

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

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PROJETOS

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

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

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

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

3263-4065
99998-4872
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXVII - Edição 320 - FEVEREIRO/2023 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

e **Você pergunta**

Infiltrações geram grandes conflitos entre moradores nos condomínios. O caminho para a solução é identificar a origem.

Página 2



Legislação

Uma das grandes novidades do ano passado foi a entrada em vigor da Lei 14.309/2022, que disciplina a assembleia permanente.

Página 4

Segurança

Como todo ano, condomínios devem ficar em alerta para os focos de Dengue nas suas dependências comuns e privativas.

Página 6

Acompanhar, sim. Responsável, não!

Quando entrou em vigor, em 2014, a NBR 16.280, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que trata das reformas nas unidades e áreas comuns dos condomínios, previa que o síndico era responsável por todas as obras realizadas dentro do condomínio, sejam elas nas áreas privativas ou comuns. O texto criou muita confusão e acabou sendo alterado. Essa é a abordagem do artigo exclusivo, do especialista Kênio de Souza Pereira para o Jornal do Síndico. **Página 12**



Atenção síndicos e síndicas!

Estamos atualizando nosso cadastro.
Então, caso queira continuar recebendo o Jornal do Síndico, todos os meses, encaminhe uma mensagem no nosso número de WhatsApp, com os dados de nome e endereço completo do condomínio.

Jornal do Síndico
26 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.
(31) 9 8481-7642

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 Cézár

JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira

Marcos Antônio Dias filho

Tatiane Dionísio

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

Onde está o direito?

Nem todas as regras de convivência estão necessariamente escritas. Para se viver bem em comunidade é preciso mais que leis, é preciso, antes de tudo, bom senso. Aliada a isso, uma boa dose de respeito e empatia complementam a receita.

Sabe aquele ditado antigo que dizia “o direito de cada um termina quando começa o direito do outro”? É a mais pura verdade quando estamos nos referindo à convivência entre vizinhos. Esse é o princípio básico do Direito de Vizinhança, dispositivo jurídico presente em nosso Código Civil que dispõe de um capítulo específico para essa finalidade (arts. 1277 ao 1313): limitar o uso abusivo da propriedade, evitando assim conflito entre seus titulares e/ou possuidores.

Você já conhecia os chamados Direitos de Vizinhança? Nesta edição abordamos esses sete direitos que, na verdade, são sete situações possivelmente litigiosas entre vizinhos: uso anormal da propriedade, árvo-



res limítrofes, passagem forçada, passagem de canos e tubulações, acesso a água, limites entre prédios e direito de tapagem e direito de construir. Saiba um pouco mais sobre cada lendo nossa matéria na seção Cotidiano!

Ainda falando sobre coletividade e suas responsabilidades inerentes, começamos 2023 abordando um tema sério, o qual requer a conscientização e esforço de todos: o combate ao mosquito da Dengue. Aos poucos o Brasil vai superando

O direito de cada um termina quando começa o direito do outro

a grande pandemia de Covid-19, mas agora uma outra doença, desta vez uma velha conhecida nos noticiários, volta a preocupar as autoridades sanitárias: a dengue, que já se alastra por diversas regiões (inclusive por estados onde habitualmente não costumava progredir), com aumento progressivo de casos e óbitos.

Tal cenário lança um alerta à população de modo a reforçar os cuidados preventivos. O condomínio deve se engajar no combate a focos de *Aedes aegypti*, mas como a maioria dos criadouros está em domicílios, a participação dos moradores é essencial para barrar o avanço da doença. Orientações devem ser repassadas à equipe de higienização e também aos condôminos, com o intuito de impedir manutenção de focos de mosquito. Leia mais em nossa matéria na seção Segurança.

O Jornal do Síndico deseja a todos os seus leitores um excelente carnaval neste mês de fevereiro. E que nossos planos se realizem neste novo ano que se inicia.

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	0,21	-0,70	-0,95	-0,97	-0,56	0,45
INPC (IBGE)	-0,60	-0,31	-0,32	0,47	0,38	0,69
IPC (FIPE)	0,16	0,12	0,12	0,45	0,47	0,54
CUB/MG	0,65	0,04	0,13	0,06	0,10	0,15
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 condôminos a partir de 01/09/2022 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Sindsec.

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

por **Rodrigo Colem**



INFILTRAÇÕES EM JARDINEIRAS

Pergunta - No meu prédio existem jardineiras nas janelas de cada apartamento!! O meu apartamento está com uma infiltração, exatamente no lado e abaixo da jardineira do apartamento de cima!! De quem é a responsabilidade? É do proprietário do apartamento ou do condomínio?

Solange - por WhatsApp

Resposta - A infiltração tem sido um dos principais tormentos da vida condominial, uma vez que atinge o sossego, a segurança e saúde dos moradores.

O processo de infiltração em condomínios pode ocorrer por meio de água ou de quaisquer outros líquidos que atravessam as estruturas da edificação. No caso de águas, é importante observar se essas águas são provenientes de chuvas ou independem dessas, bem como o tipo e o local no qual está ocorrendo a infiltração. Esses são bons sinais para avaliar a situação.

Nesse sentido, tratando-se de infiltrações em condomínios e a obrigação de reparar o dano, é essencial identificar o local e as causas da infiltração, sem as quais não há possibilidade de responsabilizar determinada pessoa.

Não raramente ocorrem diversos equívocos de síndicos e moradores ao concluir a origem da infiltração ou a dificuldade de identificá-las. Por



Envato

isso é sempre recomendável a contratação de profissional qualificado para auxiliar na constatação das causas ou concausas da infiltração.

Em condomínios, existem diversos tipos, tamanhos e usos de jardineiras, o que pode alterar, conforme o caso, a competência de manutenção e responsabilidades.

Partindo da indagação de nossa leitora, sem muitos detalhes, declara que as jardineiras estão situadas nas janelas de cada apartamento do condomínio. Nesse caso, podemos entender que as jardineiras se encontram na fachada da edificação.

A legislação civil prevê que a fachada de condomínio edilício é parte comum, ou seja,

de propriedade de todos os condôminos. A jardineira é parte omissa na legislação, porém a convenção do condomínio é documento complementar à legislação para ditar normas gerais da coletividade condominial, bem como orientar os condôminos quais partes do condomínio são comuns e de propriedade exclusiva dos condôminos.

