

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

Jornal do Síndico

Ano XXVII - Edição 324 - JUNHO/2023 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA



PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
PROJETOS

99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

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

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Reforço
- Recuperação de estruturas
- Fachadas

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

e Você pergunta

Quem é responsável pela manutenção do telhado do condomínio? A resposta você encontra na seção "Você pergunta". Vale a pena ler!

Página 2



Administração

Alteração de fachada é uma questão que gera muitas dúvidas nos condomínios. Para saber o que é uma alteração, é necessário saber o que é fachada.

Página 4



É bom saber

Desde 2014 vigora em todo o país a Lei antifumo que afeta também os condomínios. Será que os condôminos podem fumar nas áreas comuns?

Página 7

DE ORIENTAÇÃO E SALVAMENTO

DIGITO	SIMBOLO	SIGNIFICADO	FORMA E COR
S1		SAÍDA DE EMERGÊNCIA	SIMBOLO: RETÂNGULAR FUNDO: VERDE PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE
S2		SAÍDA DE EMERGÊNCIA	SIMBOLO: RETÂNGULAR FUNDO: VERDE PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE
S3		SAÍDA DE EMERGÊNCIA	SIMBOLO: RETÂNGULAR FUNDO: VERDE PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE
S4		SAÍDA DE EMERGÊNCIA	SIMBOLO: RETÂNGULAR FUNDO: VERDE PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE

Em segurança

Uma das obrigações do síndico é cuidar da segurança da edificação. Executar o projeto de combate a incêndios e renovar o AVCB, devem ser prioridades.

Página 6



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 César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpap
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

Cigarro na área comum

O dia Mundial Sem Tabaco é comemorado todo dia 31 de maio. A data alerta contra os perigos do cigarro, este que é o principal mal causador de doenças evitáveis. De acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), cerca de um terço da população adulta no planeta é fumante e, portanto, está suscetível a diversas doenças, entre elas câncer em diferentes órgãos.

O Dia Mundial Sem Tabaco faz parte de uma campanha que visa à conscientização, em todo o mundo, sobre a necessidade de cessação deste vício. Além de nocivo à saúde humana, o hábito de fumar traz também prejuízos sociais, uma vez que não é solitário, já que expõe outras pessoas à inalação de fumaça.

É sobre este ponto, em especial, que trazemos uma abordagem em nossa matéria na seção "É bom saber" desta edição do Jornal do Síndico. Se você administra ou já administrou um prédio ou se pelo menos mora em um edifício com certeza já ouviu queixas relacionadas a cigarro: fumantes em



áreas coletivas perto de crianças, bitucas de cigarro espalhadas em jardins, fumaça ou cinzas que escapam da varanda de um vizinho para outro, o morador alérgico ou asmático que refere crises por causa do vizinho tabagista e por aí vai...

Como o síndico pode manejar esses conflitos? Inicialmente, para limitar as áreas onde se é permitido fumar, deve-se valer da Lei nacional antifumo (lei 12.564/2011), em vigência desde 2014, a qual proíbe uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo, sejam públicos ou privados. Logo, todas as áreas de uso comum do condomínio estão contempladas por essa lei: pórtico, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de

festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Em relação ao incômodo que se provoca mesmo quando o cigarro é usado dentro da unidade privativa, nesse caso há pouco o que se exigir ou obrigar. Aqui vale muito mais aquilo que o Jornal do Síndico menciona sempre como o melhor parâmetro para tomada de decisões: um bom diálogo, em busca de sensibilizar o bom senso dos moradores. Usar comunicação não violenta pode ser um primeiro passo para solicitar que o morador evite fumar próximo a janelas e assim a fumaça não migre para o vizinho.

Nem todas as regras da boa vizinhança e da civilidade estão escritas. O Jornal do Síndico acredita que uma gestão eficiente também se faz com a humildade de dialogar e ouvir o que os moradores têm a expressar.

Nem todas as regras da boa vizinhança e da civilidade estão escritas

INDICADORES

2020/2021

	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
IGP-M (FGV)	-0,56	0,45	0,21	-0,06	0,05	-0,95
INPC (IBGE)	0,38	0,69	0,46	0,77	0,64	0,53
IPC (FIPE)	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	0,43
CUB/MG	0,10	0,15	3,34	0,16	-0,01	0,11
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	1,302,00	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 pelo Sindicon e Sindead.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou [WhatsApp \(31\) 98481-7642](https://www.whatsapp.com/channel/00291300000000000000)

por **Dr. Flávio Filizola**



Despesas do inquilino

Pergunta - Sou inquilino de um apartamento localizado em Belo Horizonte, MG.

Na última taxa de condomínio, vieram 2 gastos referente a troca de peça de elevador e a instalação de cerca tipo concertina nos muros de divisa do condomínio. Gostaria de saber de quem é a responsabilidade por esses gastos. O proprietário do imóvel ou o inquilino?

José - via site

Resposta - As despesas de manutenção são consideradas despesas ordinárias e, portanto, são de responsabilidade do inquilino. A troca de peça do elevador é considerada como manutenção. Portanto o inquilino deve pagar pela peça e mão de obra. Já quanto a cerca tipo concertina não é despesa ordinária e se refere ao condomínio como propriedade. Neste caso a responsabilidade pelo pagamento é do proprietário locador. Tanto assim é que para instalação desta cerca é necessário aprovação da assembleia, onde

só o proprietário condômino pode votar.

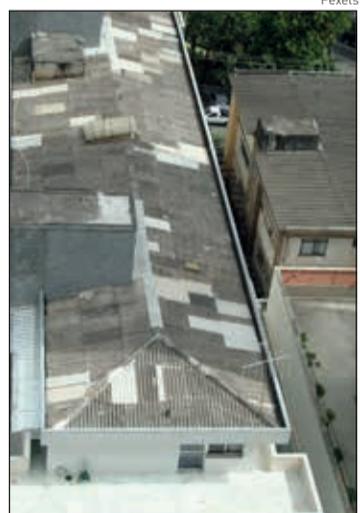
Em resumo, quanto a peça do elevador o ouvinte é responsável. Quanto a cerca a responsabilidade pelo pagamento é do proprietário. O ouvinte de fazer um comunicado ao Síndico sobre esta responsabilidade quanto à cerca.

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

Telhado de cobertura

Pergunta - Quem paga a reforma do telhado das coberturas?

