos, com informações atualizadas e de muita importância para administrar um condomínio. Quero agradecer de coração

M **Marina** – Síndica - Quero agradecer aos organizadores. Sempre que vou aprendo muito. E, dessa vez, não foi diferente. Aproveitei bastante as palestras. Interessantes assuntos futuros. Enfim, foi tudo muito bom. Já vou marcar visitas com os patrocinadores, para modernizar alguns pontos do condomínio. Mais uma vez muito obrigada.

N **Nelson** – Síndico do Cond. Dona Bárbara – Sion - O evento foi um sucesso!! Vou fechar dois negócios interessantes para o meu condomínio que conheci através dos expositores! Parabéns a você e a equipe dos organizadores!

C **Calina** – Síndica do cond. Rosana – Rib. Das Neves - Agradecemos pela dedicação, tudo lindo e bem organizado... As duas últimas palestras deixaram gostinho de quero mais .... Parabéns

A **Adriana** – Síndica do Cond. Rita Feliciana – Sta. Efigênia - Foi maravilhoso o encontro, muita informação, muito aprendizado. Agradeço a todos.

E **Eloiza** – Síndica do Ed. Madalena – Padre Eustáquio - Quero parabenizar a todos que se envolveram para esse evento acontecer. Parabéns! para mim foi excelente desde do café aos palestrantes. Foi muito vantajoso como sempre. Minhas dúvidas foram tiradas através das palestras. Só tenho agradecer. Gratidão!

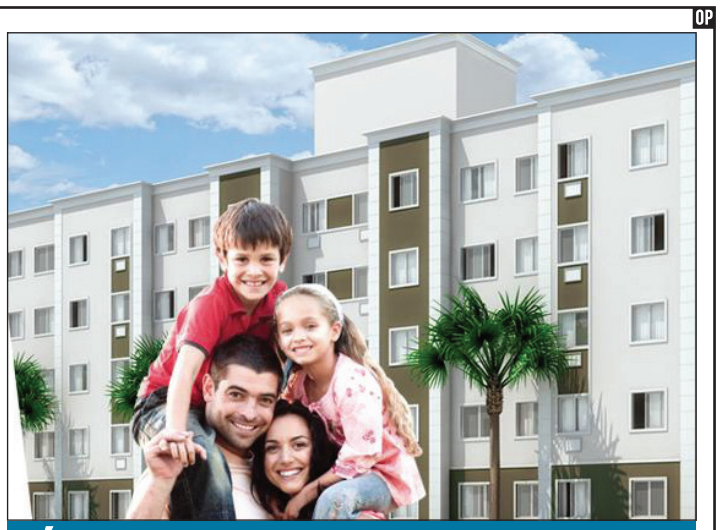
R **Regina** – Síndica do Cond. Lourençoni – Padre Eustáquio - Realmente o dia foi EXCELENTE: teve um atraso no início que afetou o resto do dia, mas, o café da manhã, almoço e lanche deliciosos. Ambiente impecável. Gostaria de ressaltar o mais importante na minha visão: a GRANDE QUALIDADE dos palestrantes. Conhecimento, disponibilidade, amabilidade. Também, você, Dr. Carlos, equipe e os colaboradores dos stands – sempre muito educados, atenciosos e prestativos. Muito obrigada e parabéns. Espero que seja o meu primeiro de muitos. Felicidades a todos.

V **Vânia** – Síndica do cond. Parque – Santa Inês - Foi um evento muito produtivo, gostei muito e aprendi também. Tenho uma sugestão: Realizar rodada de negócios com prestadores de serviços e empresas.

A **Armando** – Síndico do Cond. Guimarães Rosa – Sto Antônio - Registro com satisfação, o prazer de ter participado de um evento com tantas informações para a nossa atividade. Organização perfeita, tempo das palestras e capacidade dos palestrantes excelente. Só tenho a agradecer ao Jornal do Síndico por esta oportunidade. Já deixo registrado o meu interesse em participar no próximo evento.