Em se tratando de jardineira externa de frente a janelas, não computável no cálculo de área construída, parte integrante da fachada e do projeto arquitetônico original da edificação, podemos concluir que a jardineira no condomínio da nossa leitora é de propriedade de todos os condôminos.

O Código Civil, na parte da administração condominial, determina que o síndico tem a atribuição, dentre outras, de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores" (art. 1.348, V, CC).

Nessa linha, a impermeabilização e manutenção das jardineiras é de grande importância para evitar infiltrações. Desse modo, caso não seja realizada a manutenção adequada, é possível que as jardineiras sejam uma das várias causas de infiltração, pois existem plantas com raízes consideradas agressivas ou profundas, capazes de causarem perfurações na impermeabilização e na rede hidráulica para captarem água.

Sendo assim, caso o laudo técnico conclua que a infiltração é causa exclusiva da jardineira por ausência de manutenção, nesse caso, portanto, a responsabilidade de reparar o dano será do condomínio.

Recomendamos, no entanto, que seja realizada uma verificação profissional no local para que seja constatada a verdadeira causa da infiltração, que pode ter origem tanto da jardineira, como de eventuais trincas ou fissuras existentes na fachada do edifício, ou ainda de descolamentos de revestimentos externos, cuja responsabilidade, nesses casos, cabe também ao condomínio.

Dr. Rodrigo Colem - colemadv70@gmail.com

> **Cotidiano** Por Cecília Lima

Direitos de vizinhança: você os conhece?

Sabemos que a convivência entre pessoas que moram perto, por vezes pode ser conflituosa. Os motivos são diversos e nem sempre a pacificação entre vizinhos consegue ser realizada apenas com o bom senso e o diálogo. Desse modo, é preciso lançar mão de dispositivos jurídicos que orientem certas condutas na rotina entre a vizinhança. É por isso que o Código Civil do nosso país dispõe de um capítulo específico para essa finalidade (arts. 1277 ao 1313).

São os chamados “Direitos de Vizinhança”, os quais existem para limitar o uso abusivo da propriedade, evitando assim conflito entre seus titulares e/ou possuidores. A lei prevê sete situações de possível litígio entre vizinhos (zonas urbanas e rurais) e orienta a solução nesses casos. Confira-os e veja se algum se identifica com uma experiência sua já vivida:

USO ANORMAL – É considerada “anormal” qualquer atitude que perturbe o sossego, segurança ou saúde do outro morador. Dessa forma, podemos incluir no rol de distúrbios o barulho, fumaça, descarte inadequado de lixo que venha a gerar odor ou proliferação de pragas, por exemplo. Todavia, esse princípio é relativizado caso haja na vizinhança um imóvel cuja “perturbação” causada seja inerente a sua função, como o caso de um aeroporto, por exemplo.

ÁRVORES LIMÍTROFES – galhos que ultrapassam o limite do muro? A poda pode ir até onde? Os frutos pertencem a quem? A calçada quebrada devido às raízes é responsabilidade de quem? Todas essas são perguntas possíveis quando se há uma árvore em região de fronteira entre terrenos privados. A seção II desta lei irá versar sobre os galhos, raízes e frutos delas. Dê uma olhada lá!

PASSAGEM FORÇADA – Esta seção nos diz que “dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o



vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário”. A passagem será cedida pelo vizinho que oferece o acesso mais viável e caso este repasse seu imóvel, o novo ocupante deve, também, tolerar a passagem.

PASSAGEM DE TUBULAÇÕES – Esta seção dispõe sobre a possibilidade de canalização de água pelos imóveis vizinhos, havendo, inclusive, aplicação das previsões de passagem de cabos e tubulações.

ÁGUAS – A água é um direito inegociável do ser humano e a ele não pode ser imposto obstáculo. Por isso, temos uma regulamentação sobre a passagem de águas. o fluxo natural da água deve ser tolerado pelo proprietário do imóvel que a recebe,

mas qualquer alteração artificial deve ser indenizada.

LIMITES ENTRE PRÉDIOS – Em resumo, afirma-se que o proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios. A seção VI detalha ainda como devem ser as divisórias. Confere lá!

DIREITO DE CONSTRUIR – Aqui há imposições principalmente sobre o que não pode ser feito nas obras: distâncias mínimas para abertura de janelas, de 1,5m de frente para o terreno do vizinho, e de 0,75m se a visão não for direta ou então que o proprietário deve construir de uma forma que seu imóvel não despeje água no imóvel vizinho, por exemplo. É válido lembrar que as disposições previstas nesta seção podem ser limitadas pelo Estatuto da Cidade e legislações municipais.

Já vivenciou ou está passando por algum desses casos? Vale a pena ler os artigos que versam sobre o direito de vizinhança no Código Civil, para se orientar em relação às atitudes que devem ser tomadas nesses casos.

Jornalista

A lei prevê sete situações de possível litígio entre vizinhos

Coluna do Sindicon



Confira os cuidados que devem ser tomados pelos condomínios na contratação de uma obra

Os condomínios precisam tomar uma série de cuidados na hora de contratar uma empresa para realizar uma obra. Uma das primeiras providências é um contrato detalhando o que será feito, o tipo de material que será usado na obra, além de constar no documento a obrigatoriedade do equipamento de proteção individual (EPI) pelos funcionários.

No contrato também deve constar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Crea-MG. Esse documento é a garantia de que um engenheiro acompanhará todas as etapas da obra.

Sem esses cuidados o custo da obra poderá ser maior, além de ações na Justiça contra o condomínio. Por exemplo, caso ocorra um acidente na obra e ficar constatado que o funcionário não estava usando o EPI o condomínio pode ser responsável solidariamente. Ou seja, poderá ser obrigado a arcar com parte ou toda indenização em função do acidente.

Mas se no contrato estiver constando que a empresa deve fornecer o EPI e fiscalizar o seu uso, o condomínio fica isento de qualquer ação na Justiça.

Mas antes de contratar a empresa eu sugiro que o síndico ou síndica peça referência. Outra dica é visitar uma obra que tenha sido executada por essa empresa.

Cursos

O SindiconMG dará continuidade, em 2023, na sua agenda de cursos e palestras gratuitas. É importante acompanhar as nossas redes sociais (@sindiconmg) para saber como participar e ter acesso ao tema de seu interesse. Outra dica é acessar o site www.sindiconmg.org.br/

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



SINDICON MG

Sindicato dos Condomínios Comerciais,
Residenciais e Mistos de Minas Gerais

Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE
VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO



YouTube

Acesse o canal do Jornal do Síndico



ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

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



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

> **Legislação** por Tatiane Dionízio

Assembleias permanentes: você já sabe como funciona?