Resposta - As coberturas são parte inte-



grantes do prédio e, portanto, do condomínio. O telhado da cobertura é o acabamento do conjunto arquitetônico do prédio. Não pode ser alterado pelos proprietários das coberturas. Portanto a sua reforma é de responsabilidade do condomínio. Esta é a regra geral. Pode haver situações peculiares a algumas coberturas, como por exemplo a existência de terraço de uso exclusivo do proprietário, que neste caso será o responsável pelos serviços de manutenção destes terraços incluindo eventuais infiltrações em parte comuns do edifício, como nas paredes externas da fachada.

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

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

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

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:

> **Cotidiano** Por André Resende

Cobrança por "fração ideal" é legítima?

Por vezes os síndicos precisam lidar com questionamentos sobre o valor da taxa condominial cobrada. Em tempos de crise financeira, todo mundo quer economizar e é natural que os reajustes incomodem alguns moradores, afinal sempre que uma despesa aumenta, também se dificulta o meio para manter seu pagamento em dia. Em meio a esse cenário, é comum surgir a pergunta "por que algumas unidades pagam mais que outras?".

Essa questão se dá especialmente em prédios que possuem imóveis com diferentes metragens: apartamentos com mais ou menos quartos, com áreas privativas ou proprietários detentores de mais vagas de garagem, por exemplo. Mesmo usufruindo das mesmas áreas comuns (salão de festas, piscina, academia, etc.) e considerando também que despesas com conservação, energia e salários de funcionários não têm relação com o tamanho dos apartamentos, a dúvida sobre as diferenças no rateio de taxas existe.

FRAÇÃO - Faz-se necessário compreender, portanto, o conceito de "fração ideal" presente na legislação dos condomínios edilícios. Isso vem a ser o percentual de cada unidade correspondente em relação ao todo, ou seja, o quanto a unidade privativa do morador corresponde dentro do empreendimento.

De modo geral, tal parâmetro demonstra o "tamanho" da fatia que cada condômino possui no prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse. Em suma, convencionou-se o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. As regras para o cálculo estão contidas na norma da ABNT de nº 12.721/2005, intitulada: "Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios".

RESPALDO LEGAL - É legítimo executar este tipo de cobrança diferenciada? Respondendo de maneira simplificada: sim, desde que a Convenção não se oponha formalmente a respeito. É justo? Aí é uma avaliação que deve ser feita pelos condôminos. É válido enfatizar que o condomínio possui a prerrogativa de igualar ou diferenciar as taxas, a depender



O rateio de despesas do condomínio deve seguir o que está disposto na Convenção

da vontade geral dos condôminos e, caso se opte por uma cobrança igualitária entre todas as unidades, esta deliberação necessita estar prevista na Convenção.

A proporcionalidade da "fração ideal" já é ponto pacificado no entendimento dos tribunais, que a consideram legítima, obedecendo ao que consta no artigo 1.336 do Código Civil, em seu inciso I, o qual afirma que está entre os deveres do condômino "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção".

Ressalta-se, conforme já mencionado, que cada condomínio é livre para ponderar e discutir quais são suas prioridades mediante cada contexto particular, podendo decidir pelo que melhor satisfaz as necessidades da sua comunidade; sempre lembrando que tal pauta deve ser levada à assembleia e referendada por no mínimo 2/3 dos condôminos (quórum obrigatório para alterar Convenções). Caso o documento seja omissivo na descrição do cálculo do rateio, não há o que seja contestado: prevalece a cobrança por "fração ideal".

*Jornalista

É válido enfatizar que o condomínio possui a prerrogativa de igualar ou diferenciar as taxas, a depender da vontade geral dos condôminos

Coluna do Sindicon



Convênio entre o Sindicon MG e Creci vai ajudar a combater furtos em condomínios

Um convênio que está em fase final de ser efetivado entre o Sindicon MG e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (Creci-MG) vai ajudar no combate aos furtos nos condomínios do estado. O convênio prevê que na entrada dos condomínios os corretores terão que apresentar a carteira do Creci-MG.

O documento é uma garantia que o profissional com documento válido possa entrar no condomínio e apresentar aos seus clientes os imóveis que estão sendo vendidos ou alugados. O convênio estabelece ainda que os condomínios poderão impedir a entrada do corretor que não apresentar a carteira do Creci-MG.

O Sindicon MG decidiu fazer a parceria depois de vários casos de pessoas que entraram nos condomínios, dizendo que era um corretor, e furtavam torneiras e duchas higiênicas, entre outros objetos. Os falsos corretores entravam nos condomínios depois de lerem placas de venda ou aluguel de imóveis.

É importante orientar os colaboradores dos condomínios outros cuidados para evitar furtos e roubos. Os prestadores das concessionárias de energia, água e de telecomunicações, por exemplo, precisam apresentar o documento de identificação, e a ordem de serviço.

Antes de autorizar a entrada destes profissionais eu recomendo que a portaria avise ao responsável do imóvel se é para liberar o acesso ao imóvel. Gostaria de ressaltar que esses cuidados têm o objetivo de garantir a segurança de todos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



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



**INFORMAÇÃO DE QUALIDADE
VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO
YouTube**

Acesse o canal do Jornal do Síndico



ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

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



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

> **Legislação** por André Resende Redação com TJSC

Posso alterar o *hall* do meu andar?

Quando abordamos o tema da alteração de áreas comuns já temos um ponto pacificado que é a inviolabilidade da área externa e seus componentes, isto é, pintura, pastilhamento, varandas, esquadrias, portas externas, guarda-corpos e tudo o mais que está exposto para fora. Contudo, há um outro ponto mais controverso no que diz respeito à alteração de áreas comuns internas da edificação, a exemplo de corredores e *hall* de cada andar.

