

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

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

Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 328 - OUTUBRO /2023 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
PROJETOS

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

Caça Vazamentos
FATURA DE ÁGUA EM VALOR
EXORBITANTE?
TEMOS A SOLUÇÃO!

VAZAMENTOS DE GÁS - VAZAMENTO EM PISCINA
INFILTRAÇÃO - FILMAGEM INTERNA DE TUBULAÇÃO
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA - DESENTUPIMENTOS

RIO GRANDE SGT
Especialista na detecção de vazamentos

31) 2118-7577 / 99941-9878
comercial@riograndesgengenharia.com
riograndesgengenharia.com

VIG
ENGENHARIA

Fachadas - Impermeabilização
- Passeios - Garagens - Pinturas
Reforma em Geral

Capacidade Técnica comprovada
através de órgãos públicos e privados
99193-2504 / 99414-8662

19º
DIA DO Síndico

O nosso tradicional
encontro de fim de ano!

- CAFÉ DA MANHÃ
- PALESTRAS
- ALMOÇO DE CONFRATERNIZAÇÃO
- SORTEIO DE BRINDES

FAÇA A SUA INSCRIÇÃO
PELO NOSSO WHATSAPP

(31) 98481-7642

Legislação

A utilização de telas protetoras nos condomínios continua a render polêmica. Moradora de Brasília foi condenada a retirar equipamento.

Página 4



Manutenção

Nova norma de garantia trará mais segurança jurídica para as relações entre incorporador, clientes e condomínios.

Página 5



Finanças

Todo cuidado é pouco quando pensamos na saúde financeira do Condomínio. Confirma algumas falhas que podem comprometer a administração.

Página 6

Conta Pool

Modelo de conta corrente adotado por algumas administradoras, traz dificuldades de transparência para condôminos. É o que retrata o advogado Kênio de Souza Pereira, em mais um artigo para o Jornal do Síndico.

Página 7



Atenção síndicos e síndicas!

Estamos atualizando nosso cadastro.

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

Jornal do Síndico
26 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

(31) 9 8481-7642

JORNAL DO SÍNDICO

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911
 TELEFONE: (31) 3337.6030 / 98481-7642
 www.jornaldosindico.com.br
 jornaldosindicobh@gmail.com
 Facebook.com/jornaldosindico

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

ARTE

José Afonso Cézár

JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
 OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Claudionor Brandão
 Kênio de Souza Pereira
 Luís Archavala

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Campinas/SP	8.000 (19)	3233-1652
Curitiba/PR	8.000 (41)	3029-9802
Niterói/RJ	5.000 (21)	2622-5312
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 e são de inteira responsabilidade do autor. 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

De olho na conta

Em um cenário onde a administração de condomínios tornou-se cada vez mais complexa, a opção de contar com uma conta *pool* administrada por uma empresa especializada parece ser uma solução prática e eficiente para o gerenciamento financeiro de edifícios e conjuntos residenciais e comerciais. No entanto, ao optar por esse modelo, síndicos e condôminos devem estar cientes dos desafios e responsabilidades que essa escolha implica.

A base de qualquer relação bem-sucedida entre condôminos e administradoras é a transparência. É fundamental que síndicos e administradoras forneçam informações claras e regulares sobre as operações financeiras do condomínio. Os condôminos têm o direito de estar cientes de como os fundos estão sendo gerenciados e como as despesas estão sendo distribuídas.



Antes de contratar uma administradora que ofereça contas *pool*, é crucial realizar uma pesquisa detalhada. Verifique a reputação da empresa, consulte referências de outros condomínios sob sua administração e analise sua capacidade financeira e ex-

Antes de contratar uma administradora que ofereça contas *pool*, é crucial realizar uma pesquisa detalhada

pertise em lidar com esse modelo de contabilidade.

Síndicos e condôminos devem estabelecer mecanismos de controle periódicos, para verificar a integridade das operações financeiras da conta *pool*. Essa prática ajuda a evitar desvios e assegura que os recursos sejam usados de forma adequada.

Esse assunto é abordado no artigo do advogado Kênio de Souza Pereira.

Aproveitamos também para alertar os síndicos e síndicas sobre as inscrições para o Dia do Síndico. Nosso encontro está marcado para o dia 25 de novembro, no Hotel Mercure. As inscrições já estão abertas, mas as vagas são limitadas. Então, não perca tempo! Faça já a sua inscrição através do WhatsApp (31) 98481-7642.