A Lei 14.309/2022 veio para alterar o Código Civil, ao passo que desde março do último ano, estão autorizadas e regulamentadas as assembleias virtuais e as assembleias permanentes. A norma já está em vigor há quase um ano, e até os dias atuais muitos síndicos(as) ainda desconhecem, ou não entenderam como aplicá-la.

Afinal, o que seria uma assembleia permanente e como proceder na sua condução? Nada mais é que conceder ao condomínio um prazo maior para discussão e votação de assuntos que exijam um quórum maior de votação (um número maior de votos).

Por exemplo, antes da vigência dessa Lei, se o síndico(a) precisasse levar em discussão a aprovação de uma alteração de Regimento Interno, cujo quórum geralmente é de 2/3 do total de condôminos, ele teria um único momento para abrir a assembleia, discorrer sobre o tema, e ao final de uma ou duas horas, os presentes assinalavam seu voto. Momento este que era praticamente impossível que se atingisse a presença e participação de mais de 2/3, principalmente em condomínios de maior número de moradores.

Nas situações em um condomínio que coabitavam 400 (quatrocentos) condôminos, a assembleia nos moldes antigos, deveria contar com mais de 133 condôminos (2/3 de 400), para que então se aprovassem a alteração do Regimento Interno com pelo menos 133 votos favoráveis.

COMO ESTÁ - Com a alteração do Código Civil, agora, ao convocar a assembleia para discutir este tipo de assunto (com quórum especial), o síndico(a), não atingindo a participação necessária poderá, por decisão da maioria dos presentes, converter a simples assembleia em sessão ou assembleia permanente, ou seja, indicará no final daquele primeiro encontro, a data e horário que se dará a continuidade aquela assembleia, para que se tente atingir a participação e votação necessária.



Veja como ficou o artigo 1.353 do Código Civil após a nova Lei 14.309/2022:

“Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual

deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.”

AGILIDADE - E o melhor! Os votos registrados no primeiro dia, ficarão computados sem que haja necessidade de comparecimento, de quem já participou.

Ainda, a sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contados da data de sua primeira abertura.

Assim, temas específicos e que gerem a necessidade de maior participação, já podem ser discutidos dentro de praticamente 03 (três) meses, facilitando assim a vida do Síndico(a) e dos moradores, para que consigam chegar ao número de votos exigidos.

*Advogada, atuante em direito empresarial e condominial há quase 10 anos; Presta Assessoria Jurídica ao Sindicato das Empresas de Segurança Privada do estado do Paraná - SINDESP-PR; é Vice Presidente da Comissão de Direito do Trabalho da OABMG.

Nada mais é que conceder ao condomínio um prazo maior para discussão e votação de assuntos

> **Seu Condomínio** Da redação

Carnaval da paz

O mês de fevereiro sempre é marcado por situações incomuns em condomínios. Enquanto as crianças saem de cena, retornando às aulas, pelas áreas comuns aparecem “moradores” novos, que são turistas que chegam para descansar e/ou divertir-se no carnaval, hospedando-se na casa de amigos e parentes.

Há aumento do consumo de água, de veículos e, infelizmente, maior barulho. Do lado oposto, existem os condomínios que ficam entregues “às moscas”, pois muitos moradores viajam para outros lugares, para fugir exatamente do movimento que atrai outras pessoas. Estão arrolados também neste grupo, os condomínios comerciais.

Nos dois casos, o síndico precisa ficar atento no que diz respeito à segurança e a garantia de que tanto os moradores quanto o patrimônio coletivo estão a salvo. Se o problema é a superpopulação, o condomínio deve

contar com um esquema de identificação para aqueles que não residem no local. Se o condomínio está vazio, os funcionários devem ser alertados para pessoas suspeitas nas redondezas. Pode parecer uma situação de fácil solução (existem síndicos que nem percebem a possibilidade de perigo), mas existem casos de assaltos em condomínios nessa época, que devem servir de alerta para todos.

INIMIGO - Infelizmente, às vezes, o problema próprio do carnaval, “mora” dentro do condomínio, pois ainda existem moradores que acham que têm o direito de



Condomínios devem pensar em como atuar no período do carnaval

O período carnavalesco é uma boa oportunidade para os condomínios avaliarem suas estruturas de segurança e o nível de respeito aos demais moradores

fazer tudo, a qualquer hora, sem se preocupar com os outros: fazem muito barulho, sujam as áreas comuns, sem se importarem muito com os direitos alheios. E, na hora de assumir as consequências, eles não aparecem.

O período carnavalesco é uma boa oportunidade para os condomínios avaliarem suas estruturas de segurança e o nível de respeito aos demais moradores. Precisamos diminuir todas as possibilidades de roubos, assaltos e perturbações nos condomínios, que, por sinal, são relativamente comuns nesse período.

Se, ao final do reinado de Momo, tanto funcionários, como moradores e diretoria puderem comemorar a ausência de casos de violência, perturbação ou invasão, é sinal de que estão contribuindo para que o ano de 2023 seja uma página virada na ocorrência desses casos.

> **Manutenção** por Cecília Lima

Terceirização de funcionários: considerando os prós e os contras

Mais eficiência e menos preocupações. É isso que todo síndico deseja no que se refere à resolução dos problemas do condomínio. Na correria do dia a dia, as pendências se acumulam e é natural que o gestor necessite de um auxílio para comandar todas as demandas da administração. É aí que entra a possibilidade de se terceirizar algumas atividades, com o intuito de diminuir burocracias, otimizar processos e facilitar o manejo das rotinas do prédio.

Em primeiro lugar, devemos lembrar quais funções podem ser repassadas. A partir da vigência da Lei da Terceirização 13.429/2017, diversos serviços puderam ser terceirizados, incluindo os de zeladoria e administração interna, o que antes não eram permitidos. Além desses, também podem ser contratados serviços de limpeza, segurança e vigilância, portaria e recepção, conservação e jardinagem.

Entre as principais motivações atrativas estão: a substituição de colaboradores nos dias que esses faltarem ou se afastarem, supervisão no dia a dia, aumentos de salários e encargos, uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI), advertências e controles de horários, treinamentos da

equipe de funcionários. Ou seja, em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, faz-se a contratação de uma empresa terceirizadora que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condomínio.