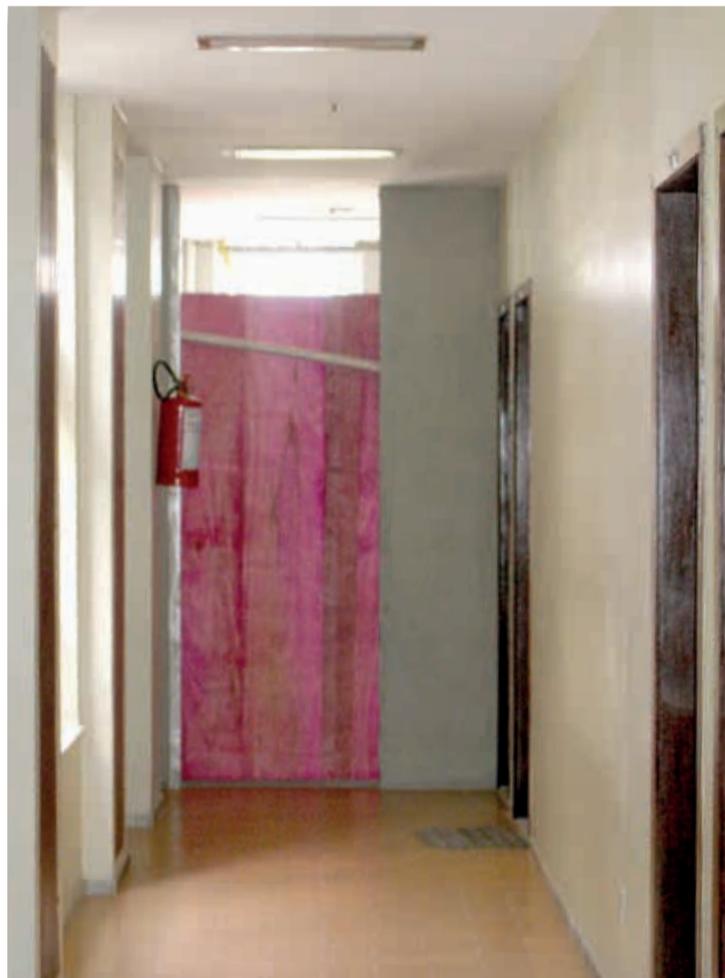
Em condomínios mais rigorosos, a própria Convenção já veda explicitamente quaisquer modificações no padrão de cor, textura, acabamentos de paredes, formato de portas e maçanetas. Nessas situações, não há o que se discutir: não é não. Entretanto, há os casos omissos, em que a Convenção não proíbe, mas também não permite, simplesmente não menciona a alteração destes ambientes internos em cada andar, mas apenas a proibição de alteração da fachada do prédio.

BOM SENSO - Nesse contexto, especialistas indicam que deve prevalecer sempre o bom senso e o diálogo entre as partes. Primeiramente, é preciso verificar se o *hall* em questão é exclusivo para um apartamento ou mais. Os vizinhos estão de acordo? São contra tal mudança? São indiferentes? Em segundo lugar, é fundamental notificar o síndico, pelo motivo óbvio de que ele precisa

aprovar qualquer obra dentro do prédio, mas também porque ele é o portador das plantas da edificação e, caso necessite fazer alguma intervenção estrutural, ele precisa verificar se esta é possível ou há algum impedimento (coluna de água, instalação de energia, gás, vigas, etc.).

Quando falamos que apelar para uma boa conversa é o melhor caminho é porque esta simples atitude pode evitar grandes dores de cabeça futura, como um conflito judicial, e também prejuízos financeiros, como ter que desfazer a obra e reconstruir o que foi desmontado, conforme exemplo narrado a seguir.

NO ORIGINAL - Donos de um apartamento localizado em Balneário Camboriú, no litoral norte de Santa Catarina, que alteraram a posição da porta de acesso aos elevadores sociais terão de providenciar a



Antes de realizar qualquer alteração, assunto deve ser levado à assembleia

É inescusável o dever de reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical

reforma do *hall* social do edifício, para atender ao formato original. A modificação, feita a bel-prazer, foi executada na unidade sem conhecimento do morador com quem compartilham o uso do *hall* social, nem aprovação dos demais moradores, em nítido ferimento ao princípio da boa vizinhança.

De acordo com a decisão da juíza substituta Bertha Steckert Rezende, em atividade no 2º Juizado Especial Cível da comarca de Balneário, “é inescusável o dever de reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical, na sua posição original, pois a conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização, a estrutura divisória que separa a parte individual (apartamento) e a comum (*hall* social)”. A magistrada fixou o prazo de 60 dias para cumprimento da decisão, prolatada no dia 23 de março/22. Em caso de descumprimento, os proprietários do apartamento com a entrada modificada serão punidos com multa de R\$ 500 por dia de atraso, até o limite de R\$ 20 mil. A decisão é passível de recurso.

*Jornalista

Seu Condomínio Por André Resende com JusBrasil

Zelador é zelador, porteiro é porteiro

Os cargos de zelador e porteiro estão no topo de importância para o funcionamento perfeito de um condomínio. Em linhas gerais, são as duas categorias de funcionários que têm mais contato com os condôminos e acabam por ter suas tarefas misturadas no cotidiano com os moradores. Porém, suas atribuições precisam estar bem definidas e diferenciadas para que não haja conflitos e, principalmente, não gere processos na justiça do trabalho por acúmulo de função.

Primeiro, é preciso entender as definições de cada cargo. O zelador é o empregado que tem contato direto com a administração do condomínio, que seja o proprietário, o síndico, o cabecel ou seus representantes legais, auxiliando nos recebimentos e pagamentos a serem efetuados pelos mesmos a acatar e cumprir as determinações destes. Enquanto o porteiro é funcionário que executa os serviços de portaria, tais como: receber as correspondências dos moradores usuários do edifício,

transmitir e cumprir ordens recebidas do zelador ou superiores hierárquicos, formalizar a entrada e saída das pessoas no prédio, e dar conhecimento ao zelador de todas as reclamações e ocorrências que se verificarem no condomínio.

ACÚMULO - O advogado especialista em direito imobiliário Fabricio Sicchierolli Posocco, destaca a importância de se realizar um contrato de trabalho identificando especificamente a função e os atos de cada um desde o início, para que



posteriormente não exista discussão quanto à questão do “acúmulo de função” e necessidade de pagamento de valores adicionais de 20% sobre os ganhos.

“Vale lembrar que a substituição do porteiro nas funções de zelador, gera inexoravelmente esse adicional. Existe a necessidade do condomínio ou administradora, listar todas as funções que devem ser realizadas por ambos, principalmente para que uma função não acabe atrapalhando a outra e exista risco de equiparação salarial. Assim, estando todas as funções definidas por escrito, não existirá problemas de uma função atrapalhar a outra”, detalha.

