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

Jornal do Síndico

Ano XXVII - Edição 321 - MARÇO/2023 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

Você pergunta

República no condomínio é uma questão que sempre gera atrito. Esse é um dos temas da seção você pergunta.

Página 2

Legislação

Acessibilidade é uma questão delicada e que o síndico deve tratar com a maior atenção, pois existe legislação apropriada.

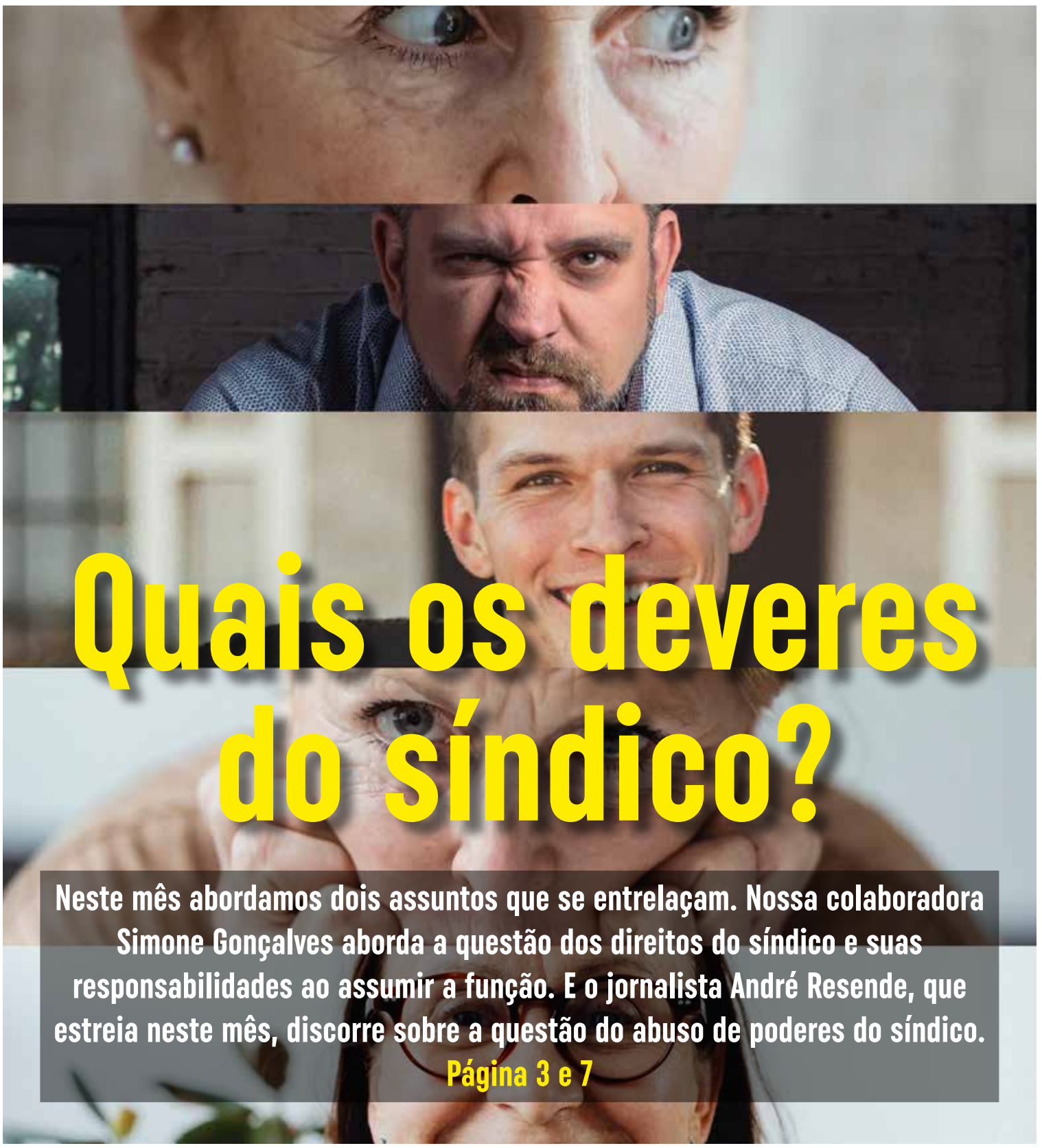
Página 4

Segurança

Garantir a segurança de um condomínio não é apenas investir em equipamentos de última geração. Tem que incluir os moradores.

Página 6

Pexels.ccm



Quais os deveres do síndico?

Neste mês abordamos dois assuntos que se entrelaçam. Nossa colaboradora Simone Gonçalves aborda a questão dos direitos do síndico e suas responsabilidades ao assumir a função. E o jornalista André Resende, que estreia neste mês, discorre sobre a questão do abuso de poderes do síndico.

Página 3 e 7

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB 22 PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
PROJETOS

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

QN Queiroz & Neder
Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
• CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
• COBRANÇAS
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br | email: carlosadv@neview.com.br

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Recuperação de fachada
• Laudos e perícias
• Recuperação estrutural
3263-4065
99998-4872
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

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

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
André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Kênio de Souza Pereira
Simone Gonçalves

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

Novidade no Jornal do Síndico

O Jornal do Síndico a partir deste mês tem um novo jornalista responsável pela produção do conteúdo. Após nove anos sob a responsabilidade da jornalista Cecília Lima, desta edição em diante o jornalista André Resende assume a missão de informar, orientar e atualizar nossos leitores. Formado em Jornalismo e com mestrado também em Jornalismo, ambos pela UFPB, André Resende tem mais de 10 anos de experiência com produção jornalística.

Neste período de pouco mais de uma década de atuação como repórter, escreveu para jornais impressos como O Norte, Diário de Pernambuco, Diário da Borborema, pertencentes ao grupo Diários Associados fundado por Assis Chateaubriand, e para o jornal A União, o mais antigo e o único em circulação no estado da Paraíba. Além da experiência com jornalismo impresso, André Resende escreveu por nove anos para o portal de notícias da Globo, o G1, trabalhando na sucursal da Paraíba.

André Resende também traz em seu currículo trabalhos como assessor de comunicação, sobretudo na comunicação esportiva, social media e redator publicitário, área em que atuou no início da carreira. O jornalista também é escritor, autor da obra Dias de Botauto, livro-reportagem que conta a história de parte do futebol e da própria cidade de João Pessoa, capital paraibana.

Com a mudança apresentada aos nossos leitores, o Jornal do Síndico agradece a dedicação e o profissionalismo empenhados por Cecília Lima nos últimos anos e deseja sorte ao novo jornalista responsável por nossas edições. Nossos valores e o serviço que prestamos aos condôminos, síndicos e administradoras seguirá o mesmo, prezando sempre por trazer reportagens pertinentes ao cotidiano nos condomínios e que ajudem a nortear não só a administração, mas também a convivência nesses espaços.