VALE A PENA? - A decisão por optar pela terceirização não deve ser guiada apenas pelo apelo da economia, uma vez que nem sempre essa alternativa é, de fato, a mais econômica. Deve-se considerar que para arcar com todos os tributos, pagando o piso salarial adequado e manter-se dentro da legislação trabalhista, a empresa terceirizadora cobrará um valor que pode ser até mais caro do que se o condomínio fosse fazer a contratação por conta própria.



Ao contratar funcionários terceirizados, o síndico deve fiscalizar a empresa

Em média, por estimativa, as despesas com recursos humanos correspondem a um total de 50% nos condomínios verticais e até 65% nos horizontais. Ao optar pelos serviços de terceirização de pessoal, um condomínio pode crescer entre 15 a 20% nessa conta, em comparação ao que pagaria se fosse ele próprio contratar seus funcionários. Dessa forma, os prós e contras devem ser considerados avaliando a dinâmica do condomínio: como ele funciona melhor? Compensa pagar mais para se despreocupar com a gestão de pessoas?

ALÍVIO - Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico, diminuindo sua carga de tra-

balho e responsabilidades. Todavia, essas vantagens só existem quando a terceirizadora cumpre de fato o seu papel. Caso contrário, ao delegar cuidados tão importantes a uma empresa negligente, o condomínio corre sérios riscos, pois pode ser solidariamente responsabilizado em processos judiciais.

Antes de qualquer contratação, pesquise muito bem a reputação da prestadora de serviços no mercado da sua cidade! Após fechar com ela, siga fiscalizando e exija a nota fiscal dos serviços prestados, bem como comprovantes de pagamento dos salários e dos encargos de todos os funcionários disponibilizados no condomínio.

*Jornalista

SERVIÇO

Está pensando em contratar funcionários terceirizados? Consulte nossos parceiros na página 9 do classificados

Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico

Calor do verão atrai cupins

No que tange à zeladoria dos condomínios, o síndico possui várias preocupações com as quais precisa lidar a fim de preservar a segurança e salubridade predial, garantindo aos moradores uma adequada moradia. Um desses quesitos diz respeito à prevenção, controle e manejo das chamadas "pragas urbanas", assunto este que ganha maior relevância durante as épocas mais quentes do ano.

São chamados de "pragas" aqueles bichinhos indesejáveis que habitam edificações onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os prédios residenciais. Alguns exemplos: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

Os períodos de maior elevação da temperatura, como agora no

verão, percebemos um favorecimento à maior proliferação de algum desses, especialmente os insetos. Entre eles, destaca-se o cupim, uma vez que tais animais têm hábitos que se beneficiam do calor e umidade para favorecer períodos de acasalamento.

SOLDADOS - Tal como ocorre com as abelhas, os cupins se organizam em sociedades contendo operários, soldados, reis e rainhas. Ali, cada membro desempenha uma função específica. Detalhe



Envato

crucial de lembrar é que o alimento base destes insetos é a celulose, substância presente na madeira, fato que pode acarretar uma série de problemas, caso a reprodução deles fuja do controle. Você já parou para pensar em tudo o

que existe no seu imóvel que contém madeira?

Não apenas móveis, mas também elementos estruturais da edificação (tais como vigas, forros, paredes, rodapés, pisos), aberturas (portas, portões, janelas) e, não menos importante, até mesmo vegetais vivos sofrem com ataque de cupins. Troncos de árvores podem ser danificados a ponto de causar o seu tombamento, ofertando significativos riscos a pessoas e eventuais danos materiais.

PREVENÇÃO - Ao identificar sinais de cupins no condomínio,

não recorra a métodos caseiros e busque imediatamente ajuda profissional a fim de conter os prejuízos o mais brevemente possível. Esses sinais podem vir por meio da visualização de poeira de madeira acumulada, túneis em objetos de madeira, restos de asas ou mesmo do próprio inseto. É fundamental acionar uma equipe de dedetização especializada.

As técnicas usadas envolvem pincelamento, microinjeção, pulverização/atomização e fumaça utilizando componentes químicos próprios para o extermínio de cupins. Um bom serviço de descupinização geralmente oferece 5 anos de garantia. A manutenção deve ser feita com limpeza rotineira, sempre evitando o acúmulo de entulhos, especialmente restos de madeira.

Para garantir o pleno funcionamento desses equipamentos, é necessário, portanto, primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade

SERVIÇO

Está precisando de dedetizadora? Consulte nossos Classificados na página 10

Especial Por Cecília Lima

11 de fevereiro é “Dia do Zelador”

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. Geralmente profundo conhecedor da estrutura e história do edifício, ele costuma ser o primeiro a ser procurado por moradores – e pelo próprio síndico – quando algo precisa ser resolvido, sendo, portanto, um dos cargos mais essenciais na dinâmica administrativa.

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições predefinidas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

ATRIBUIÇÕES – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: “funções de zeladoria

em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes”. Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando obediência às regras junto aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente nos deparamos com cenários de excessiva informalidade em que a figura do zelador se confunde com um “faz-tudo” no condomínio, sendo direcionado pela



administração a atividades que, a priori, não estão em suas competências. Alternar horários com porteiro ou vigilante, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica, pinturas, obras, etc.),

substituir agentes específicos da limpeza na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo

VÍCIOS – Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado não apenas pela administração do condomínio, mas também pelos próprios moradores, principalmente quando já há uma relação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos na “camaradagem”. Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis interessados.

Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades privadas. O zelador é funcionário do condomínio e não de particulares, logo, trabalhar para um morador em seu horário de expediente é ilegal. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante mudanças. Tais atitudes devem ser coibidas pelo síndico e pelo próprio zelador, a fim de cumprir o que está estritamente descrito em contrato com o funcionário.

*Jornalista

Segurança Por Cecília Lima

Período de chuvas favorece

A atual época do ano é tipicamente um período de chuvas em grande parte do Brasil e isso deve provocar algumas preocupações. Além de prejuízos materiais sobre estruturas físicas em edificações, há mais um alerta com o qual devemos estar atentos e que todo ano chamamos atenção: o aumento de doenças que tradicionalmente atingem pico nesses meses. Entre essas destacamos aquelas transmitidas por insetos – cuja proliferação é favorecida pelo clima úmido e quente –, especialmente da Dengue.