A descrição de funções e salários vem devidamente descrita na Convenção Coletiva de Trabalho de cada categoria e no caso em questão

Assim, estando todas as funções definidas por escrito, não existirá problemas de uma função atrapalhar a outra

não poderia ser diferente. As funções são claras e distintas, mas infelizmente podem ocorrer interferências, como por exemplo, quando o zelador não cumpre as suas funções de forma correta e abre espaço para um porteiro tomar o seu lugar, ou quando existe desentendimentos entre profissionais, muitas vezes oriundos de escalas mal feitas, faltas de profissionais, o que sobrecarrega e abre espaço para conflitos.

“Quando isso ocorrer é importante a interferência do síndico que é o responsável pela gestão do prédio. Este poderá pedir auxílio a administradora. O caminho inicial deverá ser o de identificar o problema e corrigi-lo. Quando o problema estiver especificamente em um profissional que causa conflitos, caso não seja possível ajustá-lo, treiná-lo, o caminho será dispensá-lo. Outras soluções deverão ser avaliadas caso a caso.”, explica o advogado Rodrigo Karpát, especialista em Direito Imobiliário

*Jornalista

> **Manutenção** Da redação

Plano contra incêndios deve ser prioridade para condomínios

Existe uma máxima na engenharia a qual nos orienta que a segurança vem em primeiro lugar. Nessa perspectiva, as edificações devem operar sempre no sentido de antecipação às adversidades, tanto com o intuito de evitá-las como também no de planejar ações coordenadas para serem executadas em momentos de emergência. Exemplo disso, o cenário de um incêndio é algo que ninguém deseja vivenciar e, por isso, medidas preventivas devem ser adotadas sistematicamente.

No contexto dos condomínios, esse cuidado deve ser uma prioridade na agenda de síndicos e síndicas, bem como empresas administradoras condominiais, até por que esta é pauta de legislações federais e estaduais. Primeiramente, devemos recordar que há, de acordo com o Código Civil, a obrigação legal do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos, bem como realizar seguro da edificação. Logo, em casos de sinistros nos quais seja identificada negligência como causa contribuinte, o síndico pode sim ser responsabilizado.

Em segundo lugar, lembramos que cada estado tem autonomia para estabelecer sua legislação própria acerca das exigências na prevenção e combate a incêndios, de modo que os condomínios devem se adequar às normas locais. Por exemplo, no estado do Rio Grande do Sul, em decorrência da tragédia do incêndio da boate Kiss em 2013, as exigências e recomendações foram endurecidas e atualmente exige-se um Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), documento fiscalizado pelo Corpo de Bombeiros e Prefeitura de cada cidade o qual é obrigatório para construções de cunho residencial, comercial, condominial, industrial ou institucional.



Equipamentos devem estar em pleno funcionamento para liberação do AVCB

De modo geral, na maioria dos estados, cada condomínio deve providenciar um Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) – ou documento equivalente (a nomenclatura pode variar entre regiões). As multas para quem está em desacordo com essa legislação ou com o laudo vencido podem ser bem salgadas, mas o mais importante a se ressaltar é que não se trata apenas de uma obrigatoriedade legal e protocolar: trata-se da segurança do prédio e seus ocupantes em jogo, e isso deve ser levado bastante a sério!

OBTENÇÃO DO AVCB – a emissão do Auto é a etapa final de um processo que se inicia, primeiramente, com a avaliação técnica de um engenheiro

ro, o qual irá elaborar um plano de segurança e combate a incêndios. Após análise espacial – a qual considera número de habitantes, metragem do local, entre outras características – serão recomendadas instalações de equipamentos (extintores, portas corta-fogo, etc.) e elaborada a rota de fuga, bem como orientadas todas as demais medidas a serem adotadas (limpeza de escadas, desobstrução de corredores e passagens, mudança no sentido de portas, etc.). Este plano é, então, submetido ao Corpo de Bombeiros local, o qual também faz visita presencial para vistoriar, e só depois emite-se – ou não – o AVCB. Este tem validade de 5 anos.

Para saber mais sobre AVCB, você pode acessar nosso Canal no YouTube. Lá tem uma entrevista com o tenente Brites do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais. Segue o link: <https://www.youtube.com/watch?v=djnT1KFRztc&t=708s>

A emissão do Auto é a etapa final de um processo que se inicia, primeiramente, com a avaliação técnica de um engenheiro

SERVIÇO

Precisando renovar o AVCB do seu condomínio? Consulte nossos parceiros
Turci Engenharia – 2523-6843
LALM Engenharia – 99963-6411
GLB Engenharia – 3395-0122

Conta Condomínio Inter Empresas

Conta PJ 100% Digital e gratuita

- ➔ Cartão sem anuidade
- ➔ Pix gratuito e ilimitado
- ➔ 100 TEDs e 100 boletos gratuitos por mês
- ➔ Linhas de crédito para obras e reformas
- ➔ Seguros
- ➔ Investimentos
- ➔ **e muito mais!**



bancointer.com.br
Baixe o app e abra sua conta



inter empresas



Finanças Por André Resende

Cuidados com horas extras para evitar despesas desnecessárias

O funcionamento harmonioso de um condomínio requer uma atenção contínua na manutenção dos espaços comunitários e, principalmente, na segurança de todos os condôminos. Para tanto, é comum aos residenciais, o investimento na contratação de funcionários que vão ficar encarregados de administrar a limpeza das áreas comuns aos moradores, o atendimento aos convidados e o monitoramento dos aparatos de segurança.

Em algumas situações, diante de uma demanda muito grande de serviços, o funcionário pode eventualmente precisar exceder o expediente normal de trabalho. Nesses casos, para cada hora a mais trabalhada, o funcionário receberá o valor da hora contratada, mais um adicional de 50% do valor. É a chamada hora extra, prevista na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

LIMITE - O advogado especialista em Direito do Trabalho, Alessandro Batista Rau, sócio-fundador

da Rau Advogados, explica que é preciso que o empregador se informe antes de acertar o pagamento das horas extras, pois pode haver um acordo coletivo na categoria em questão que regule as condições das horas extras. Existem categorias que limitam, por exemplo, o número máximo de horas extras que o trabalhador poderá fazer.