Nossos valores e o serviço que prestamos aos condôminos, síndicos e administradoras seguirá o mesmo

Para iniciar a sua jornada no Jornal do Síndico, o jornalista preparou duas matérias que fazem parte do cotidiano dos condomínios. Na seção cotidiano, o assunto abordado é sobre o limite de poderes do síndico. Quais atitudes que demonstram que o síndico está tomando atitudes arbitrárias? Confere lá!

Outro assunto não menos importante é o que trata da questão da acessibilidade nos condomínios. Já tratamos do assunto aqui, mas não custa voltar a abordar o tema.

E o carnaval ficou para trás! Como no dito popular, agora o ano se inicia.

Boa leitura a todos!

INDICADORES 2020/2021

	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN
IGP-M (FGV)	-0,70	-0,95	-0,97	-0,56	0,45	0,21
INPC (IBGE)	-0,31	-0,32	0,47	0,38	0,69	046
IPC (FIPE)	0,12	0,12	0,45	0,47	0,54	0,63
CUB/MG	0,04	0,13	0,06	0,10	0,15	3,34
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	1.302,00

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R$ 1.903,98	ISENTO
De R$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R$ 142,80
De R$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R$ 354,80
De R$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R$ 636,13
Acima de R$ 4.664,68	27,5% R$ 869,36

SALÁRIO DA CATEGORIA

PISO SALARIAL MÍNIMO	R$ 1.459,04
FAXINEIRA OU SERVENTE	R$ 1.459,04
ASCENSORISTA	R$ 1.463,60
GARAGISTA	R$ 1,486,46
MANOBRISTA	R$ 1.685,45
PORTEIRO OU VIGIA	R$ 1.767,81
ZELADOR OU ENCARREGADO	R$ 2.195,39

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

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou (31) 98481-7642

por **Dr. Flávio Filizola**

ANIMAIS E ENTULHO

Pergunta - Tenho um apto num prédio que me pediram para ser síndica. Não moro no imóvel, lá reside minha mãe que está síndica e tem 88 anos de idade. Durante anos ela se limita a pagar as contas. Vi que existem problemas entre moradores. Dentre eles, dois me chamaram atenção: Uma proprietária tem um cão que faz às necessidades nas garagens e jardins do prédio e; o marido de uma proprietária que acumula material de uso na prestação de serviço de construção nas garagens, mesmo com reclamação não toma atitude. Qual o passo a seguir?

Glícia - por whatsApp

Resposta - Com este enfoque dos problemas existentes creio que seria muito útil a sua eleição para síndica. Você se interessa pelo condomínio e poderá colocar ordem na casa. O problema com o cão e o mal uso da garagem são questões decorrentes da falta de pulso na solução. Convoque uma assembleia, coloque na pauta todos os problemas atuais e abra discussão para soluções. Em seguida, e necessário, aplique as sanções previstas na convenção e se mesmo assim não houver

solução entre com ação judicial. É preciso ter firmeza neste início desta missão de ajustar as coisas no condomínio. Busque uma boa assessoria jurídica, se precisar.

Flávio Filizola
condominio@filizolaeadvogados.com.br

REPÚBLICA

Pergunta - O condomínio do qual sou síndico tem um apto. alugado por um período de 30 meses (informação da imobiliária que o administra). O contrato foi feito contrariando norma do Regulamento Interno, que proíbe seu uso como república, como é o caso. Foi feita notificação ao proprietário e à imobiliária. Apos notificação, é que recebemos a informação do tempo de duração do contrato, via imobiliária. Existe assessoria jurídica para sabermos se podemos, mesmo assim, utilizarmos de algum instrumento legal, diante do caso ora explicado?

Luiz – por WhatsApp

Resposta - Sim, o caso é mesmo de um estudo das relações jurídicas existentes entre o proprietário e as pessoas que ocupam o apartamento. A caracterização da república é feita pela análise do contrato, pela rotatividade e sistema de identificação dos ocupantes. Além disso é importante que sejam respeitadas as normas quanto ao sossego, barulho e atividades nocivas à comunidade condominial. Em tese não se pode questionar a quantidade de pessoas que ocupam o imóvel, mas o mal uso que perturba a convivência social pode ser combatido e evitado.

Dr. Flávio Filizola
condominio@filizolaeadvogados.com.br

> Cotidiano *Por* André Resende

O limite dos poderes de um síndico

Ao contrário do que a história dos quadrinhos conta, grandes responsabilidades também despertam grandes poderes. O síndico é responsável por cuidar da segunda comunidade mais importante para muitas pessoas, atrás apenas da família. Porém, dar conta de tantas responsabilidades, manusear um orçamento com dinheiro de terceiros, cuidar de uma estrutura complexa como um condomínio, por vezes, pode despertar um anseio de superpoderes dos síndicos.

E quando aquele que está investido de poder para tomar conta do condomínio faz abuso de suas atribuições? Quais são os limites do síndico? Primeiramente temos que identificar qual é o papel do síndico no condomínio. Isso está claro no artigo 1.348 do Código Civil. O dispositivo também prevê deveres e direitos, bem como punições para aqueles que exercerem de forma inidônea suas atribuições. E contém artigos que disciplinam a administração dos condomínios por parte dos síndicos. Além disso, o exercício da função exige uma eleição pela assembleia de proprietários ou de seus representantes.

CONVENÇÃO - Já a Convenção traz normas e regras específicas, como a destinação de uso das unidades, definição de áreas comuns e privativas, distribuição de vagas de garagem, restrições específicas para destinação de salas e lojas comerciais, o modo de rateio das despesas comuns e as penalidades aplicáveis sobre condôminos infratores e inadimplentes, e a periodicidade de eleição do síndico e conselho fiscal.

A convenção deve registrar também o grau de autonomia do síndico para autorização e execução de despesas, especialmente aquelas extraordinárias, ocasionais; e as despesas que devem passar por autorização do conselho fiscal ou serem submetidas a votação em assembleia extraordinária. Quando a convenção é bem redigida, ambas as partes ficam protegidas de ações ilegais ou arbitrárias.

O funcionário público Felipe Ramelli é síndico há pouco mais de um ano. Ele comenta que a maior qualidade de quem está investido nesta função é ter a consciência de que é um cargo representativo, e que, portanto, as ações deliberadas pelos condôminos precisam prevalecer ou pelo menos ter um peso maior nas tomadas de decisão do síndico. "O síndico pode orientar algumas questões e defender algumas pautas, mas a assembleia é soberana. Acredito, então, que o síndico deve buscar o interesse comum e agir estritamente dentro dos limites previstos na legislação, convenção e no regimento do condomínio. Caso contrário, haverá margem para responsabilização", explicou.