Desde que a epidemia do vírus da Dengue ressurgiu no país, na década de 1980, o recorde de mortes fora registrado em 2015. No entanto, em 2022 um novo recorde foi batido e a tendência é que em 2023 o número de óbitos cresça ainda mais. Por este motivo, o Ministério da Saúde realiza a campanha “Todo dia é dia de combater o mosquito”.

A campanha busca mobilizar a população brasileira no combate a criadouros do Aedes Aegypti, o transmissor não só da Dengue, mas também de outras arboviro-

ses como a Zika e a Chikungunya. Ainda sem uma vacina pronta ou tratamento específico à disposição, o Ministério tenta utilizar a informação quanto aos meios de reconhecer a doença e preveni-la como principal arma para controlar a epidemia de Dengue.

DIAGNÓSTICO – Primeiramente, o reconhecimento dos sintomas da doença é importante para um cuidado precoce e para que o indivíduo fique vigilante caso evolua com piora. Os sintomas de Dengue, Chikungunya ou Zika são semelhantes,

o que inclui febre de início abrupto juntamente com dor de cabeça, atrás dos olhos, no corpo e nas articulações, prostração, fraqueza, manchas vermelhas e coceira na pele, além de náuseas e vômitos. Ao surgimento dos primeiros sintomas, o doente deve procurar imediatamente a unidade de saúde mais próxima.

PREVENÇÃO – Sempre que um morador for notificado com Dengue no condomínio, é importante buscar focos de larvas do mosquito Aedes no perímetro do prédio, a fim de evitar novas contaminações. Mais que isso, o ideal é manter uma rotina de limpeza constante a fim de evitar que as pessoas adoçam. Evitar água parada, esvaziar garrafas, não estocar pneus em áreas descobertas, não acumular água



em lajes ou calhas, colocar areia nos vasos de planta e cobrir bem tonéis e caixas d’água são algumas iniciativas básicas para evitar a proliferação do mosquito vetor.

Como a maioria dos criadouros está em domicílios, a participação dos moradores é essencial para barrar o avanço da doença. Portanto, orientações devem ser repassadas à equipe de higienização e também aos condôminos, com o intuito de impedir manutenção de criadouros de mosquito.

Muitos condomínios, por sua estrutura privilegiada (altura), podem ajudar no combate ao mosquito. Ao verificar possíveis focos de mosquito em terrenos vizinhos, o síndico deve acionar a prefeitura de sua cidade ou qualquer órgão respectivo ao poder público local. Em Belo Horizonte o número para contato é o 156. Na Capital mineira o ano de 2016 foi o que apresentou o maior número de casos (154.513).

*Jornalista

Na Capital mineira o ano de 2016 foi o que apresentou o maior número de casos (154.513)

Administração Por Marcos Antonio Dias Filho



Responsabilidade do Síndico frente à regulamentação da LGPD

Uma mínima adequação deve ser feita por parte dos condomínios, não devendo aguardar que surjam problemas com vazamento de dados e proposituras de ações de natureza de direito digital para que comecem a se movimentar. A ausência de convocação de assembleia para debater a aplicação e implantação da LGPD no condomínio pode ser interpretada como falta a dever funcional do síndico, inclusive, podendo ser responsabilizado pessoalmente pelos prejuízos de sua falta.

Viver em sociedade significa respeitar os direitos de terceiros e quando optamos por morar em condomínio a interação se aproxima sobremaneira, obrigando os condôminos a definir regras claras de convivência e escolher uma pessoa para fazer valer essas regras. Essa pessoa escolhida é o Síndico!

Segundo o artigo 1.348 do Código Civil, o síndico é responsável por representar os interesses do condomínio, ativa e passivamente. Dentre os deveres já conhecidos do síndico estão, por exemplo, realizar as provisões financeiras de sua gestão, efetuar o pagamento das despesas condominiais, fazer a cobrança de condôminos inadimplentes e contratar fornecedores para a prestação de serviços.

OMISSÃO - Na função de síndico, muitas vezes se depara com situações que podem atingir a esfera de interesses do condomínio, para isto devendo convocar assembleia dos condôminos para decidir sobre essas questões. Uma dessas situações é a publicação de Lei que atinja diretamente o condomínio criando direitos e obrigações.

Ocorrendo tal situação é dever do síndico levar a conhecimento da assembleia a publicação da legislação para debate e definição das medidas que serão tomadas, sob pena de agir com negligência ou omissão. Assim, havendo expressa cominação legal pela responsabilidade do síndico e caso este haja com negligência, omissão ou falte com seu dever funcional, cometerá ato ilícito (artigo 186 do Código Civil) e estará obrigado a reparar os prejuízos que causar ao condomínio e aos condôminos (artigo 927 do Código Civil).

LGPD - Em especial, a respeito da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, a partir da Re-



solução n. 02/2022 CN/ANPD, ficou expressamente regulamentada a aplicação da legislação com seus direitos e obrigações aos condomínios. Assim, é dever do síndico convocar a assembleia de condôminos para debater e discutir soluções para adequação do condomínio à legislação. Cumpre realçar que, caso descumpridas as obrigações estabelecidas na LGPD, o condomínio estará sujeito as penalidades previstas no artigo 52 da Lei 13.709/2018, dentre elas a aplicação de multa diária e proibição de tratamento de dados pessoais.

São exemplos de infração à legislação a coleta de dados pessoais sem consentimento expresso dos titulares, o compartilhamento com empresas prestadoras de serviço que não tenham política de privacidade, a divulgação ou o acesso facilitado de banco de dados sem o controle pelo condomínio e qualquer outra situação que possa expor os dados dos titulares a situações de risco.

Além das infrações e penalidades divulgadas na LGPD, os próprios titulares dos dados pessoais também podem ingressar com ações individuais para obrigar o condomínio a prestar informações dos dados pessoais que foram coletados de si e caso haja alguma violação e dano a sua privacidade, poderá pleitear indenização por danos morais.

RISCOS - Portanto, o que se pode observar é que muitos riscos podem advir do tratamento de dados não regulamentado no âmbito do condomínio e sob esses riscos podem recair penalidades de natureza obrigacional e pecuniária acarretando em grave prejuízo as contas do condomínio.

Quem deve zelar para que isso não aconteça? Exatamente, o síndico!!