“A CLT estabelece que as horas extraordinárias devam ser pagas com o adicional de, no mínimo, 50%, sendo importante destacar



que algumas categorias possuem normas coletivas que estabelecem o pagamento de horas extras com adicional superior ao previsto na Norma Consolidada”, explicou o advogado que atuou em milhares de proces-

sos, nas mais diversas áreas do Direito, principalmente no que tange ao Direito do Trabalho.

A folha dos funcionários corresponde, na maioria das vezes, a uma parte majoritária no orça-

Em regra, sempre que houver necessidade, o empregador pode exigir que o funcionário trabalhe além da jornada normal

mento dos condomínios, uma vez que, conforme a CLT, além do pagamento da remuneração do empregado, o empregador precisa assumir os encargos trabalhistas, tal como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) do contratado.

CUIDADOS - Por isso, é preciso que o síndico fique atento aos gastos com horas extras dos funcionários e principalmente se não há desvio de função. Há casos de irregularidades no serviço dos funcionários, nos quais o empregado do condomínio é designado por um condômino a exercer uma função particular, que não diz respeito às obrigações coletivas. É fundamental que haja um acompanhamento rigoroso do responsável por administrar o condomínio.

Alessandro Batista Rau complementa explicando que o empregador precisa estar ciente da jornada excedente de trabalho. “Em regra, sempre que houver necessidade, o empregador pode exigir que o funcionário trabalhe além da jornada normal”, destacou.

*Jornalista

> **Segurança** por André Resende

Locatário por temporada devem obedecer à Convenção do condomínio

Aplicativos de carona como o Bla Bla Car, de motorista particular como o Uber e de aluguel de imóveis como o Air BNB são exemplos do que se chama atualmente de economia compartilhada, uma nova tendência que surgiu com a evolução da internet e mídias sociais e tem se expandido e ganhado adeptos no Brasil e no mundo.

Desses citados, o que traz impacto na rotina de um condomínio é, sem dúvidas o Air Bnb, que consiste em uma ferramenta que reúne proprietários que disponibilizam seus imóveis para visitantes e outros usuários que desejam alugar um imóvel por um tempo limitado, geralmente de poucos dias. Funciona como um “empréstimo” informal, no qual o dono cede o local temporariamente.

A ideia em um primeiro momento parece inofensiva e uma boa alternativa para angariar renda em tempos de crise. Contudo, quando o imóvel em questão está situado dentro de um condomínio, o cenário muda um pouco e outras questões passam a ser levantadas, tais como o aumento de algumas despesas, a fragilidade na segurança e a

grande rotatividade de pessoas, aspectos esses que podem incomodar não apenas o síndico como também os vizinhos.

DESPESAS - No tocante ao aumento de despesas, a queixa da maioria dos síndicos diz respeito à água e energia elétrica em espaços de uso comum, visto que a maioria dos alugueis por temporada são para grupos de pessoas. Caso os hidrômetros não sejam individualizados, o custo se eleva.

Já a fragilidade na segurança e a grande rotatividade de pessoas são elementos que se relacionam, uma vez que quanto mais pessoas diferentes tiverem acesso ao prédio, maior é a chance de alguma delas não ser bem intencionada e poder praticar algo de errado nele. O entra e sai não é bem

visto, além do que nem sempre esses visitantes estão cientes das regras do condomínio ou dispostos a segui-las, já que o período de permanência é curto.

LEGISLAÇÃO - Embora essas queixas comuns por parte de moradores e administradores tenham sua validade, é importante lembrar que o aluguel por temporada tem respaldo na Lei e esse serviço é de livre pactuação por parte de qualquer proprietário de imóvel. Conforme o artigo 48 da Lei nº 8.245/1991, a locação por temporada pode ser de até 90 dias, abrangendo também as locações de período mais curto, como fins de semana ou feriados.

Sabendo disso, não é possível impedir ou limitar esse tipo de locação, pois se estaria intervindo em um direito de propriedade garantido pela legislação brasileira. Então como proceder? O bom senso sempre deve prevalecer. A utilização da unidade condominial não pode prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais ocupantes do condomínio, conforme os termos do artigo 1336 do Código Civil.

É válido lembrar ao proprietário do imóvel que para exercer o seu direito de alugar o local, ele deve também cumprir com outros deveres, dentre eles a obediência à Convenção condominial, à qual seus locatários

também ficam sujeitos. Quaisquer infrações como barulho excessivo, danos ao patrimônio, negligência com a segurança recairão sobre o dono do imóvel que responde como condômino.

O advogado especializado em direito condominial, Ricardo Mendes, já compartilhou dessa tese quando a questão começou a ser julgada no STJ e teve o primeiro voto (relator) favorável à locação - já abordamos matéria sobre isso aqui no próprio Jornal - porém, a situação hoje é inversa, com dois votos contrários. Segundo Ricardo Mendes deixou claro, em entrevista ao jornalista Márcio Paranhos no canal do Jornal do Síndico no YouTube, “a decisão do STJ, que ainda não é definitiva diz que: se não existir na convenção de condomínio autorização expressa para esse tipo de locação (curtíssima temporada), ela está proibida.

Para saber mais sobre o assunto, acesse a entrevista em nosso canal no YouTube. É só buscar por @jornaldosindico

*Jornalista

Quando o imóvel em questão está situado dentro de um condomínio, o cenário muda um pouco e outras questões passam a ser levantadas

Administração Da Simone Gonçalves

Saiba o que é considerado alteração de fachada

A alteração de fachada em Condomínios é um assunto polêmico e precisa ser analisada, já que pode acarretar prejuízo direto no valor dos imóveis do prédio.

Importante saber que fachada não se limita ao que é visível e sim a todas as faces externas do imóvel, ou seja, frontal, laterais e posterior. Desse modo, pode-se entender que as faces externas são aquelas que constituam o conjunto harmônico de formas e cores derivado da identidade arquitetônica concebida para o condomínio.

Logo, considera-se fachada toda área externa que compõe o visual do condomínio, dentre elas as paredes externas, sacadas, janelas, esquadrias, portas, portões de entrada e saída, além de outras que compõem a harmonização do prédio.

TÁ NO CÓDIGO - Se você mora ou tem imóvel em condomínio, é importante saber que no Código Civil temos os direitos e deveres dos condôminos. Os direitos do condôminos estão inseridos no Art. 1.335 do Código Civil, sendo o primeiro dele "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades"

Já no Art. 1.336 são descritos os deveres do condômino. São eles:

"I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

Além dos referidos artigos, também temos o artigo 10 da Lei nº 4.591/64, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

"Art. 10. É defeso a qualquer condômino: I - alterar a forma externa da fachada;"

Como se vê, existem leis que proíbem a alteração da fachada de condomínio.