INDICADORES

2022/2023

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
IGP-M (FGV)	0,05	-0,95	-1,84	-1,93	-0,72	-0,14
INPC (IBGE)	0,64	0,53	0,36	-0,10	-0,09	-0,31
IPC (FIPE)	0,39	0,43	0,20	-0,03	-0,14	0,20
CUB/MG	0,16	-0,01	0,11	0,10	-0,18	0,05
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00

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\$ 1.561,17
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.561,17
ASCENSORISTA	R\$ 1.566,05
GARAGISTA	R\$ 1.590,51
MANOBRISTA	R\$ 1.803,43
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.891,56
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.349,07

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Sindac.

Curso para síndicos supera expectativas

O SindiconMG promoveu nos dias 15 e 16 de setembro, mais um curso de síndicos profissionais, em sua sede própria. O curso foi ministrado pelo advogado paulista Thiago Natalio, profissional especializado em direito imobiliário e condominial.

Cumprindo o seu papel de representante dos condomínios no estado de Minas Gerais, o SindiconMG vem se destacando na oferta de cursos e palestra para seus associados. Só neste ano, o sindicato promoveu ou apoiou, mais de 7 palestras e cursos. O objetivo é promover a disseminação do conhecimento entre os síndicos e síndicas que atuam nas administrações de diversos condomínios espalhados por todo o estado.

E o interesse foi grande entre o público alvo. Para se ter uma ideia, a secretaria do sindicato recebeu mais de 300 pedidos de inscrição. Para o presidente do SindiconMG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, a administração dos condomínios tem se tornado uma atividade bastante complexa e que exige um entendimento de processos que



Auditório ficou pequeno para o grande público

envolvem diversas áreas do conhecimento como administração, legislação, manutenção, comportamento e finanças, dentre outras. "Centenas de pessoas nos procuraram para fazer o curso. Infelizmente o auditório do SindiconMG não comportava a demanda e tivemos que dar priorida-

de para aqueles que são associado ao sindicato. Nem por isso, deixamos de inscrever síndicos e síndicas não associados" comentou.

Sobre o conteúdo, síndicos e síndicas tiveram a oportunidade de aprofundar em temas que iam desde as

atribuições de porteiros, passando por eleição e destituição de síndicos, aplicação de multas, inadimplência e legislação condominial.

"O resultado foi muito satisfatório e percebemos que os presentes ficaram muito satisfeitos ao final do curso. O lado negativo, é que algumas poucas pessoas que se inscreveram, não compareceram à sede do Sindicato, impossibilitando que as diversas pessoas que ficaram na lista de espera pudessem assumir o lugar delas" finalizou Carlos Eduardo.

O evento contou com o apoio do Banco Inter.

One em novo endereço

A empresa de manutenção de elevadores One, inaugurou sua nova sede em Belo Horizonte. Para comemorar a mudança para o novo endereço, a empresa realizou no dia 22 de setembro, um brunch de boas-vindas para clientes e profissionais do segmento condominial.

Na oportunidade, os presentes puderam verificar a nova estrutura da empresa e conhecer mais sobre sua forma de atuação no mercado. A One é a representante autorizada, no Brasil, da Kone Elevadores. A nova sede da empresa fica rua Buenos Aires nº10, no bairro São Pedro.



Convidados passaram pela experiência de montar a própria cabina virtualmente

> **Cotidiano** Por Luís Arechavala



Só o coração de mãe salva!

Os vizinhos de andar já não aguentavam mais! E logo, logo o bloco todo estava desesperado. Não demorou para o condomínio todo reclamar. Ato seguido, os moradores dos prédios adjacentes se revoltaram! Os gritos das brigas entre mãe (idosa) e filha eram perturbadores, assim como o miado e o cheiro dos 18 felinos que também habitavam aquela unidade residencial do condomínio.

Tentou-se de tudo: conversas, mediações, cartinhas, abai-xo-assinados, papo de elevador... nenhum artifício amigável era capaz de diminuir aquela triste situação. A gota d'água foi a agressão sofrida por uma condômina que tentou dar um ombro amigo para ajudar a resolver o problema. Foi um sonoro tapa na orelha!

“Então chama um advogado” – determinou a assembleia.

PROVAS - Nas primeiras reuniões ficou claro o inferno pelo qual passavam aquelas pessoas. Um farto material de reclamações no livro e gravações (por áudio e vídeo) de todos os moradores do condomínio e dos prédios próximos. Os que habitavam no mesmo corredor relatavam uma situação dantesca de incessantes berros, miados e um odor terrível! Todas as multas já aplicadas foram ignoradas.