Por fim, vale deixar registrado que a ANPD regulamentou uma forma simplificada de adequação à LGPD pelos condomínios, portanto, não é complexa sua implantação. Contudo, uma mínima adequação deve ser feita por parte dos condomínios, não devendo aguardar que surjam problemas com vazamento de dados e proposituras de ações de natureza de direito digital para que comecem a se movimentar.

Assim, o condomínio, por meio do síndico, deve o quanto antes se movimentar para se adequar à legislação.

* Advogado, Pós-Graduado em Direito Imobiliário e Direito Cibernético pelo IPOG. Encarregado de Proteção de Dados pela Exin - marcosdiasfh@gmail.com

Muitos riscos podem advir do tratamento de dados não regulamentado no âmbito do condomínio

CONDOMÍNIO AUTÔNOMO REVOLUCIONANDO O MERCADO CONDOMINIAL!

O mercado condominial está cada vez mais exigente e em busca contínua de soluções que possam simplificar e melhorar a qualidade de vida das pessoas. E a tecnologia está dando o "tom" no gerenciamento dos condomínios.

Algumas das tecnologias que estão sendo utilizadas com mais frequência, hoje, são: sistemas de automação predial, controle de acesso eletrônico, sistemas de gerenciamento de energia, gerenciamento de encomendas, além de soluções para facilitar a comunicação entre moradores e administradores do condomínio.

É nesse contexto que o sistema **CONDOMÍNIO AUTÔNOMO** se encaixa. Ele é utilizado para condomínios com ou sem portaria humana que desejam melhorar os procedimentos de segurança e outras interfaces. É um sistema de ges-

tão que engloba diversas áreas no mesmo ambiente - o seu celular.

No aplicativo do **CONDOMÍNIO AUTÔNOMO** você vai: permitir a entrada de pessoas de onde estiver; poderá compartilhar documentos do condomínio com moradores; comunicação direta entre moradores e funcionários; controle de encomendas dentre outras tantas facilidades.

É tanta integração que não dá para falar de tudo por aqui. Somos integradores de soluções!

Entre em contato e agende uma visita para saber mais!

Condomínio Autônomo.com

(31)98829-1200

www.condominioautonomo.com

condominio.autonomo

Parceiro credenciado
intelbras



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.gouveaadvs.com.br | contato@gouveaadvs.com.br

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

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



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

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

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



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.

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

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

98842-6498



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

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

ADVOGADOS



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

3226-9074



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

- Assembleias • Assessoria Jurídica
- Convenção e Regimento Interno
- Inadimplência • Relações Trabalhistas

(31) 3526-0706 / 99738-5456

Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



ADTÁBIL CONSULTORIA

- Consultoria Jurídica e administrativa
- Prestação de Contas, Folha de pagamento, emissão de boletos condominiais
- Análise prestação de contas • Cobranças

3383-2029
paulo@adtabil.com.br



• ADEQUAÇÃO À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)
• PALESTRAS E TREINAMENTOS
• CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO

31 98846-0803
advocaciaticardomendes@gmail.com

Colem & Rocha Sociedade de Advogados

Dr. Fernando: (31) 99979-5580
Dr. Rodrigo: (31) 99141-9161
colemrocha.adv@gmail.com

- Cobranças judicial e extrajudicial
- Elaboração e adequação de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias
- Ações trabalhistas e relações condominiais
- Consultoria e assessoria jurídica condominial

ARQUITETURA/ PROJETOS/ PAISAGISMO



Harmonize seu condomínio

Regina Elizabeth Ferraz Penedo
Arquitetura e Paisagismo

99666.3286
reginaferraz.arq@gmail.com

BOMBAS



Paraiso das Bombas

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br

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

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633

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 - Video 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

COBRANÇA / CRÉDITO



(31) 99817-0859
www.credcrim.com.br
@credcrim

Garantidora de Condomínios

Taxas reduzidas para garantia, parcelamento de dívidas e adiantamento para OBRAS !

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

SEVEN CLEAN

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

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

EMPRESERV
Empresa de Prestação de Serviços

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

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

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

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS
CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS

- Laudos e Vistorias de Inspeção Predial • Diagnóstico do Estado de Conservação
- Prioridades na Reforma • Plano de Obras • Supervisão e Acompanhamento de Obras
- 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

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.ribeiromoura.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.

PACTO CONSTRUTORA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

VERTICAL ALPINISMO
CHÃO

Reforma Predial
Diagnóstico de fachadas

- Impermeabilização de fachada
- Limpeza • Pintura • Pastilhamento

(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

PB
22 anos

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação Estrutural
- Impermeabilizações
- Reformas de condomínio

Excelência, esse é o nosso padrão

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

ATO
Engenharia e Construções

FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

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

Construções e Reformas

Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 / 984766515

CENTRAL SERVIÇOS
Reformas em geral

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

centralservicos46@gmail.com (31) 98606-6544

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

31 99529-8607

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

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

3656-0366

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

MAC Engenharia

FACHADA PREDIAL
IMPERMEABILIZAÇÃO
RETROFIT DE FACHADA
ELÉTRICA E HIDRÁULICA
LIMPEZA DE FACHADA

(31) 3264-6089 / 98860-1579
grupomacconstrutora.com.br

CURSO E TREINAMENTO P/ PORTEIROS

CURSOPREMIER
Desde 2000

CURSO DE PORTEIRO (A)
Treinamento para porteiros (as)
de condomínios em geral
Reciclagem e atualização
NOVO CONCEITO DE PORTARIA

(31) 97144-2237
rhcursopremier@gmail.com

DEDETIZADORA

SUPREMA
Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

DESENTUPIDORA

Roterlimp
Desentupidora

Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral
Detetização | 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

•Desentupidora •Detetizadora
•Sanitização •Hidrojateamento
Limpeza de caixa d'água

LS DESINTUPIDORA
INFINITAS SOLUÇÕES

3656-4195
PLANTÃO 24 HORAS

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Desde 1995
CONTROL
ELEVADORES

3222-6685

JB ELEVADORES
DESDE 1984

Manutenção preventiva e corretiva
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 | 97400-7343

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 / 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

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS
0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG

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

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

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

Problemas com infiltrações?

PRATICIDADE E RAPIDEZ

SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA

INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE

Agende uma visita

VEDAJATO
31 3333-3390
www.Vedajato.com.br

Garantia de até 15 anos

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

HIDROMINAS

Acabe com o desperdício de água
Individualize a água do seu condomínio!