COLEGIADO - Ainda de acordo com Felipe Ramelli, as regras dispostas na convenção precisam ser claras e de amplo conhecimento de todos os condôminos. Desta forma, ele avalia que a aplicação das normas deve seguir critérios isonômicos e isso precisa ser bem perceptível no condomínio para que as animosidades sejam evitadas. "Acredito que dessa forma são criadas as condições que permitem uma atuação mais justa do síndico. Outra forma de manter a autoridade de modo mais democrático é empoderando os conselhos administrativos e fiscais. Decisões tomadas em colegiados tendem a ser mais aceitas pela comunidade", concluiu.

**Jornalista*

> **O síndico pode orientar algumas questões e defender algumas pautas, mas a assembleia é**

Exemplos de atitudes arbitrárias do síndico

- Redistribuição de vagas de garagem: rodízios em vagas de garagem devem estar previstas na Convenção ou no Regimento Interno, com regras claras, mesmo que seja o sorteio das mesmas. Mas, se não está nos documentos, não pode ser realizada pelo síndico;

- Mudança do padrão de fachadas: este padrão está registrado na Convenção do condomínio, e mudanças dependem do apoio de 2/3 dos proprietários, votado em assembleia;

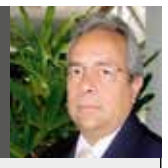
- Autorização de despesas extraordinárias: idealmente, deve estar disposto na convenção. O ideal é que se estabeleça um teto financeiro máximo para autonomia das despesas, como um referencial sobre o valor da taxa condominial, um teto específico, que vai depender do porte de cada condomínio e necessidade de convocação de assembleia ou autorização formal do conselho fiscal nas demais situações. Despesas emergenciais, como vazamentos volumosos em tubulações e danos às redes de gás ou energia, podem demandar atitudes imediatas do síndico, e estas despesas são passíveis de auditoria, posteriormente.

- Restrição de acesso a moradores, pessoas em trânsito e animais: estas restrições devem, obrigatoriamente, constar no regimento interno, e não podem se contrapor à Constituição Federal, no direito de ir e vir. O síndico não pode impor restrições não previstas nas normas definidas em assembleias. Esta regra se impõe mesmo para mudança de horário de acesso a portarias, áreas sociais e de lazer;

- Aplicação de multas não previstas no Código Civil, convenção e regimento interno: multas financeiras por inadimplência ou desobediência às regras internas devem ser votadas em assembleia, nunca definidas individualmente pelo representante legal;

- Criação de novas taxas: qualquer cobrança para uso de dependências e serviços do condomínio deve ser autorizada em assembleia e registrada em ata. Taxas por uso de vagas de garagens, salões, salas de reunião, piscinas e churrasqueiras não podem ser implementadas por decisão pessoal do profissional e dos limites dos poderes do síndico.

Coluna do Sindicon



Conheça todos os benefícios do Sindicon MG aos seus associados

Os arrombamentos e roubos nos condomínios de Belo Horizonte e Região Metropolitana tiveram um crescimento nos últimos meses. O Sindicon MG acaba de firmar uma parceria com a Emive, empresa especializada em segurança, como forma de ajudar na redução destes crimes.

A intenção do Sindicon MG ao firmar essa parceria é facilitar o reforço da segurança com a aquisição de equipamentos de vigilância, entre eles alarmes, sensores de presença e câmeras de vigilância.

A Emive tem uma nova modalidade. Em vez de vender os equipamentos, os condomínios poderão optar pelo aluguel e ainda parcelar esses custos. As despesas de instalação de todo o sistema também poderão ser parceladas pelos associados do Sindicon MG.

Além dos benefícios da Emive, os associados do Sindicon MG contam com orientação jurídica gratuita, descontos especiais na conta de luz, e participação gratuita em cursos e palestras com especialistas. Lembrando que o nosso sindicato tem abrangência de 842 cidades em Minas Gerais.

Outro benefício é um convênio com o Banco Inter que isenta os condomínios de pagamento de taxas na emissão de até 100 boletos, além de financiamento em condições especiais na realização de obras.

Mas para ficar sabendo de todas as novidades é bom ficar atento aos canais de comunicação do Sindicon MG. Todas as novidades, datas dos cursos e palestra, são postadas nas nossas redes sociais @sindiconmg. O associado também pode entrar em contato pelo telefone 31-3281-8779.

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 *da* Redação (com TJDJT)

Uso de área comum gera ação

Inadimplência geralmente é um assunto espinhoso se tratando de convivência em condomínios. Muitas vezes o síndico ou a empresa responsável pela administração do condomínio se vale de algumas sanções para fechar o cerco contra os devedores ou criar uma espécie de "incentivo" para encorajar os demais condôminos a se manterem adimplentes com suas obrigações. Porém, é preciso estar atento às decisões tomadas contra os inadimplentes pois podem gerar um nível de constrangimento que desemboque em uma ação judicial e finalmente em uma indenização.

Um caso do tipo foi julgado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT). Um morador, inadimplente, em um condomínio em Taguatinga foi proibido de usar a churrasqueira e demais áreas comuns do prédio. O condômino ganhou em duas instâncias a ação e o condomínio foi obrigado a pagar uma indenização no valor de R$ 5 mil a título de danos morais.

OS AUTOS - Consta nos autos que o autor buscou reparação judicial por danos morais sofridos quando tentou fazer uso das áreas de lazer do prédio, onde reside, e foi proibido. Além de ter o acesso à churrasqueira restrito, o morador foi impedido de votar em assembleias e registrar as filhas na portaria, por supostos débitos junto ao referido condomínio.

Segundo o morador, o condomínio teria entrado com uma ação de cobrança de taxas condominiais de outubro de 2015 a março de 2016, período em que ainda não havia de fato tomado posse do imóvel. O condômino ressaltou que o incidente lhe causou constrangimentos e prejuízos de ordem moral, tendo

Inadimplente não pode ter seu direito de uso restringido

em vista a exposição de suposta condição de inadimplência de sua parte perante os vizinhos.

No recurso, o condomínio reiterou os argumentos apresentados na ação de cobrança, ao alegar que o nome do condômino constava como responsável pelo imóvel, motivo pelo qual não houve má-fé na propositura da referida ação. Por outro lado, sustenta que a reserva da churrasqueira é feita eletronicamente e que, havendo débito na unidade imobiliária, o sistema a impede de ser feita.

ENTENDIMENTO - A desembargadora relatora lembrou entendimento já firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), do qual se extrai que "o direito do condômino ao uso das partes comuns do condomínio, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo, mas também outras partes comuns, que são identificadas em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio".