As infratoras eram locatárias o que nos motivou ir ao locador para forçar um despejo por infração legal (art. 23, X, L. 8.245/91). Para nossa surpresa fomos sonoramente ignorados. Não restavam alternativas, senão a busca pela exclusão das ocupantes enquadrando-as como condôminas antissociais.

Quando o cerco começou a apertar deu a impressão de que o locador e as locatárias/infratoras fizeram um pacto e se fecharam totalmente, ele sumiu do endereço que então residia e elas não atendiam qualquer chamada (telefone, interfone, campainha) e só transitavam de madrugada. Dessa forma, como convocá-los para a assembleia específica de deliberação da exclusão? Passou a ter um movimento de limpeza diária no imóvel e o odor horrível de animal foi substituído por um, pouco menos ruim, de produto de limpeza.

Os meios usuais de convocação sem uma prova inequívoca de recebimento poderiam ser uma



Tutores de animais de estimação devem seguir as normas do condomínio

grande oportunidade para arguição de nulidade, por falta de oportunidade de defesa. Todo cuidado era necessário, afinal, estávamos diante de um caso muito delicado. Pessoas (sendo uma idosa) e animais que viviam em situação de extrema vulnerabilidade.

Depois de muitas tentativas frustradas, a convocação acabou sendo entregue por notificação enviada por cartório de títulos e documentos, e como a assembleia estava marcada com muita antecedência, ainda estávamos no prazo. Agora faltava o temido preenchimento do quórum de ¾ em assembleia, tarefa hercúlea, ainda mais se tratando de um condomínio grande como no caso em tela.

Uma verdadeira estratégia de guerra para catar procurações e motivar as pessoas a participarem da assembleia. Porta a porta, cartinha na caixa de correio, papel nos elevadores, conversa de piscina... valia tudo para convencer os condôminos de participarem da assembleia.

QUÓRUM - No dia e hora marcados, o “tribunal” estava montado.

Ninguém compareceu para se defender. Por unanimidade dos presentes tudo foi aprovado: a ratificação das multas já aplicadas e a exclusão das moradoras. Contudo, faltaram oito votos para o cumprimento do bendito quórum legal!

Tecnicamente, tínhamos um empecilho legal para pedir a exclusão das habitantes, contudo, para a retirada dos seus bichos de estimação, não, uma vez que a lei não estabelece quórum legal para o afastamento de animais, só de pessoas. Essa era a chance. Assim, foi pedido ao juiz que excluísse os *pets* do condomínio por uma insanável perturbação ao sossego e salubridade (art. 1.336, IV, CC). Alternativamente, requeremos ao magistrado que, caso considerasse um pedido muito duro o de afastamento de todos, que mantivesse somente um número de bichanos suficiente para não causar o transtorno.

Em primeira instância foi negado e o recurso foi aceito pelo tribunal. Desembargadora disse que apenas dois gatos poderiam ficar no imóvel. Quem é mãe (de felídeo ou de humano) sabe que não se esco-

Depois de muitas tentativas frustradas, a convocação acabou sendo entregue por notificação enviada por cartório

Coluna do Sindicon



Guia Assistencial Patronal vence dia 10 de novembro; entenda a sua importância

A Convenção Coletiva do Trabalho 2023/2024 foi concluída após várias rodadas de negociações. Como continuidade da CCT, os condomínios irão receber a Guia Assistencial Patronal que deverá ser paga até 10 de novembro deste ano. Essa contribuição é de grande importância para a manutenção do trabalho que o Sindicon MG presta para toda categoria.

Entre os serviços gratuitos que o Sindicon MG presta estão a orientação jurídica, além de cursos e palestras oferecidos em sua entidade sempre com a presença de especialista de diversas áreas.

O Sindicon MG também tem vários convênios que permitem descontos em bancos, entre outras áreas. O condomínio que não recebeu a guia deve entrar em contato com o Sindicon MG pelo telefone 31-3281-8779.

Dia do Síndico

Todos os anos o Sindicon MG promove o Dia do Síndico. Neste ano o evento promovido em parceria com o Jornal do Síndico será no dia 25 de novembro no Hotel Mercure. Os temas e os nomes dos especialistas já foram definidos.

Um dos temas já definidos será sobre a evolução da segurança eletrônica nos condomínios, tema que será apresentado por Breno Salomão, um dos especialistas do setor, e Gestor da Smart Portaria da Emive.

Caberá a Fernanda Figueroa mediar os debates sobre a importância da mediação dos conflitos em condomínios. Após a fala dos especialistas o público poderá tirar dúvidas comigo, Carlos Eduardo Alves Queiroz, presidente do Sindicon MG.