Rua dos Estados, 502 - Jardim Atlântico
31 99689-6732
hidrominas.ind.br

INTERFONES

ADAIR INTERFONES

• Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
• Interfonia Condominial Intelbras/
HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica

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

CONTROLE DE ACESSO

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

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

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

LIMPEZA DE FACHADAS

VOLGEN Clean

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

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

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

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:
staffbrasilsofcoes.com.br

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

REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE
REDES DE PROTEÇÃO TELAS MOSQUEIRAS CONCERTINAS

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

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

GestPro
Serviços Prediais

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

31 3517-1175

VIVERbem
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
contato@vbsindico.com.br - @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

SÍNDICO PROFISSIONAL

Síndico Profissional
Gabriel Andrade

(31) 9 8519-8678
administrativo@gagetaocondominal.com

QUALIDADE E PROFISSIONALISMO CUIDANDO DO SEU LAR

Escaneie o QR code ao lado para falar direto conosco!

G.A. GESTÃO CONDOMINIAL SÍNDICO PROFISSIONAL

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

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250
www.cristinauniformes.com.br

CLICOU, ACHOU!

ClassiZap!

O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

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

A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

Experimente, é gratuito

É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsapp: (31) 98481-7642

É bom saber Por Cecília Lima

Vandalismo praticado por menores: como proceder?

Sendo síndico ou apenas morador, você já se deparou com situações em que áreas e equipamentos de uso comum do condomínio foram propositalmente deterioradas? Lixeiras e papeleiras quebradas, placas de sinalização arrancadas, jardins e plantas violados, pichações em bancos e paredes, itens de salões de festa, sala de jogos ou academia quebrados, etc. Esses são alguns exemplos de vandalismo que não raramente ocorrem nos condomínios, infelizmente.

Como proceder diante de tais situações? É verdade que muitas ações como as citadas às vezes são praticadas por crianças ou adolescentes, a pretexto de "brincadeiras", mas devem ser levadas a sério, afinal quem paga a conta sobre a irresponsabilidade é a coletividade, com o rateio das despesas por todos os moradores. Lembre-se que prejuízos causados em decorrência de atos de vandalismo não são cobertos pelo seguro do condomínio, então a conta chega.

PROCEDIMENTOS - Para lidar com o problema do vandalismo no condomínio o síndico precisa agir em três frentes: sensibilizar

e conscientizar os moradores, fazer a vigilância e identificação dos eventuais infratores e, por fim, ser rígido quanto à aplicação de penalidades àqueles que forem efetivamente vistos cometendo esses atos.

Conforme mencionado, o primeiro passo deve começar sempre pela prevenção ao vandalismo, isto é, criar uma consciência coletiva de que é errado depredar e, assim, antecipar-se aos prejuízos. O apelo pedagógico deve ser no intuito de educar pais e responsáveis a não deixarem jovens e crianças fazerem o que bem entendem nas dependências do prédio,



visto que é a faixa etária dos mais jovens a que mais pratica os atos. Mensagens pelas vias de comunicação com os mora-

dores e cartazes podem auxiliar nesta campanha.

O síndico também deve se precaver com meios úteis para identificar os possíveis infratores quando algo ocorrer e, com isso, poder buscar ressarcimento e aplicar penalizações. O ideal é cobrir todos os ambientes de uso comum com um circuito de câmeras integrado, ligado 24 horas. Caso não haja câmeras suficientes em todos os locais, priorize aqueles em que ocorrem atos de vandalismo com maior frequência. Também é importante que algum funcionário do condomínio faça rondas em intervalos regulares para verificar as áreas descobertas.

CUIDADO - O registro do vandalismo com fotos, vídeos e testemunhas é fundamental caso ocorra o ato de vandalismo. O síndico deve reunir todas essas provas para chegar ao responsável. Quando for comprovadamente praticado por um morador menor de idade, este material deverá ser encaminhado aos pais ou responsáveis, sendo aplicada a multa da mesma forma. Aqui é fundamental salientar que o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) veda qualquer ato que exponha os menores a vexame ou a constrangimento. Por isso, nem o síndico, nem qualquer funcionário deve querer ocupar o lugar de pai/responsável e querer "dar uma lição" verbal.

Em casos mais graves, o condomínio poderá registrar ocorrência na delegacia especializada para menores ou na delegacia convencional caso sua região não disponha dessa especialidade, sendo que os pais ou responsáveis pela criança irão prestar os devidos esclarecimentos.

Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) veda qualquer ato que exponha os menores a vexame ou a constrangimento

> **Observatório** por Kênio de Souza Pereira

O síndico e as obras nas unidades autônomas

Com o surgimento em 2014 da NBR 16.280, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que trata das reformas em unidades condominiais e das áreas comuns, surgiram muitas polêmicas, especialmente por sua primeira versão constar que o síndico era o responsável pela autorização das obras de reforma ao conferir se a documentação entregue pelo proprietário da unidade em questão estava de acordo com o plano de reforma e o projeto. Diante dessa inadequada imposição ao síndico, que estipula uma responsabilidade sem que se possa exigir dele capacidade técnica, foi elaborada posteriormente uma nova versão da NBR 16.280.

Enquanto esteve em vigor a redação anterior, contudo, ocasionou vários abusos nos condomínios com síndicos que foram induzidos a pensar que possuíam poder de polícia, cometendo o ilícito de arbitrariamente impedir que o proprietário ou inquilino fizessem reformas simples, que se limitavam a pintura das paredes, troca de revestimentos (azulejos, cerâmica de piso ou painéis de madeira), dentre outros reparos que obviamente dispensam a exigência de um engenheiro ou arquiteto para assinar uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

CORREÇÃO DA NBR - Em decorrência das confusões geradas por interpretações equivocadas que aterrorizavam o síndico, imputando a este até responsabilidade criminal e poder de polícia de forma descabida, pois uma norma técnica não é lei, não tendo força de autorizar o que somente o Estado pode, constata-se que o resultado foi o surgimento de processos judiciais que geram prejuízos. Houve condomínios que tiveram que indenizar por impedirem reformas simples, às vezes porque os moradores reclamam dos ruídos, fatos esses que motivaram a alteração da NBR 16.280.