> **O direito do condômino ao uso das partes comuns do condomínio, não decorre da situação de adimplência das despesas**

A magistrada observou ainda que a alegação de que o sistema eletrônico impede a reserva em razão do inadimplemento não afasta o ilícito praticado, até mesmo porque, o condomínio tinha acesso ao sistema, sendo capaz de efetuar correções.

"A conduta do apelante de impedir que o condômino utilize área comum de lazer, ainda que esteja inadimplente, revela-se ilícita, porquanto implica na violação ao direito de propriedade e à dignidade da pessoa humana, de modo que não merece qualquer reparo ou censura a r. sentença que condenou-o ao pagamento de indenização pelos danos morais experimentados pelo apelado, ante a exposição de suposta condição de inadimplência perante os demais condôminos", resumiu a julgadora.

> Seu Condomínio *Por* André Resende

Acessibilidade em condomínios

Quando ouvimos a palavra "acessibilidade" logo pensamos em um cadeirante ou em uma pessoa que tem dificuldade em se locomover. Só que não nos atentamos ao fato de que eles precisam se mover, seja nas ruas ou em casa. Por isso, a lei de acessibilidade em condomínios é tão importante. Ou seja, a questão de possibilitar o acesso vai muito além do grupo de cadeirantes, já que existem outras deficiências que precisam de uma mobilidade mais facilitada.

Tanto é que, a partir de 2020, todos os novos empreendimentos residenciais devem ser acessíveis, de acordo com a Lei Brasileira de Inclusão (LBI). A lei fala também sobre vagas de garagem. Pois, quando as vagas construídas forem vinculadas às unidades, o empreendimento deverá contar com vagas sobressalentes que atendam ao recurso da acessibilidade.

Assim, caso as unidades sejam adquiridas futuramente por pessoas com deficiência, esta será atendida em sua necessidade e direito. Segundo a Pesquisa Nacional de Saúde (PNS), do IBGE, de 2019, 17,3 milhões de pessoas têm algum tipo de deficiência no Brasil. Destes, 7,8 milhões têm deficiência nos membros inferiores.

Ou seja, são cadeirantes, pessoas que precisam de outros equipamentos para se movimentar, como bengalas e andadores, fora pessoas com mobilidade reduzida como idosos, mães com crianças de colo, entre outros. Além disso, há também as pessoas que estão temporariamente com a mobilidade reduzida, por terem alguma fratura ou por conta de alguma cirurgia.

Criar a possibilidade de todos se movimentarem não é somente uma questão legal, mas de cidadania. Como estão os itens essenciais para promover a acessibilidade no seu condomínio? Vamos conferir alguns deles?

Botoeiras com leitura em braile são essenciais para quem tem dificuldade visual

Piso tátil - Pessoas cegas ou com baixa visão se locomovem melhor e com mais segurança quando há sinalização no piso. Ela se dá através de cores e texturas diferenciadas do restante do piso, o que irá "avisar" a proximidade de algum obstáculo como desníveis, degraus e rampas do condomínio.

Braille no elevador - A linguagem em Braille possibilita que pessoas com deficiência visual leiam com a ponta dos dedos. No elevador, ela é essencial para diferenciar os botões do painel de comando. Alto falante que comunica a chegada ao andar é mais uma ajuda.

> **Criar a possibilidade de todos se movimentarem não é somente uma questão legal, mas de cidadania**

Rampas - Escadarias podem se tornar um grande obstáculo quando se utiliza uma cadeira de rodas ou mesmo para um idoso que tenha dificuldade em se locomover. É por isso que exige-se a construção de rampas onde há desníveis no terreno e também para subir em calçadas. Mas, cuidado, elas seguem um padrão estabelecido pela ABNT 9050.

Portas adaptadas - Tanto as portas quanto os corredores devem ter largura suficiente para permitir o acesso por um cadeirante. A cadeira de rodas tem em média 90 cm, logo a largura deve ser um pouco maior que isso. A maçaneta da porta deve ter uma altura entre 80 cm e 1,20 m para que o cadeirante possa abri-las sentado. Além disso, é aconselhável optar pelo tipo alavanca, que é mais fácil de manusear.

Vagas reservadas - A garagem deve ter uma reserva de vagas para pessoas com deficiência, as quais devem estar prioritariamente situadas próximas aos elevadores do prédio. As vagas precisam estar devidamente sinalizadas com o símbolo da acessibilidade.

—

> Manutenção *por* Simone Gonçalves

Quem paga despesa com interfone?

Se você procura imóvel para alugar ou já mora de aluguel é importante saber quais são suas obrigações enquanto inquilino, principalmente se o imóvel estiver localizado em condomínio.

A Lei de Locações de Imóveis Urbanos traz os deveres de proprietários e inquilinos, bem como despesas e quem deve pagá-las. No entanto, muitas vezes síndicos e administradoras não discriminam nos boletos do condomínio as despesas completas, gerando confusão.

Isso porque, nem todos os custos do condomínio devem ser pagos pelos inquilinos, pois as chamadas despesas extraordinárias são de responsabilidade do proprietário.

NA LEI - Situações relacionadas às despesas de conserto do sistema de interfone provocam inúmeros conflitos entre proprietários e inquilinos. No caso de questões envolvendo aluguel é essencial observar que é dever do proprietário entregar o imóvel em condições de uso. E é responsabilidade do inquilino conservar o imóvel e todos os seus equipamentos até a entrega do bem. E, no decorrer do contrato, o inquilino deve levar ao conhecimento do proprietário danos ou defeitos ocorridos.

A Lei de Locações prevê que um dos deveres do proprietário é "pagar as despesas extraordinárias de condomínio", ou seja, aquelas que não tratam de gastos rotineiros de manutenção do edifício. Mas o que são consideradas despesas extraordinárias? São elas:

Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

Constituição de fundo de reserva.

TROCA - Assim, a troca do sistema/central de interfones é despesa extraordinária, devendo ser custeada pelo proprietário, uma vez que se trata de obra destinada a repor as condições de habitabilidade do prédio, devendo tal despesa ter aprovação em assembleia para o rateio extra.

A responsabilidade pela a manutenção dos interfones "internos" é do condomínio, mesmo quando o problema seja apenas em uma unidade. Porém, havendo comprovação, através da empresa de manutenção, que o dano ocorreu por mau uso do equipamento na unidade, quem paga pela despesa é o inquilino. Isso porque, o equipamento é utilizado pelos usuários daquela unidade, ou seja, cabe ao morador a manutenção ou a troca.

ATENÇÃO - Quando o problema com interfone ocorrer em empreendimentos novos, a despesa com interfone poderá ser exigida da construtora se ainda estiver no prazo da garantia e não seja caso de mau uso do equipamento.