É importante garantir logo a sua inscrição já que o número de vagas é limitado. As inscrições poderão ser feitas pelo WhatsApp 31-98481-7642. Para ficar por dentro de mais novidades sobre o evento e dos cursos e palestras promovidos pelo Sindicon MG acompanhe as nossas redes sociais @sindiconmg.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



lhe filho. Assim, no último dia do prazo, lá pelas tantas da madrugada, o apartamento foi desocupado e a questão foi resolvida.

Passados alguns meses o telefone toca e era um desesperado síndico (desculpe o pleonasma) do condo-

mínio para onde a família tinha ido, querendo uma solução para o calvário que os condôminos e vizinhos estavam vivendo. Mas isso é conversa para uma outra história.

*Advogado, autor do livro “Condomínio Edilício e suas instituições”, Sócio Arechavala Advogados e diretor acadêmico da Anacon

INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO



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

Telas protetoras de janela: permitidas ou proibidas?

A resposta para a pergunta que intitula este texto é: depende. Não existe na legislação brasileira um consenso sobre a permissão ou proibição das telas de proteção colocadas em aberturas como janelas e varandas. O que norteia essa discussão é, portanto, a Convenção do condomínio e cada um possui a sua, logo, as regras são variáveis e devem ser consultadas antes de uma possível instalação.

O que se sabe é que muitos regimentos internos vedam a instalação de telas com a justificativa de que esses equipamentos alteram a fachada dos prédios, o que vem a ser um ato ilegal. Outros, mais flexíveis, permitem a existência delas, desde que sigam um padrão de cor, formato e instalação já estabelecidos de modo a causar a menor alteração possível. Por fim, há os condomínios que são omissos quanto a essa questão e seus moradores ficam livres para optar pelo que lhes convier.

JUSTIÇA - Uma decisão judicial proferida no Distrito Federal levou esse tema aos noticiários: uma moradora de Brasília foi obrigada a retirar as telas de proteção instaladas nas janelas do apartamento dela, na Asa Sul. É fundamental conhecer os argumentos das partes para se ter uma ideia do contexto geral do caso.

De um lado está a moradora Mairá Campos, que comprou o apartamento há um ano, e justifica a colocação de redes de proteção para evitar a queda de três crianças e três cachorros do terceiro andar. A mesma já havia sido informada que só era permitida a colocação de grades maiores, o que ela recusou afirmando que esse tipo de trama só protege de invasões, mas não de quedas. A ação, em desacordo com as normas do condomínio, provocou a aplicação de multas mensais no valor de R\$ 400.

O caso foi parar na Justiça, com a moradora requerendo a anulação das multas expedidas, bem como que o condomínio ficasse impedido de expedir novas multas. O condomínio, por sua vez, alegou que as telas de segurança não são proibidas, mas por convenção dos



Trama menor protege animais e crianças

O que se sabe é que muitos regimentos internos vedam a instalação de telas com a justificativa de que esses equipamentos alteram a fachada

moradores, o padrão de segurança definido para o prédio é a colocação de telas e grades internas.

DECISÃO - A decisão em juízo foi favorável ao condomínio, determinando a remoção das telas instaladas pela moradora. Segundo a juíza Margareth Becker, as redes desrespeitam as regras internas do condomínio definidas em assembleia de que ninguém pode alterar o desenho da fachada sozinho. Por isso, precisariam ser removidas.

O desfecho foi motivo de polêmicas na mídia e nas redes sociais, sendo inclusive tema de posicionamento da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que por meio do presidente da Comissão de Defesa da Criança, Herbert Cunha, manifestou discordância, afirmando que a criança precisa ter a segurança garantida de forma integral e que, segundo ele, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) se sobrepõe às regras do condomínio.

SERVIÇO

Para instalação de redes, consulte a Horizonte Redes de proteção 3037-6676

Seu Condomínio da Redação

Confira dicas para uma limpeza eficiente em condomínios

A limpeza e manutenção das áreas comuns em condomínios, como **hall de entrada, piscina, academia, elevadores, salão de festas, playground, quadras e outros espaços compartilhados por moradores e visitantes, desempenham um papel fundamental na criação de um ambiente agradável e propício a uma convivência saudável.**

Para realizar essas ações da forma adequada, é necessária a implementação de estratégias eficientes de limpeza, de acordo com a Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (Abralimp). Descubra como os condomínios estão adotando abordagens para manter suas áreas comuns limpas e impecáveis.