C **Cida** – Síndica – Centro - Considero um evento de sucesso!!!! Foi excelente, parabenizo todos que estiveram envolvidos no evento. 2023 com certeza estarei presente!!!!!!

OP



É preciso saber cobrar, não só para receber, mas para conviver

Inadimplência é apontada como o principal motivos dos problemas de convívio em condomínios.

Um bom vizinho, que por motivos inesperados, passa a ser inadimplente com o condomínio, acaba virando o vilão, ou passando por constrangimentos desnecessários.

Ao mesmo tempo, desempenhar o papel de cobrador não é fácil .
É preciso entender o momento e a situação de cada um, sem que isso afete a saúde financeira do condomínio.

De contra partida, quem paga em dia não deve arcar com as dívidas do vizinho.

Nesse momento uma garantidora que desempenhe um papel conciliador é fundamental.

Ajudar o condomínio a ter sempre suas contas pagas em dia e auxiliar o inadimplente a quitar suas dívidas, é o segredo para manter a harmonia e o bom convívio da vizinhança.

A cred Crim tem em seu DNA mais de 30 anos de mercado em gestão de contratos.

Há mais de 8 anos atuando em garantida de receita, com mais de 1 milhão de reais em repasses de garantia.

Atuando de forma humanizada, com muita tecnologia GARANTINDO a receita e a harmonia do seu condomínio .
Vem pra CRED CRIM.

cred CRIM

(31) 99817-0859
credcrim.com.br
contato@credcrim.com.br
@credcrim
Rua Hungria, 18 - 3º andar - Eldorado
Contagem MG

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial

- Cobranças extrajudiciais e judiciais;
- Ações e defesas judiciais;
- Adequação de convenção e regimento interno do condomínio;
- Participação em assembleia;
- Parecer e consultoria jurídica.

(31) 3226-9074
www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

OURO VELHO Administradora

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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios
3287-2015
Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

CLASSE A administradora e conservadora

Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

CONSERVADORA METODIC
Desde 1981 fazendo História.

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

PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!

Rua Malacacheta, 150 – Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
www.metodica.com.br

HOFFMAM® CONTABILIDADE & GESTÃO

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

Queiroz & Neder Advogados Associados

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

KÊNIO PEREIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

Av. Contorno, 6.920 – 1º andar – Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@keniopereiraadvogados.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

---

eld 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.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br
3226-9074

ADVOGADOS

filizola e advogados associados

COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA
•Assembleias •Assessoria Jurídica
•Convenção e Regimento Interno
•Inadimplência •Relações Trabalhistas
(31) 3526-0706 / 99738-5456
Filizolaeadvogados.com.br | filizolaeadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

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

RICARDO MENDES ADVOCACIA

ADEQUAÇÃO À LGPD
CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO
ASSEMBLEIAS
COBRANÇA
31 98846-0803
www.ricardomendesadvocacia.com.br

ARQUITETURA/ PROJETOS/ PAISAGISMO

BOMBAS

Paraíso das Bombas 45 anos

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

UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência
Fone: 3271-2665 3272-3865
PLANTÃO 24 HORAS 31 99983-1021

BOMBAS

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

Câmeras Yes CFTV Sistema de Monitoramento
SEGURANÇA ELETRÔNICA
Empresas - Residências - Condomínios

www.yescftv.com.br
Central de Negócios (31) 3377-2913
Vendas e Manutenção
Alarmes - Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso
Interfone - Vídeo Porteiro
Somos Especialistas em Condomínios
Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
• Alarmes • Serralheria
• Portões Eletrônicos
• Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

CONSERVADORA MINEIRA LTDA.