Vai alugar imóvel? Fique atento, pois o proprietário paga somente por consertos básicos para manter condições de uso do imóvel pelo inquilino.

Situações relacionadas às despesas de conserto do sistema de interfone provocam inúmeros conflitos entre proprietários e inquilinos

Desse modo, quando houver despesas relacionadas a obras/consertos/reparos na estrutura do prédio a responsabilidade pelo pagamento é do proprietário.

Neste caso podemos citar como exemplos comuns do dia a dia: pinturas de fachadas, portões de acesso, instalação de equipamentos de segurança e lazer, decoração/paisagismo de área de uso comum, dentre outros.

Identificou "nova despesa" lançada em seu boleto de condomínio? Faça contato com o síndico ou administradora para esclarecer o mais breve possível, evitando conflitos desnecessários.

Tenha clareza sobre seus direitos e deveres enquanto proprietário ou inquilino e evite prejuízos financeiros ou emocionais envolvendo seu contrato de locação.

Advogada especializada - contato@simonegoncalves.com.br

SERVIÇO

Está precisando de manutenção em interfones? Consulte nossos anunciantes:
HL Interfones – 3462-6867;
Yes CFTV – 3377-2913 e
Adair Interfones – 3072-4400

4 Motivos para limpeza do Reservatório de Água

A água é um bem extremamente precioso e necessário para a sobrevivência de todos os seres vivos. Por isso, é de extrema importância que sejam tomados os cuidados necessários para manter a qualidade da água, evitando prejuízos, tanto à saúde quanto à manutenção do próprio reservatório.

O consumo de água suja e contaminada pode causar uma série de doenças infecto parasitárias que acometem principalmente o sistema digestivo, assim como outras doenças ainda mais graves, que por vezes, podem levar à óbito. A limpeza regular ajuda a manter a qualidade da água, evitando a proliferação excessiva desses microrganismos.

TROCA - Foi justamente por entender a importância do manuseio da água do condomínio que a síndica em João Pessoa, Fran Magalhães, usou os recursos da caixinha do prédio para limpar e trocar o reservatório da água. "Fazia quase um ano que não tínhamos feito a manutenção na caixa-d'água, decidimos aproveitar o verão para fazer a limpeza e também trocar o reservatório por questões não só de saúde, mas de segurança também", comentou.

O acúmulo de sujeira e microrganismos dentro dos reservatórios, pode causar danos ao equipamento, causando vazamentos, fissuras e até mesmo rompimento. Tudo isso pode tornar as manutenções mais complicadas e caras, trazendo um prejuízo financeiro maior. Confira quatro razões para manter a manutenção do reservatório em dia.

CONTAMINAÇÃO - O consumo de água suja e contaminada pode causar uma série de doenças infecto parasitárias que acometem principalmente o sistema digestivo. Diversos vírus, fungos, bactérias e outros microrganismos podem contaminar a água dentro de reservatórios como caixas d'água e cisternas.

ECONOMIA - O acúmulo de sujeira e microrganismos dentro dos reservatórios, pode causar danos ao equipamento, causando vazamento, fissuras e até mesmo rompimento. Tudo isso pode tornar as manutenções mais complicadas e caras.

A limpeza regular ajuda a manter a qualidade da água, evitando a proliferação excessiva de microrganismos

PROBLEMAS JUDICIAIS - Condomínios e empresas possuem legislações que tornam obrigatória a limpeza, no mínimo, uma vez por ano ou em situações de alterações na água, sendo recomendado uma vez a cada seis meses. A legislação pode variar de acordo com o ramo do negócio, exigindo uma frequência maior. Por isso é preciso ficar atento às leis sanitárias para não ter problema com a fiscalização.

SEGURANÇA - Em muitos casos em que não há uma vedação correta do local, ou quando há pequenas aberturas, animais, como ratos, baratas, pombos e morcegos podem conseguir invadir o reservatório e acabar morrendo lá dentro. Por isso é importante vedar bem o local e identificar possíveis aberturas que devem ser eliminadas para evitar uma invasão.

Especial *Da* **Redação**

6 Pautas "bomba" nos grupos de condomínio

Com a popularização da internet e das redes sociais, é natural que grande parte da convivência entre vizinhos tenha se transferido para o ambiente digital. Se por um lado isso trouxe o benefício da agilidade na comunicação e maior integração entre os moradores, por outro, houve também um considerável aumento no número de "polêmicas" e atritos via mensagens que, por vezes, ultrapassam um pouco o limite do razoável na agressividade.

O aplicativo de conversação instantânea Whatsapp é atualmente o principal meio de contato entre moradores, os quais se reúnem nos famosos "grupos de condomínio". Ali geralmente são postados fotos, vídeos, áudios, contendo entre outros assuntos: avisos gerais, anúncios de vendas e, conforme esperado, reclamações.

NÃO OFICIAL - Qual o papel do síndico nesses ambientes virtuais? Primeiramente, é preciso levar em conta que se trata de um meio extraoficial. O síndico deve estimular os moradores a oficializarem suas queixas pelos meios adequados, seja via livro de ocorrências ou pautando tópico em assembleias do condomínio.

O segundo ponto é tentar balizar as discussões de uma maneira resolutiva: não adianta nada ficar trocando acusações ou insultos no grupo, é preciso identificar a queixa, buscar o responsável e negociar uma compensação ou penalidade. Confira a seguir 6 tópicos quentes que sempre estão presentes nos grupos de condomínio:

1) Barulho – As queixas por excesso de ruído sempre existiram nos condomínios, mas agora os moradores ganharam mais recursos para registrar os fatos. Então munidos de áudios e vídeos, frequentemente condôminos expõem nos grupos o barulho que estão escutando de suas residências, cobrando providências.

2) Sujeira de *pets* – A fotografia e o vídeo também servem para registrar e denunciar a presença de cocô e xixi de pets em locais inadequados. Quando possível identificar o responsável, tais provas podem servir para a aplicação da multa devida ao tutor.

3) Segurança – Reclamações sobre "quem não fechou o portão" ou "quem está permitindo entrada de entregadores" também costumam constar na pauta dos grupos. Tais queixas são legítimas, pois a conduta negligente de alguns pode prejudicar todo o condomínio.

4) Manutenção – Nesse quesito é o síndico que vem a ser cobrado. Os moradores identificam que algum equipamento do prédio não está funcionando adequadamente e vem a público expor o problema.

5) Cobranças – Este é um ponto delicado. Embora a inadimplência seja um desafio que dificulta e muito a gestão em muitos condomínios, o síndico não pode jamais expor o nome dos devedores publicamente, pois estará cometendo cobrança vexatória, o que é ilegal.