Atualmente, o entendimento dominante em nossa jurisprudência é de que o conceito jurí-



Todas as faces da edificação são consideradas fachadas

dico de fachada abrange todas as faces do condomínio edilício, ainda que não visíveis de forma imediata aos transeuntes, ou seja, os pedestres.

Tanto o Código Civil quanto a Lei 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada

de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente.

Porém é importante salientar que mesmo a legislação dispondo sobre a proibição de alteração, ainda assim é possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos, conforme dispõe o artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964.

Logo, há possibilidade de legitimar alterações através de assembleias devendo tais alterações serem inseridas na Convenção Condominial.

EXEMPLO - Para melhor elucidar, por exemplo, temos que a mudança na cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do condomínio e não autorizada pela unanimidade dos condômi-

nos, caracteriza alteração de fachada, desse modo, passível de desfazimento, uma vez que contraria o Código Civil - artigo 1.336, III e a Lei nº 4.591/1964, artigo 10.

Isso porque é proibido aos condôminos proceder alteração da fachada, estabelecida pelo modelo padrão do condomínio, com alteração de cores, sem prévia autorização dos demais. Vale destacar que, mesmo havendo violações à lei e/ou irregularidades, por outros condôminos, inclusive com a aceitação do condomínio, não serve como referência para continuar ocorrendo mais violações e/ou irregularidades.

A alteração da fachada dos condomínios é assunto que traz dúvidas para síndicos e condôminos. Quando falamos em condomínio é preciso ter clareza que a regra geral é a de que é proibido aos condôminos realizarem modificações nas fachadas sem o consentimento dos demais.

*Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial contato@simonegoncalves.com.br

A alteração da fachada dos condomínios é assunto que traz dúvidas para síndicos e condôminos

TEM PANFLETO OCUPANDO ESPAÇO NA SUA EMPRESA?

SOMOS A SOLUÇÃO!

Quando o condomínio está preparado para fazer essa reciclagem, ele faz uma grande economia na conta de água no fim do mês



Encarte **fácil**

31 3337-6030



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.

WhatsApp (31) 3226-9074

www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



- 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



Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado

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



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 Assembléias
- 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 - kenio@keniopereiraadvogados.com.br



GOUVÊA ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento Interno;
Participação em Assembleia;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

3226-9074

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

Jornal do Síndico

(31) 9 8481-7642

ADVOGADOS



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

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

(31) 3526-0706 / 99738-5456

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



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

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



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 • Síndico profissional



• 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

AUDITORIA



AUDITORIA CONDOMINIAL

TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDOMÍNIOS!
FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO COM A JCM

Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br
(31) 99613-0902

AVCB



- Elaboração de Projetos
- Execução de projetos
- Laudos Prefeitura
- Curso Brigada Contra Incêndio
- Renovação AVCB
- Recarga de extintores
- Manutenção de mangueiras
- Manutenção sistema de alarme
- Manutenção bomba de incêndio
- Manutenção porta corta fogo

(31) 2523-6843 (31) 98883-9658
@turciengenharia / www.turciengenharia.com.br

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

(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665**
3272-3865

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS
VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



www.yescftv.com.br

Central de Negócios (31) 3377-2913

Vendas e Manutenção
Alarmes - Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso
Interfone - Vídeo Porteiro

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



CIRCUITO FECHADO DE TV

- Equipamentos em comodato
- Acréscimo de câmeras
- Imagens coloridas mesmo no escuro total
- Venda, instalação e manutenção
- Speed Dome para fazenda, sítio

VRT SOLUÇÕES EM SEGURANÇA
(31) 98885-3030



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 GARANTIDA CONDOMINIAL



Contractual

 Condominial

DESDE 2001 SEU CONDOMÍNIO É O NOSSO COMPROMISSO

Construa uma saúde financeira sólida no seu condomínio.

Contractual Minas (31) 3201-5565 | (31) 99289-9681

CONDOMÍNIO AUTÔNOMO

Venda - Locação - Suporte 24 horas

Autônomo

Portaria autônoma + Controle de acesso + Interfonia + Segurança Eletrônica + CFTV + Alarme + Sistema Solar Fotovoltaico

(31) 98829-1200

www.condominioautonomo.com

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



COMINA

17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
 Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
 Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service

31 3503-1212

www.jbconservadora.com.br

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



DMX

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCO. 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



GESTÃO DE SERVIÇOS

- Conservação
- Portaria
- Substituição de férias
- Faltas emergenciais

(31) 4101-2502
 www.lmgestaodeservicos.com.br

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.ribeiroemoura.com.br



PACTO CONSTRUTORA

Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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



VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
 Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br

3332-6361 / 98429-3234

REFORMA PREDIAL
 DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

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



CHAO ENGENHARIA
 CREA 165593

(31) 98712-2106/99471-1393

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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



PINHO BRAGA
 REFORMA PREDIAL

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

99312-0049 www.pinhobraga.com.br

OBRAS JÁ

Reformas Prediais
 Reformas em fachadas
 Projetos e construções

FINANCIAMOS SUA OBRA
 Financiamento sem burocracia

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

2510-1447



GUIMARÃES
 SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

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



ATO

Engenharia e Construções 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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
• Impermeabilização de caixa d'água
• Laudos periciais
• Reforço estrutural
• Reforma em geral
3 6 5 6 - 0 3 6 6

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

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

CONSTRUTORA L.B.L.
Administração de Obras, Construções e Reformas
À mais de 15 anos de mercado
Pagamento Facilitado
Parcelamos no Cartão de Crédito
Financiamos sua Obra
31 97129-3783
LBLENGENHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

DS ENGENHARIA E CONSULTORIA
Reforme a fachada do seu prédio com quem tem experiência!
Contate (31) 99814-5425 - Denis Silveira
(31) 99282-1895 - Pedro Serra

OCEG ENGENHARIA
CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS
Texturas Hidráulica Pintura Elétrica Reformas comerciais, residenciais e condomínios
Orçamento com especialista @ocegengenharia
(31) 99080-2323 ocegengenharia.com.br