COMINA
17 anos de mercado
• Portaria • Limpeza
• Conservação • Administração de condomínio
www.comina.com.br
(31) 3463.2399/99982.1353

---

jb conservadora

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 BENÉFICO.
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
Terceirização de Serviços
Conservação e Limpeza
Síndico Profissional
Portaria Física
Limpeza pós Obra
www.contrateadm.com.br

NIZZA CONSERVADORA
Cuidando do seu patrimônio
Serviços de Conservação e Limpeza de Condomínios Residenciais e Comerciais.
(31) 3335-9954 (31)99875-8419

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

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

azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos – Engenheiro Civil / Perito / Mediador - Inscrito no CREA / IBAPE
(31) 99996-1955 Whatsapp: 99472-9050

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil
(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br
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

RICARDO PRATES CAMPOS
ENG. CIVIL /PERITO TJMG
Consultoria geral de Engenharia Civil para Condomínios
Vistorias e laudos de inspeção e manutenção predial
Pericias 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
- REFOMAS 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

CONSTRUTORA JATO CLEAN
3273-8048
99982-0947
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO
REFORMAS PREDIAIS
25 anos
3222-6500
www.linharesdecastro.com.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

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 25 anos
- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

PB PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL
22 anos
ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL
99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHO BRAGA@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 Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

ATO
Engenharia e Construções
FACHADAS
TEXTURAS
PINTURAS
IMPERMABILIZAÇÕES
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br
(31)3785-5545 / 984766515

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PINTURAS E REVITALIZAÇÃO EM FACHADAS
• Acabamentos finos •Serralheria em geral (Galpões/ metalúrgica)
99343-0812 NESTOR / 99464-1098 IRON

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

CENTRAL SERVIÇOS
Reformas em geral
•Lavagem de fachadas •Cadeirinha
•Pintura em geral •Manta asfaltica
•Obra convencional •Eletrica predial
centralservicos46@gmail.com (31)98606-6544

NARCISIO OLIVEIRA CONSTRUTORA
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
REFORMAS PREDIAIS
3656-0366
FINANCIAMOS SUA OBRA

BMS Engenharia
31 99908-1144
• Limpeza de fachada • Construção e reforma• Impermeabilização
• Laudo pericial • Reforço estrutura

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
Nossa competência sempre a seu lado.
• CONSTRUÇÕES E REFORMAS
• PROJETOS • AVCB
• LAUDOS PERICIAIS
• ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS
www.lalmengenharia.com.br
(31) 99963-6411 (35) 99962-6410

CORRIMÃO

ID INOX DOOR
Corrimão em aço inox
Portas em inox e vidro
Portas padrao 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.roterlimpmg.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

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

JB 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 Desde 1989
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

GÁS / INSTALAÇÕES

GASMEC
Soluções em Gás GLP e GN
EMPRESA REGISTRADA NO CREA-MG 46.001
CORPO DE BOMBEIROS MG - INFOSCIP
• TESTE DE ESTANQUEIDADE E RENOVAÇÃO DE AVCB
• MANUTENÇÃO PREVENTIVA EM SISTEMA DE GÁS
• INSTALAÇÃO PREDIAL - GÁS GLP E GÁS NATURAL
• LAUDOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA
(31) 3318-9527/ 97327-0088

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG IMPERMEABILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL
(31) 3637-3822
9 8585 5285
Eng. Ivan de Souza
REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.
www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

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

PORTÃO ELETRÔNICO

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
• Alarmes • Serralheria
• Portões Eletrônicos
• Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina
3462-6867 | 3411-2797
www.hlinterfones.com.br

PORTARIA

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
STAFF BRASIL
Portaria Monitorada e Portaria Autônoma
+ segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.
(31) 3327-4400 | 3327-5500
99282-1446
Saiba mais em: staffbrasilsolucoes.com.br

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas
MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO
DORMA
(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTAS DE SEGURANÇA

ID INOX DOOR
Portas em inox e vidro
Porta segura e sofisticada
Portas padrao e sob medida
31 9 9710-7956
31 9 7119-8600
www.inoxdoor.com.br

REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE
REDES DE PROTEÇÃO
TELAS MOSQUITEIRAS
CONCERTINAS
(31)3037-6676
(31)3143-6200
(31)99160-9661
@HORIZONTEREDESECONCERTINAS

SEGUROS

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO?
VALENTIM SEGUROS
(31) 99223-3424 / 3267-2099

SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICOS PROFISSIONAIS
7 ANOS DE EXPERIÊNCIA
EMPRESA REFERENCIADA
Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!
GestPro Serviços Prediais
31 3517-1175

VB VIVERbem
Síndico 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@gestaoprimordial.com.br
www.gestaoprimordial.com.br

TELHADOS

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

TELHADOS

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

CSN
Especializada em:
Fabricação e instalação de calhas e rufos
Reforma e manutenção de telhados
CLEMENTE S. NETO
(31) 99197-7712
Orçamento sem compromisso

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 I 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

É bom saber *Cecília Lima*

A polêmica responsabilidade por arremesso de objetos

A depender da altura, a queda de um objeto sobre um indivíduo pode causar-lhe graves prejuízos físicos, incluindo o óbito. Além disso, o prejuízo material é uma outra consequência quando o alvo – acidental ou não – do arremesso em questão é uma marquise, mobiliários ou até mesmo veículos.

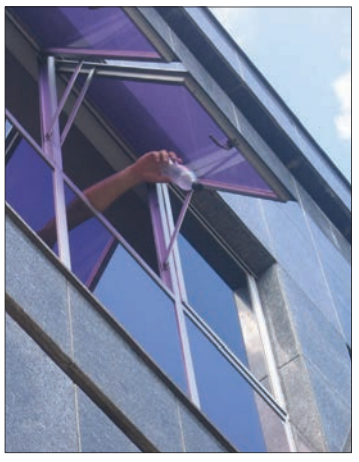
No condomínio, a queda pode partir de diferentes locais: janelas, parapeitos, sacadas, varandas, balcões. De igual modo, os itens arremessados são os mais diversos: vasos de plantas, brinquedos, papéis, itens de higiene pessoal (principalmente das janelinhas de banheiro), bitucas de cigarro, lixos em geral ou até mesmo saliva. O potencial de dano obviamente dependerá da qualidade e peso daquilo que está em queda.

Devemos lembrar que o condomínio pressupõe a convivência em comunidade e, portanto, o respeito à privacidade, propriedade e integridade dos outros. O ato de deixar cair coisas dos apartamentos – às vezes até de propósito – deve ser algo levado muito a sério pelo síndico e condôminos, por se tratar de conduta potencialmente perigosa, além de desrespeitosa.

PUNIÇÃO – A regra é clara: o proprietário da unidade condominial de onde partiu o arremesso é responsável pelo ato, podendo ser penalizado dentro das normas previstas na Convenção e também processado na Justiça comum, independentemente se o fato foi acidental ou não.

É importante ressaltar que o Código Civil Brasileiro determina o dever de indenizar ato ilícito praticado em desfavor de outrem, conforme o artigo 927: "*aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo*". Nos casos em que a queda seja provocada por um funcionário, o próprio condomínio poderá ser chamado a ressarcir eventuais prejuízos a particulares.

Para que haja a devida identificação do infrator, o síndico deve reunir evidências que atestem a origem do arremesso. Isso poderá ser provado por imagens captadas por câmeras, perícia especializada ou testemunho oral ou escrito de pessoas que viram o fato acontecendo. Esteja alerta: se este já é um problema recorrente no condomínio, talvez já seja a hora de instalar um circuito de vigilância por câmeras em locais estratégicos para captar essas ações.



O hábito de arremessar objetos nos condomínios não deve ser tolerado pela administração

> **Para que haja a devida identificação do infrator, o síndico deve reunir evidências que atestem a origem do arremesso**

NÃO IDENTIFICADO – O que contece quando há prejuízos materiais ao condomínio ou a um morador e não é possível reunir provas para se chegar ao autor do ato? Nessas situações, fala-se em responsabilidade solidária. De acordo com o Artigo 938 do Código Civil, na impossibilidade de se identificar o responsável pelo arremesso, caberá ao condomínio a indenização. Ou seja, o condomínio e todos os seus membros, consecutivamente, passam a compartilhar essa responsabilidade e arcar com os prejuízos coletivamente.