6) Garagem – A disputa por vagas é também motivo de conflitos em muitos condomínios, principalmente aqueles em que há garagem rotativa. Para solucionar, a Convenção deve dispor das regras para rodízio de vagas, aqueles que não as cumprirem serão advertidos e multados.

O síndico deve estimular os moradores a oficializarem suas queixas pelos meios adequados

Segurança *Por* **André Resende**

Segurança é um trabalho conjunto

Quando falamos em segurança predial, o primeiro pensamento que temos é de um segurança armado, usando colete, parado no acesso principal. Entretanto, especialistas em segurança garantem que o trabalho para proteção de um edifício, sobretudo os residenciais, é na verdade uma soma de cuidados que o responsável pela administração do prédio deve tomar para resguardar os bens comuns e particulares de todos aqueles que vivem no espaço.

Desta forma, se tratando de um conjunto, o primeiro deles, considerando os condomínios, é o papel do porteiro. Essa função é de total confiança, principalmente no trato com os moradores. A confiança e conhecimento dos moradores por parte do porteiro é algo positivo. Porém, o porteiro tem que manter, acima de tudo, a confiança no seu devido lugar, ou seja, respeitar as normas de segurança.

Os assaltos e furtos dentro dos condomínios são frequentes e, por vezes, a falta de atenção ou o desleixo dos porteiros colaboram indiretamente para esses tipos de ocorrência. Mas não é justo culpar apenas um funcionário, ou ainda criar uma situação que exime de responsabilidade as outras pessoas. A segurança do condomínio passa também pelo compromisso de todos, inclusive dos moradores, em adotar rotinas seguras e preventivas.

Por isso, o "time do condomínio" deve seguir seu papel. Cada posição segue a sua função para que tudo ocorra bem. Entre novos protocolos de segurança e investimento em pessoal, treinamento e equipamentos, segue a lista com algumas dicas importantes no quesito segurança. Se forem seguidas, totalmente ou a maioria delas, os riscos corridos por todos será reduzido ou anulado:

- Guarita equipada - sistema de segurança;
- Porteiros especializados, treinados e reciclados;
- Parceria com Condomínios vizinhos;
- Identificação do visitante;
- Entregas, somente com a presença do morador na portaria e não no apartamento;

Encomentas devem ser retiradas na portaria

- Observar a saída ou entrada do morador no Condomínio, pois pode haver pessoas estranhas;
- Na hora de colocar o lixo (lixeira interna ou externa) e limpeza (externa) todos os portões devem estar fechados;
- Porteiro não deve abandonar o posto (guarita);
- Prestadores de serviço e/ou mão de obra especializada quando em apartamento, o condômino deve acompanhar e o Condomínio, na figura do porteiro ou zelador, anotar o nome e número do RG do prestador;
- Na portaria evitar aglomerações, conversas fiadas e bate-papos;
- Não falar sobre hábitos dos Condôminos;
- Deixar lista de convidados na portaria quando houver festa;
- Condômino quando contratar babás, cuidadores e motoristas devem exigir documentação e antecedentes;
- Condômino deve deixar autorização por escrito sobre quem deve entrar em seu apartamento, quando necessário;
- Identificação dos veículos;
- Carros de prestadores de serviços identificados e acompanhados, caso contrário, verificar Convenção e Regulamento Interno;
- Carros de visitantes identificados com crachá, quando autorizados, verificar na Convenção e Regulamento Interno.

Não é justo culpar apenas um funcionário, ou ainda criar uma situação que exime de responsabilidade as outras pessoas

A lista é grande, mas o resultado da implementação dela é suficiente para que todos os moradores e funcionários estejam plenamente seguros. Cada dica citada acima é fundamental para a vida tranquila de todos no condomínio. O objetivo é fortalecer o trabalho coletivo (condomínio, condômino e o síndico), que tem a função de apresentar condições preventivas para minimizar riscos. A vida e a tranquilidade de seus familiares, vizinhos e amigos dependem desses cuidados que somente nós mesmos poderemos adotar e praticar.

—

**Jornalista*

Administração *Por* **Simone Gonçalveso**

Conheça os principais Deveres do Síndico

Gerenciar um condomínio não é tarefa das mais fáceis, por isso para um gerenciamento eficiente é fundamental escolher um bom síndico. Aqueles que pretendem se candidatar a tal cargo devem ter ciência das responsabilidades que lhe são impostas pela lei. Nossa legislação determina as funções do síndico, porém poderá haver outras provenientes de imposição através da convenção condominial e/ou regimento interno.

Se você é síndico ou pretende se candidatar, é importante saber que mesmo que seu condomínio conte com serviços de uma administradora, o síndico continuará sendo o responsável, pois quando eleito seu CPF fica vinculado ao condomínio. O trabalho do síndico seja ele morador ou profissional, é fundamental para a vida condominial, uma vez que tem autoridade sobre várias questões. Isto não que dizer que pode fazer o que quiser e quando quiser!

Gerir um condomínio é assumir responsabilidades

DEVERES - Primeiramente, é essencial que não se confunda o trabalho do síndico com o trabalho de uma administradora, uma vez que realizam funções diferentes. Atualmente, não é mais exigido que o síndico seja condômino, pois hoje em dia já contamos com a figura do síndico profissional.

Este novo profissional é uma ótima opção quando não há candidatos ou quando o condomínio decide profissionalizar sua administração, pois é contratado sem vínculo empregatício, uma vez que é um prestador de serviços.

vejamos os principais deveres do síndico:

- Convocar a assembleia dos condôminos;
- Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- Realizar o seguro da edificação.

IMPORTANTE - Como estamos tratando de condomínio, pode a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. Também, o síndico pode transferir a um terceiro, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas.

No caso de haver erro ou omissão na realização do trabalho, o síndico poderá sofrer processos cíveis e criminais. Por isso quando você resolve exercer a função, é fundamental buscar aprimoramento em busca do bem estar coletivo.

Não é fácil o convívio de diversas pessoas num mesmo local, no entanto, o síndico deve sempre buscar tornar a coabitação a mais agradável e pacífica possível. Logo, para que isso ocorra é necessário que todos os condôminos juntamente com o síndico sejam responsáveis, optem pelo bom senso e respeitem as regras que estão estabelecidas.

Embora o seu condomínio conte com serviços de uma administradora, é você síndico o responsável por uma boa gestão condominial. Se o síndico não cumpre com suas obrigações, além de poder vir a sofrer processos judiciais, poderá prejudicar o prédio, ou seja, todos os condôminos.

Concluindo, quando você escolhe ser sínico, precisar ter ciência de que é você o responsável por zelar pelo cumprimento das normas legais e regras internas do condomínio.