GLB ENGENHARIA
AVCB AUTO VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
REFORMAS PEDIAIS EM GERAL
SPDA PARA RAIOS
(31) 3395-0122 comercial@glbengenharia.com.br

LDO ENGENHARIA
Laudos técnicos, reforço estrutural, reformas.
www.LDOENGENHARIA.com.br
3 6 4 6 - 0 3 1 4
9 8 7 8 7 - 1 1 1 0
Empresa registrada no CREA nº 26248
Responsável técnico Lincoln Dias Oliveira
Engenheiro civil/perito CREA 94061D/MG

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMAS PEDIAIS
• Limpeza de fachadas com hidrojateamento
• Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
• Revestimento em geral na fachada
• Impermeabilização de fachada
(31) 3393-7234
(31) 9 9915-9081
(31) 9 9618-2752
Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso

INOVAIS ENGENHARIA
FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÕES
Eng. Civil Alexandre Novais
(31) 99972 6191
www.inovaisengenharia.com.br

CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO DESPRENDENDO DA FACHADA? RECUPERAMOS COM TECNOLOGIA DE PONTA.
Telhados e impermeabilizações? Revitalize antes das chuvas.
Reformas nos apartamentos - Fino acabamento
31 98618-6050 - montante_engenharia

SSS REFORMAS E CONSTRUÇÕES
• Construções • Elétrica e hidráulica
• Impermeabilização • Pintura
• Telhados em geral • Obras em geral
• Hidráulica em geral
(31) 99108-6801 - (31) 4141-9953

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.roterlimp.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

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

ELEVADORES

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

EXTINTORES

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto: Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG
3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

SUPERGASBRAS
LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS
GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!
SUPERGASBRAS 0800 031 3032 3374-3313

GÁS / INSTALAÇÕES

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

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 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.volgen clean.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

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas
MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONCERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO
 (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

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 Itapoá / Belo Horizonte/MG

SINDIFÁCIL
 Administração Imobiliária e Condomínios
SÍNDICO PROFISSIONAL
 (31) 99969-7470
 www.sindifacilmg.com.br
 sindifacil@gmail.com

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

SOLUÇÕES P/ VEICULOS ELÉTRICOS

CARREGAR
 Soluções em recarga para veículos elétricos
 www.carregar.net
 @carregaroficial
 31 3500-7900

TELHADOS

NEVES CALHAS
 Especializada em Construção e reforma de Telhados
 Orçamentos sem compromisso.
3624-2895 98886-2895
 www.nevescalhas.com.br

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731
 FORTE CARAJAS
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
 Uniformes de pronta entrega (31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
 www.cristinauniformes.com.br

É bom saber Da Redação

Cigarro em condomínio: quais os limites?

O tabagismo é um hábito que costuma incomodar muito quem não o pratica. O odor, a fumaça e as bitucas de cigarro facilmente denunciam a passagem de um fumante por onde quer que ele passe e, dentro do condomínio, quando a convivência se torna algo por vezes sensível, isso pode se tornar um gatilho para conflitos entre moradores e, secundariamente, destes com o síndico.

Em primeira análise, é importante ressaltarmos que há no Brasil uma legislação sobre o tema. Trata-se da “lei antifumo nacional” (lei 12.564/2011) está em vigor desde 2014 e é taxativa quanto ao uso de cigarro, cigarriha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo - públicos ou privados. De acordo com ela, é proibido fumar em locais fechados e parcialmente fechados em qualquer um de seus lados por uma parede, divisória, teto ou toldo. Isso também vale para espaços comuns de condomínios.

ÁREAS COMUNS - Em relação a multas, a legislação fala em penalidades que variam de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão (especialmente para estabelecimentos comerciais), dependendo da infração por descumprimento das normas sanitárias. No âmbito do condomínio, por “áreas restritas” compreende-se: pântico, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Obviamente, nada impede que o cidadão fume dentro de sua própria residência e aquela que o faz está amparado pela lei. Contudo, a razoabilidade e o bom senso devem ser sempre valores norteadores da convivência pacífica. Fumar em varandas ou próximo a janelas pode levar a fumaça a outros apartamentos, o que pode perturbar pessoas com doenças pulmonares, alérgicas ou que simplesmente não toleram o cheiro. Assim, podendo evitar liberar esta fumaça para fora, evita-se também o conflito com a vizinhança. Cabe lembrar que cinzas e restos de cigarro jamais podem ser jogados de janelas e sacadas.



VOCÊ SABIA? - O Dia Mundial Sem Tabaco é comemorado todo dia 31 de maio. A data foi criada em 1987 com o intuito de alertar sobre as doenças e mortes evitáveis relacionadas ao tabagismo.

mo. Dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) apontam que um terço da população mundial adulta é fumante. O total de mortes por causa do tabaco atingiu 4,9 milhões de pessoas por ano, o que corresponde a mais de 10 mil mortes por dia. Se a tendência de expansão do consumo de cigarros for mantida, esses números aumentarão para 10 milhões de mortes anuais por volta de 2030, sendo metade delas em indivíduos em idade produtiva (entre 35 e 69 anos).

Informe seus condôminos sobre a Lei Antifumo, os limites dos locais onde não são permitidos fumar dentro do condomínio e, principalmente, para fazer uma conscientização sobre os males do cigarro e um convite à cessação do tabagismo. Todos ganham com o fim deste vício.

O total de mortes por causa do tabaco atingiu 4,9 milhões de pessoas por ano

> **Informe SindiconMG**

SindiconMG homenageia personalidades por contribuições para a segurança e revitalização de região em Belo Horizonte

Quem acha que o SindiconMG é apenas uma instituição responsável pela assinatura de Convenções Coletivas de Trabalho entre as categorias que lidam com as relações em condomínios e Shoppings Centers e seus representantes legais, está muito enganado. A atuação do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais vai muito além disso.

Os representantes do SindiconMG estão sempre presentes em diversos fóruns de discursões que buscam alternativas para a melhoria da qualidade de vida das populações que moram nos centros urbanos propondo ações que garantam, principalmente, a segurança daqueles que trabalham, vivem e desenvolvem suas atividades profissionais nos mais diversos condomínios, sejam comerciais, da Capital e do Estado de Minas Gerais. É um trabalho que envolve diversas personalidades e que tem gerado bons resultados para a comunidade de uma forma geral.