Na nova versão a NBR estabeleceu que arcará com a responsabilidade da obra o condômino ou responsável legal da unidade, cabendo a este o dever de apresentar a documentação ao síndico, bem como o plano de reforma. Portanto, de forma acertada, deixou de imputar ao síndico a obrigação dele avaliar e aprovar a execução de uma reforma estrutural, pois este não tem capacidade técnica para tal, sendo que as demais determinações continuam em vigor.

ANTES DA OBRA - Apesar da responsabilidade do síndico ter sido amenizada, cabe ainda a ele apurar previamente a dimensão da obra de reforma, pois sendo ela estrutural, ou seja, aquela que pode alterar as condições da edifi-

cação, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso e segurança, e que não seja manutenção, deverá o proprietário apresentar o plano de reforma elaborado por profissional habilitado. Portanto, o engenheiro (ART) ou o arquiteto (RRT) que assinar o documento deverá acompanhar a obra em todas as suas fases, responderá tecnicamente pela segurança da reforma. Cabe ao síndico conferir se na ART ou RRT consta realmente a obra que será executada, ou seja, a descrição conforme o escopo do Plano de Reforma. Se a ART ou RRT constar apenas que se trata de “laudo de execução de reforma”, o síndico deve rejeitar, pois não implica em responsabilidade pela execução da obra, já que se limita à elaboração do laudo.

A nova versão da NBR 16.280 eliminou o tumulto que ocorria quando o síndico recebia o Plano de Reforma e, por não dominar o assunto, optava por contratar o engenheiro para aprova-lo ou não. Criava-se um problema para definir quem pagaria esse profissional: o condomínio ou o requerente que solicitava a aprovação?

Agora, com a mudança da NBR, não é preciso o condomínio ter essa despesa, pois ficou claro que a responsabilidade é do condômino que fará a obra, juntamente com o engenheiro contratado que tem o dever de agir criteriosamente.

EVIDÊNCIAS - Entretanto, caso fique evidente que há alteração do que foi relatado a ponto de gerar desconfiança, ou sendo constatado que o empreiteiro está cortando pilares ou colunas, dentre outras irregularidades, deverá o condomínio agir com rapidez e contratar um engenheiro, bem como um advogado especializado em Direito Imobiliário para tomar as providências para impedir os riscos e os possíveis danos. Não se admite nesse caso omissão ou inércia do síndico, cabendo a esse respaldar suas atitudes por meio da assembleia.



Casos como troca de tubulações devem ter o acompanhamento de um responsável técnico

No caso de risco iminente à segurança, como abalo em pilares, deve buscar interditar imediatamente a continuidade da obra, realizar um Boletim de Ocorrência e buscar as autoridades competentes para a análise, como a Defesa Civil ou Corpo de Bombeiros.

Nenhum condômino pode impedir o acesso à sua unidade para que o síndico e seus auxiliares verifiquem o que está sendo executado, pois este tem tal direito, nos termos do artigo 1348 do Código Civil, que lhe dá a competência de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

Tendo o síndico dificuldades em exercer sua função, este tem o direito de contratar uma assessoria jurídica para proteger os interesses da coletividade, bem como para orientá-lo a agir sem excessos, dentro dos limites da lei. O direito de propriedade não é absoluto, especialmente numa edificação coletiva, conforme estabelece o Código Civil que visa assegurar a harmonia e o respeito entre os coproprietários. Isso está claro no art. 1.336, inciso IV que determina o dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edi-

cação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”, sendo que infringi-lo motiva a aplicação de multa prevista no mesmo artigo, bem como no art.1.337.

RUÍDOS - É notório que toda obra incomoda, sendo impossível impedir os ruídos e poeira decorrentes de qualquer reforma. Não há como o condomínio ou os vizinhos evitarem esses transtornos. Por outro lado, cabe ao proprietário da obra, que em breve irá conviver no edifício, bem como ao empreiteiro e aos operários procurarem amenizar, dentro do possível, os incômodos. As regras de boa vizinhança e gentileza devem ser aplicadas, por exemplo, para negociar com o síndico a redução dos ruídos nos horários que são críticos (muito cedo e no horário do almoço), tornando o transtorno menos penoso aos vizinhos. Deve ser observado que a Lei nº 9.505/2008 proíbe a utilização de serra circular, martelo, makita, furadeira, martelete e demais equipamentos que causam ruídos acima de 70 decibéis antes das 10h00 e após às 17h00.

Conforme essa Lei, que define o controle de ruídos em Belo Hori-

zonte, qualquer construtora, mesmo com o Alvará de Construção, nos termos do art. 8º, tem o dever de respeitar o Direito de Vizinhança. Inexiste alvará que autorize perturbar, prejudicar os vizinhos ou causar danos às edificações localizadas no entorno da obra.

Todavia, quem reside ou trabalha em condomínio tem que suportar o crescimento da cidade e os inconvenientes das construções, o que impõe que os cidadãos tenham certa tolerância.

EDIFÍCIO AUTOPORTANTE - Por ser mais econômico, várias construtoras edificaram prédio com o método autoportante, no qual as paredes possuem função estrutural por suportarem o peso do edifício, dispensando assim a colocação de vigas e pilares. Dessa forma, qualquer intervenção na disposição dos cômodos poderá acarretar dano à estrutura do edifício. Nesse tipo de edifício, para evitar intervenções perigosas, os construtores instalam na entrada do prédio uma placa que alerta ser proibida a retirada ou alteração de paredes.

Há empreiteiro inconsequente que, por não crer que uma “pequena” modificação na parede possa abalar a estrutura do edifício, realiza sua retirada. Nesse caso, qualquer vizinho, ao perceber o barulho de alguma parede sendo quebrada, bem como o síndico, pode impedir a obra imediatamente, devendo chamar a polícia diante do risco de desabamento.

GARANTIA - Além dos prejuízos estruturais, a alteração nas paredes nesse tipo de edifício também causará a perda da garantia de cinco anos dada pela construtora, o que gera a desvalorização do imóvel. Nesses casos, poderá o condomínio acionar o Poder Judiciário, bem como multar o infrator com base no Código Civil que determina o dever de todos os condôminos se absterem de realizar obras que venham a comprometer a segurança da edificação. Ocorrendo algum dano, caberá ao infrator arcar com a indenização.

Contudo, normalmente o conserto estrutural possui um custo bastante elevado, que pode superar o valor do apartamento, sendo possível que o condômino não possua condições financeiras para custeá-lo.

Nenhum condômino pode impedir o acesso à sua unidade para que o síndico e seus auxiliares verifiquem o que está sendo executado

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