**Advogada especializada e colaboradora do Jornal do Síndico - contato@simonegoncalves.com.br*

O síndico pode transferir a um terceiro, total ou parcialmente, os poderes de representação

Funcionários bem treinados

Manter funcionários atualizados e bem treinados para suportar os desafios do dia a dia de um condomínio é uma tarefa primordial para quem procura zelar pela segurança e conservação de qualquer empreendimento. Pensando nisso e buscando sempre a primazia pelo atendimento ao cliente, a JB Conservadora organizou o 3º Encontro dos Profissionais de Conservação.

O evento foi realizado no auditório da Othon de Carvalho, entre os dias 14 e 15 de fevereiro. Mas, devido à grande procura por vagas, acabou sendo estendido até o dia 16.

Profissionais da área de portaria, limpeza e zeladoria participaram de palestras e treinamentos com os mais diversos enfoques. A grande maioria dos participantes foi liberada pelos síndicos dos seus condomínios para participar do evento.

Para Jorge Jabur, diretor da empresa, o objetivo do evento foi proporcionar de forma lúdica e interativa um ambiente no qual os palestrantes pudessem passar informações relevantes para os colaboradores. "Tivemos muitas dinâmicas de grupo. Isso deixou o ambiente descontraído sem, no entanto, perder o foco na disseminação do conhecimento, que é revertido na qualidade do serviço prestado nos condomínios dos nossos clientes" frisou.

O encontro dos profissionais de conservação acontece todo ano, no mês de fevereiro. É uma excelente oportunidade para que os síndicos atualizem suas equipes. Os moradores agradecem!

SERVIÇO

Quer manter seus funcionários bem treinados?

Contate o Curso Premier

(31) 97144-2237

Auditório ficou lotado todos os dias do evento

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

CONSERVADORA METÓDICA
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

QN 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

KP
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

SAVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

ADTÁBIL CONSULTORIA
3383-2029
paulo@adtabil.com.br
- Consultoria Jurídica e administrativa
- Prestação de Contas, Folha de pagamento, emissão de boletos condominiais
- Análise prestação de contas • Cobranças

RM RICARDO MENDES ADVOCACIA IMOBILIÁRIA

- ADEQUAÇÃO À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)
- PALESTRAS E TREINAMENTOS
- CONVENÇÕES DE CONDOMINIO

31 98846-0803
advocaciaricardomendes@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

ALARME

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

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

ARQUITETURA/ PROJETOS/ PAISAGISMO

AUDITORIA

JCM CONSULTORES AUDITORIA CONDOMINIAL

TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDÔMINOS! FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO COM A JCM
Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br
(31) 99613-0902

BOMBAS

Paraíso das Bombas 45

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

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 !!!

COBRANÇA / CRÉDITO

$ cred CRIM
(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

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

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

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

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 25
• 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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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 de fachada
• Laudos e perícias
• Recuperação estrutural
3263-4065 / 99998-4872
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

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

CURSO E TREINAMENTO P/ PORTEIROS

CURSO PREMIER
CURSO DE PORTEIRO (A)
Treinamento para porteiros(as) de condomínios em geral
•Reciclagem e atualização
(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 - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO
3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

DESENTUPIDORA

Roterlimp Desentupidora
Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral
Dedetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

•Desentupidora •Dedetizadora
•Sanitização •Hidrojateamento
Limpeza de caixa d água
LS DESENTUPIDORA
INFINITAS SOLUÇÕES
PLANTÃO 24 HORAS
3656-4195

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
Desde 1989
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

GÁS / INSTALAÇÕES

INSTALAÇÃO PREDIAL PARA GÁS
GASMEC
Soluções em Gás GLP e GN
Teste e Laudo Técnico
Manutenção preventiva
Troca de reguladores e medidores
Renovação AVCB
EMPRESA REGISTRADA NO CREA-MG E CORPO DE BOMBEIROS
3318-9527 97327-0088

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

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

HIDROMINAS
Acabe com o desperdício de água
Individualize a água do seu condomínios!
Rua dos Estados, 502 - Jardim Atlântico
31 99689-6732
Hidrominas.ind.br

INTERFONES

ADAIR ANTENAS
- Antenas - CFTV
- Interfonia sem fio via celular
- Intelbras - HDL
- Segurança Eletrônica
(31) 3072-4400/99105-4219
adairricardo@hotmail.com adair_ricardo
CONTROLE DE ACESSO

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

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

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

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

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

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

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

Síndico Profissional
Gabriel Andrade
(31) 9 8519-8678
administrativo@gagestaocondominial.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

Da redação *Por redação*

Fossa séptica: desentupimento emergencial não pode virar rotina

Infelizmente, a cobertura do saneamento básico ainda não atingiu 100% do território do nosso país e está longe disso. Por este motivo, em muitas regiões, o recurso utilizado para escoamento de resíduos domésticos termina sendo a fossa séptica. Embora não seja o mais ecologicamente correto, por uma questão de viabilidade, esta é, ainda, a estratégia de saneamento da qual muitos condomínios dispõem.

Na prática, as fossas sépticas servem como uma estação primária de esgoto, funcionando com o intuito de reduzir o despejo de resíduos diretamente na natureza ou no sistema de esgotamento público. Devido ao potencial risco ambiental e sanitário, a manutenção e a limpeza dessas fossas são obrigatórias por lei. O síndico deve, portanto, providenciar periodicamente que os resíduos sejam coletados e devidamente destinados a estações de tratamento.

PROFISSIONAIS - Tal serviço jamais deve ser executado por amadores, pois há riscos inerentes que apenas os especialistas podem administrar. Para tanto, uma empresa desentupidora deve ser contratada para realizar a manutenção das fossas sépticas, no mínimo a cada seis meses, ou menos, a depender da capacidade que comporta cada reservatório.

O próprio síndico, bem como os condôminos e funcionários, podem vir a notar que a fossa está demandando uma antecipação da sua limpeza, pois ela pode dar sinais: o primeiro deles é o mau cheiro típico, o odor de esgoto, que passa a rondar não só os arredores da fossa, mas também refluir de ralos nos terminais domésticos. Outro problema derivado das fossas sépticas em mau estado é a proliferação de pragas urbanas. Atraídos pelo ambiente favorável, baratas e ratos passam a frequentar o condomínio com maior assiduidade.

EMERGÊNCIA - Vale lembrar que uma outra consequência decorrente da falta de manutenção nas fossas são os temidos entupimentos de tubulações por detritos e gordura e para essas situações é necessário recorrer a um procedimento de "emergência", o que geralmente custa bastante caro aos cofres do condomínio. Nesses casos, é indicado fazer um hidrojateamento por um caminhão que vai introduzir mangueiras e injetar água em alta pressão para desobstruir a rede. O método emergencial não deve se tornar uma rotina, sob o risco de maiores prejuízos serem causados ao condomínio e seus moradores, além de não ser barato.