Um dos exemplos dessa atuação é o trabalho que vem sendo desenvolvido no entorno da Praça Raul Soares, região central de Belo Horizonte. O SindiconMG em conjunto com a Polícia Militar de Belo Horizonte e o apoio incondicional da síndica do Conjunto JK, Maria Lima das Graças comemoram os bons resultados dessa parceria.

HOMENAGENS - E, para coroar esse resultado, o SindiconMG prestou, no dia 28 de abril, no salão nobre do Edifício JK, uma homenagem a algumas dessas personalidades que se empenharam por tornar a região, um local mais seguro para se viver e trabalhar. Receberam o Diploma de Honra ao Mérito o Major da PMMG Eduardo Leal Silva, o Coronel Micael Henrique Silva e o Cabo Édson Luís Campos, peças fundamentais na diminuição dos índices de criminalidade na região; a síndica do Edifício JK, Maria Lima das Graças; e o sr. Ronaldo de Assis Carvalho, maçom do Grande Oriente do Brasil.

Para o presidente do SindiconMG, o advogado Carlos Eduardo Alves de Queiroz, essas homenagens valorizam o trabalho de pessoas que tiveram um

papel importante na melhoria da região. “Essa região da Praça Raul Soares e bairros Barro Preto e Santo Agostinho passaram por um período de degradação que estava incomodando a população local que reside, trabalha e desenvolve, aqui, as suas atividades comerciais. Com essas parceria, conseguimos dar uma nova perspectiva para a região que é uma das mais tradicionais da Capital. A Praça Raul Soares é o marco zero de Belo Horizonte, foi aqui que tudo começou. Além de que, temos a presença do edifício JK que, no ano passado, foi tombado pelo patrimônio histórico de Belo Horizonte” comentou.

A Polícia Militar de Minas Gerais tem um papel fundamental na revitalização da área. Segundo um dos homenageados, o Major Eduardo Leal Silva, é muito importante que a PMMG esteja atenta às reivindicações que os moradores de condomínios comerciais e residenciais da região do Barro Preto e Santo Agostinho apresentam. A PMMG tem feito um trabalho preventivo aqui na área, no sentido de orientar, fazer campanhas e palestras no sentido de conscientizar essa população em relação às ações que devem ser adotadas no dia a dia, para evitar determinadas ações criminosas que os condomínios comerciais e residenciais sejam alvos.

Segundo o militar, o maior problema enfrentado na região está relacionado à população de rua. “Alguns são egressos do sistema prisional e praticam crimes contra o patrimônio, furtos e arrombamentos em prédios comerciais e residenciais. Temos que entender que isso também é um problema social. Procuramos orientar a população sobre quais são as maiores incidências de crimes e em quais locais eles são cometidos. Orientamos também



Várias autoridades estiveram presentes no salão nobre do Edifício JK



Diretoria do SindiconMG: Rodrigo Bragança Nascimento e Antônio José Viana (sentados), Carlos Alberto Alves de Queiroz, Gabriel Sabino de Andrade, José Renato dos Santos e Ádma da Conceição Fernandes



Carlos Eduardo (SindiconMG), empresárias Aline Lopes Martins e Gê Gomes entregando a homenagem ao major da PMMG Eduardo Leal Silva.

cometimento de crimes, como deixar objetos dentro dos carros e deixar veículos em determinados locais e horários. Para isso temos feito um incremento no policiamento: temos três bases comunitárias. Cada base militar tem dois militares fixos e duas motos, num total de 12 militares que são responsáveis por uma base territorial nessas regiões. Além das radiopatrulhas e as patrulhas de operação, para prevenção e repressão criminal. Receber uma homenagem dessa é muito gratificante para a corporação. A gente entende que a atividade policial, assim como a medicina e a enfermagem é uma atividade humanitária e é muito gratificante a gente poder ajudar as pessoas no pior

momento em que elas vivem, que é quando são alvo de crime” comentou.

O JK - A síndica Maria Lima das Graças, outra homenageada do dia, é peça chave nessa campanha de revitalização da região. À frente da administração do JK por décadas, ela é responsável pela revitalização da obra do arquiteto Oscar Niemeyer idealizado na década de 1950 e concluído 20 anos mais tarde. A síndica revela que o trabalho conjunto está possibilitando uma valorização do conjunto que está atraindo um público mais jovem composto por profissionais liberais e empreendedores que apostam na valorização da região. Maria das Graças estava muito feliz com

a homenagem, mas preferiu destacar a importância do trabalho desenvolvido pela Polícia Militar. “Os militares são pouco reconhecidos, principalmente, na área condominial que é uma área muito complicada, temos muitas brigas de vizinhos e outras situações em que a PM tem atendido com muita gentileza, conhecimento e eficiência. E o SindiconMG, junto com a gente, tem uma obrigação de valorizar esses profissionais que estão aqui sempre, nos atendendo. É uma forma de tocar neles e valorizar todos os outros policiais que fazem parte da equipe que atende a nossa região. Então, a gente fica muito feliz que o Sindicato preste essa homenagem para esses policiais” afirmou.

A cerimônia de homenagens teve a participação de dezenas de pessoas entre as quais, moradores do edifício, representantes da Igreja Universal, banco Inter, Câmara dos Vereadores, diretores do Sindicato e Instituto Niemeyer. O vereador Fernando Luiz (PSD) que esteve presente à solenidade fez questão de elogiar a iniciativa do SindiconMG. “Gostaria de prestar uma homenagem ao SindiconMG pela iniciativa de valorizar esses policiais militares e a síndica do JK, Maria Lima das Graças. O JK é uma cidade, são milhares de pessoas que vivem aqui e é muito importante que os policiais estejam alocados aqui. É uma iniciativa louvável que vai ficar marcado no currículo dos militares” comentou o vereador.

De passagem por Belo Horizonte, representantes do Instituto Niemeyer fizeram questão de comparecer ao evento realizado no salão nobre do JK. “Estamos aqui fazendo essa visita para seguir atuando junto à administração do condomínio JK com o intuito de ajudar na reestruturação e preservação da obra de Oscar Niemeyer que é o objetivo fim do Instituto aqui em BH. E essa homenagem, proporcionada pelo SindiconMG, valoriza quem contribui para a preservação desse patrimônio” afirmou Leandro Comyn, diretor jurídico do Instituto.

A lei permite que a utilização das áreas comuns seja regulamentada para que possam ser usufruídas por todos os moradores