**Jornalista*

> **Manutenção** *por* **Cecília Lima**

Energia fotovoltaica: sustentabilidade e economia

Além do apelo à sustentabilidade e responsabilidade perante o meio ambiente, a implementação da energia solar como recurso principal ou complementar tem sido uma tendência forte e crescente no Brasil nos últimos anos. O fato de o nosso país possuir uma geografia favorável e também o progressivo barateamento de custos de instalação são fatores que atraem cada vez mais adeptos dessa modalidade de energia "limpa" e renovável.

O principal indicativo que tem atraído mais pessoas a procurarem a energia fotovoltaica como opção é a possibilidade de reduzir drasticamente as contas mensais. A adesão a essa fonte de energia pode gerar um abatimento que varia de 50 a 95% na conta de luz. Embora saibamos que o investimento inicial para a instalação dos módulos fotovoltaicos requeira um alto valor, o retorno é garantido, pois todo o equipamento acaba sendo pago ao longo dos anos em virtude do que foi economizado com a redução da conta. Dali em diante, só lucro.

NA PONTA DO LÁPIS - Em termos práticos, podemos considerar um hipotético projeto de condomínio localizado no Nordeste (boa exposição ao sol durante todo o ano), possuindo área suficiente para a instalação de módulos fotovoltaicos, com 20 condôminos e que o consumo médio de cada residência seja 300KWh/mês, mais a área comum de 1200KWh/mês, totalizando 7.200Kwh/mês. Para essa geração, seria necessário um investimento de R$ 209.000,00 e o payback, ou seja, o tempo de retorno de investimento seria na média de 3 anos, isso se for considerar os aumentos tarifários, impostos e inflação, a aplicação se torna ainda mais atrativa.

No contexto dos condomínios, pode-se fazer tanto a geração de energia para as unidades domiciliares, quanto para as áreas comuns. Tudo dependerá primeiramente da disposição do prédio em aderir total ou parcialmente ao modelo e também da disponibilidade de espaço para a instalação dos módulos fotovoltaicos, uma vez que um dos pontos que inviabiliza a instalação é a falta de espaço para a montagem das placas solares em número suficiente para a redução dos 95% na conta de luz do condomínio.

QUALIDADE TÉCNICA - A quantidade de painéis dependerá da demanda prevista, entre outros fatores. Todos os componentes necessários (módulos e os cabos fotovoltaicos, dispositivos de proteção e seccionamento, as unidades de condicionamento de potência, inversores, controladores de carga das baterias, etc.) serão dimensionados seguindo a norma NBR 16690 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Assim como no caso de um projeto elétrico de qualquer tipo de edifício, o plano de implementação de um sistema fotovoltaico deve ser concebido por equipe especializada, liderada por engenheiro com experiência no nicho da energia solar. Além do projeto e execução, a instalação só deverá ser operada, mantida e inspecionada exclusivamente por profissionais habilitados e qualificados na área.

*Jornalista

OP

Mais de 50 anos de parceria

Fazer mediação de conflitos, atender às reclamações de moradores, fazer uma boa gestão financeira, manter a manutenção do condomínio e a segurança de todos, entre outros serviços, não é uma tarefa fácil. Para gerir todos esses processos, é fundamental que o síndico tenha o suporte de uma administradora de condomínio altamente capacitada.

Há 57 anos, nós da Administradora Casa, enxergamos que o síndico hoje precisa pensar em 4 pilares essenciais para fazer uma boa gestão do seu condomínio: Controle, Segurança, Harmonia e Facilidades.

Essa é a base do que fazemos. Somos o seu apoio nas atividades funcionais para que você se preocupe com o que realmente importa: as pessoas.