> **Vale lembrar que uma outra consequência decorrente da falta de manutenção nas fossas são os temidos entupimentos de tubulações**

O ideal é manter um calendário de higienizações periódicas das fossas condominiais, caso contrário o síndico pode ser responsabilizado civil e criminalmente por negligenciar este importante item da manutenção predial. Existem diferentes métodos para se realizar a manutenção da fossa séptica. O mais comum é a contratação de um caminhão-tanque, o qual fará a coleta de dejetos. Esse veículo possui um vácuo que "aspira" toda a sujeira – sólida e líquida – por meio de bombeamento para o reservatório do caminhão (similar a tanques de combustível). Após isso, os resíduos são conduzidos a uma estação para serem devidamente tratados e descartados, conforme orienta a legislação brasileira.

> **Observatório** *por* **Kênio de Souza Pereira**

Infiltração requer ação imediata

Como advogado especializado em Direito Imobiliário fui indagado por um proprietário de um apartamento que se sentiu injustiçado por ter sido condenado a pagar danos morais no valor de R$15 mil, além dos danos materiais decorrentes da infiltração originada na sua moradia, que danificou o apartamento localizado abaixo, tendo que colocar três armários novos nos quartos e cozinha, trocar o piso de madeira, portas, gesso do teto e pintar o apartamento.

O proprietário que figurou como réu no processo achou estranho ter ainda que pagar 8 meses de aluguel pelo fato do morador ter sido obrigado a mudar por causa do mofo que prejudicou a saúde dos familiares, o que resultou no gasto de R$90 mil para cumprir a ordem judicial, além da despesa de R$30 mil com advogado, perícia e custas processuais. Justificou não ter consertado os encanamentos no decorrer de dois anos por causa da forma de reclamar do autor do processo. Reclamou do Tribunal de Justiça por entender que deveria consertar apenas os encanamentos e a pintura que se limitariam a R$20 mil, ou seja, bem menos que o valor gasto de R$90 mil.

Vamos à análise dessa situação que é muito comum nos condomínios e que exigem uma conscientização de que cada unidade faz parte de um conjunto que é regido por leis especiais e a convenção.

A experiência tem comprovado que essas situações que necessitam de gastos imediatos se transformam em processos em decorrência da falta de consideração com os vizinhos. Causa estranheza o proprietário, ao receber uma reclamação de que seu apartamento, sala ou loja está dando causa à infiltração na unidade vizinha, procurar negar o problema ou colocar a culpa no condomínio para evitar despesas e os incômodos de uma reforma.

ATITUDE - Qual atitude que deve a ser tomada quando a pessoa que teve seu apartamento danificado pelo apartamento localizado logo acima? O síndico tem algum dever de intervir?

Cabe ao proprietário ou inquilino do apartamento danificado procurar diretamente o proprietário do apartamento localizado acima e mostrar o problema para que o responsável tome as providências. O síndico não deve ser envolvido, pois o defeito não envolve o encanamento geral do prédio (prumadas) e nem as fachadas.

O correto é o reclamado analisar o caso de forma criteriosa, célere e sanar o problema com boa vontade, pois amanhã ele que poderá precisar que outro vizinho conserte um vazamento que o prejudica. A protelação acarreta desgastes nas relações e leva o reclamante a contratar um advogado para tomar providências que geram despesas elevadas que acabarão sendo assumidas por quem motivou o conflito.

RESPONSABILIDADE – Mas e quanto aos defeitos que são provenientes das áreas comuns do edifício, como o telhado, as fachadas e encanamentos das prumadas? Como deve ocorrer a solução?

Qualquer imóvel necessita de reparos, pois as construções se desgastam, envelhecem e independentemente de culpa, é dever legal do proprietário mantê-lo

Tomar uma atitude rápida, evita maiores gastos

sem causar qualquer prejuízo ou incômodo aos vizinhos. Esse dever se aplica inclusive aos edifícios, pois sendo o defeito proveniente dos encanamentos gerais, do telhado ou das fachadas do edifício, cabe ao síndico promover os reparos de imediato. Não se admite a alegação de falta de recursos financeiros, sendo obrigatório o pagamento da quota extraordinária aprovada na assembleia geral que deverá ser convocada para resolver o problema com a votação da maioria simples dos presentes, pois qualquer desculpa para protelar irá estimular o litígio que dificultará o entendimento.

É ilógico e ilegal o síndico ou o proprietário responsável deixar de fazer rapidamente os reparos. A demora aumentará os danos e consequentemente as despesas a serem indenizadas, que consistem na reposição do estado original do imóvel, conforme relatado na condenação do Tribunal de Justiça que se mostra irretocável, pois a falta de consideração com os outros gera aborrecimentos que resultam em danos morais. Diante da prova de que o responsável não atendeu os pedidos para realizar os reparos, gerando sofrimento e transtornos à família com o mofo e com a limitação do uso da moradia, tem aumentado a incidência dos danos morais, nesse caso, em R$10 mil, conforme podemos ver na Apelação nº 919515-92.2004.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São Paulo, julgada em 2011, que tem a seguinte ementa:

"Dano moral. Procedente. Infiltração originada do apartamento vizinho. Descaso da proprietária em resolver o problema. Atentando-se para o caráter pedagógico da indenização, acolhe-se recurso para aumentar a indenização"

DANOS MORAIS - Tendo em vista que o processo transcorreu por anos, os Desembargadores resolveram aumentar o valor arbitrado de Danos Morais, sendo que diante das novas normas do Código de Processo Civil, a partir de 2015, aquele que procrastina o resultado final do processo por meio de recursos tem arcado com o aumento da condenação aos honorários de sucumbência. Dessa forma, o réu que entende ser exagerada a despesa que teve de R$30 mil, caso o processo fosse julgado após 2015 teria esse custo aumentado com os honorários de sucumbência ao perder cada novo recurso.

Para evitar despesas judiciais, basta o responsável agir com respeito e consertar o vazamento, bem como todos os danos causados ao imóvel vizinho, com celeridade. Deverá deixá-lo como se não tivesse existido a infiltração. Assim, economizará e manterá uma boa relação de vizinhança, além de evitar os danos morais e o agravamento das despesas.

Para evitar despesas judiciais, basta o responsável agir com respeito e consertar o vazamento, bem como todos os danos causados ao imóvel vizinho

**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*

TEM PANFLETO OCUPANDO ESPAÇO NA SUA EMPRESA?
SOMOS A SOLUÇÃO!

Encarte fácil
31 3337-6030