A administradora Casa é pioneira no setor condominial. Estamos na terceira geração simplificando a vida dos síndicos, diretores e condôminos, tornando as relações condominiais mais leves e agradáveis.

Conheça a CASA, a administradora que otimiza tempo na sua gestão condominial, proporcionando eficiência, controle, segurança e harmonia no seu condomínio.

CASA+

Administradora Casa
(31) 3237-8000
www.admcasa.com.br
@admcasa
Rua da Bahia, 1148 - conjunto 530
Lourdes, Belo Horizonte

> **Especial** *por* **Cecília Lima**

Iluminação natalina requer check-up de instalações elétricas

Fazer uma ornamentação natalina significa trazer pra perto de si também a esperança por dias melhores e a satisfação em celebrar os festejos de fim de ano. Em dezembro, esta é a oportunidade de embelezar o condomínio e criar um clima de fraternidade entre moradores e colaboradores. O investimento em decoração para o Natal é variável a depender do porte de cada edificação, bem como do interesse dos condôminos, visto que nem sempre isso é uma prioridade.

Nesta época do ano, convém reforçar junto a síndicos alguns aspectos que devem ser observados no que se refere à segurança e qualidade dos enfeites adquiridos e instalados. Em primeiro lugar, evite a compra de materiais falsificados ou de procedência duvidosa ainda que esses possuam um custo bastante atrativo. Esses itens têm qualidade e durabilidade inferiores e, além disso, podem conter partículas ou tinturas tóxicas, com metais pesados, que podem fazer mal saúde humana e também de animais domésticos.

CHECK-UP – devido à iluminação ornamental, o sistema elétrico do condomínio naturalmente deve sofrer uma sobrecarga, de modo que este é um bom momento para fazer uma revisão da parte elétrica do prédio para checar se tudo está nos conformes e garantir a segurança do imóvel e seus ocupantes.

Se a sua edificação já apresenta sinais como superaquecimento de fios, faíscas em tomadas, desarme de disjuntores, queima frequente de fusíveis ou de lâmpadas e choques, fique em alerta, pois são indícios de que alguma coisa já não está funcionando como deveria e, portanto, necessita de imediata vistoria e eventual troca de peças. É hora de agendar manutenção com um especialista!

De modo geral, existem 2 tipos de manutenções elétricas: a corretiva e a preventiva. A execução de cada uma dependerá da situação em que se encontra a edificação e da finalidade pretendida. A manutenção corretiva é o estágio final do processo, ou seja, o reparo da falha no sistema: espera o defeito ou a quebra acontecer e, então, aciona uma empresa para consertar, sendo a forma mais cara de proceder, visto que é um quadro imprevisível, pode acarretar paralisações em qualquer momento, comumente momentos inoportunos, necessitando reposição de peças ou até do equipamento inteiro.

Síndicos devem procurar instalar materiais de boa qualidade para evitar curto nas instalações

PREVENTIVA - Temos a manutenção preventiva, a qual evita custos maiores, se antecipando aos problemas. Por meio de vistorias periódicas, ela busca identificar a falha enquanto ela ainda é pequena e é mais fácil e mais barato consertar. Ainda que seja necessário realizar uma manutenção do tipo corretiva, haverá menos transtornos, pois ela será feita de modo planejado, com mínima interferência nas rotinas do condomínio.

Além das manutenções, é fundamental orientar moradores e funcionários quanto ao uso correto das instalações, uma vez que muitos acidentes são provocados não pela má conservação do sistema elétrico e sim pela conduta imprópria dos usuários: sobrecarregar tomadas com uso de benjamins ("T") e vários equipamentos ligados em uma única fonte, conexões irregulares de fiações e cabos, "gatos" elétricos, exposição de fios em áreas molhadas, uso de equipamentos sem certificação do INMETRO, entre outras irregularidades que favorecem acidentes.

*Jornalista