1. Faça uma programação eficiente

Um dos meios mais importantes para nortear uma limpeza eficiente é criar um cronograma bem estruturado. Esse plano estratégico de limpeza deverá abranger todas as áreas comuns, incluindo corredores, halls, elevadores, entre outros espaços e ajudará a evitar lacunas na ação de limpeza, garantindo que todas as áreas sejam atendidas por essa operação.

2. Conte com profissionais qualificados e empresas especializadas

Ter uma equipe de limpeza capacitada para a higienização dos diversos ambientes e superfícies é essencial para assegurar que essa ação seja desempenhada da maneira correta, com técnicas de limpeza adequadas, uso de produtos químicos de uso profissional e atenção aos detalhes. Justamente por conta disso, muitos condomínios optam por contratar empresas especializadas em limpeza profissional para garantir a higienização adequada.

3. Busque equipamentos e produtos corretos para cada finalidade

A utilização de produtos e equipamentos de limpeza adequados faz toda a diferença no resultado da limpeza. Produtos especial-



A utilização de produtos e equipamentos de limpeza adequados faz toda a diferença no resultado da limpeza

mente indicados para a limpeza destes ambientes podem garantir uma limpeza eficaz e sustentável, que evita o desperdício, enquanto equipamentos como aspiradores, máquinas de limpeza e mops podem facilitar o trabalho da equipe.

4. Planeje a limpeza seguida de desinfecção

Em ambientes de uso coletivo de um condomínio, muitas superfícies são tocadas com frequência, como botões de elevador, maçanetas e outras e, por isso, devem ser desinfetadas com frequência com produtos saneantes recomendados, evitando assim a proliferação de vírus e microrganismos, como germes e bactérias.

5. Aposte em uma limpeza sustentável

Optar por produtos e equipamentos que prezem pela redução do consumo de água, energia e até de químicos, é uma forte tendência dos condomínios, não somente pela questão de economia de custos, como também pela sustentabilidade.

> **Manutenção** por Claudionor Brandão



Nova norma de garante mais segurança jurídica

Em junho passado, entrou em vigor a nova ABNT NBR 17170, norma que estabelece prazos e garantias dos sistemas construtivos de uma edificação e promete mudar a cultura da manutenção preventiva nos condomínios a partir da definição de atribuições e responsabilidade de cada um dos atores relacionados nestas demandas.

Entendo que este documento veio para ajudar no relacionamento entre a incorporadora, construtora e cliente final no que tange à assistência técnica e pode promover a paz social na relação fornecedor e consumidor, desde que cada um cumpra seu papel.

Editada em dezembro do ano passado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ela traz em seu escopo diretrizes para incorporador, construtor ou prestador de serviços em edificações de toda natureza de uso estabelecerem as condições e prazos de garantias, tecnicamente recomendados, conforme a respectiva confiabilidade do processo de produção.

OBRIGAÇÕES - A norma traduz, no manual de uso, operação e manutenção, as obrigações dos usuários, proprietários das unidades privativas

e síndicos em relação às áreas comuns para cumprir as condições de manutenção da garantia da obra oferecida pelo incorporador ou construtor, conforme a norma 5.674 e 16.280, estabelecendo também as incumbências dos agentes intervenientes envolvidos na cadeia produtiva.

O Prazo de Garantia compreende o período em que o fornecedor é responsável por corrigir falhas nos produtos que ele forneceu, originadas no processo de concepção e produção. Esses prazos são tecnicamente recomendados e variam para cada elemento construtivo, conforme estabelecido na norma. O produtor pode, de acordo com a confiabilidade de seu produto, estabelecer prazos diferentes. Já os prazos de garantia legal, que se referem à segurança e solidez, seguem o que está definido na legislação vigente, atualmente (05)

cinco anos, com o marco inicial desses prazos sendo a data de expedição do habite-se da edificação.

CONDÔMINOS - Uma das principais condições para o cumprimento das garantias é a realização das manutenções preventivas. No entanto, no contexto da gestão condominial, um dos maiores entraves que a administração enfrenta para cumprir o plano de manutenção preventiva, conforme estabelecido no manual, é convencer a assembleia de condôminos a aprovar, na previsão orçamentária, a alocação de recursos orçamentários para seu custeio.

Tal dificuldade reside no desejo de se manter um menor valor na cota condominial, no despreparo de muitos síndicos que desconhecem suas responsabilidades civil e criminal diante da falta de manutenção, e, sobre-



Norma traz segurança jurídica para todos os atores envolvidos

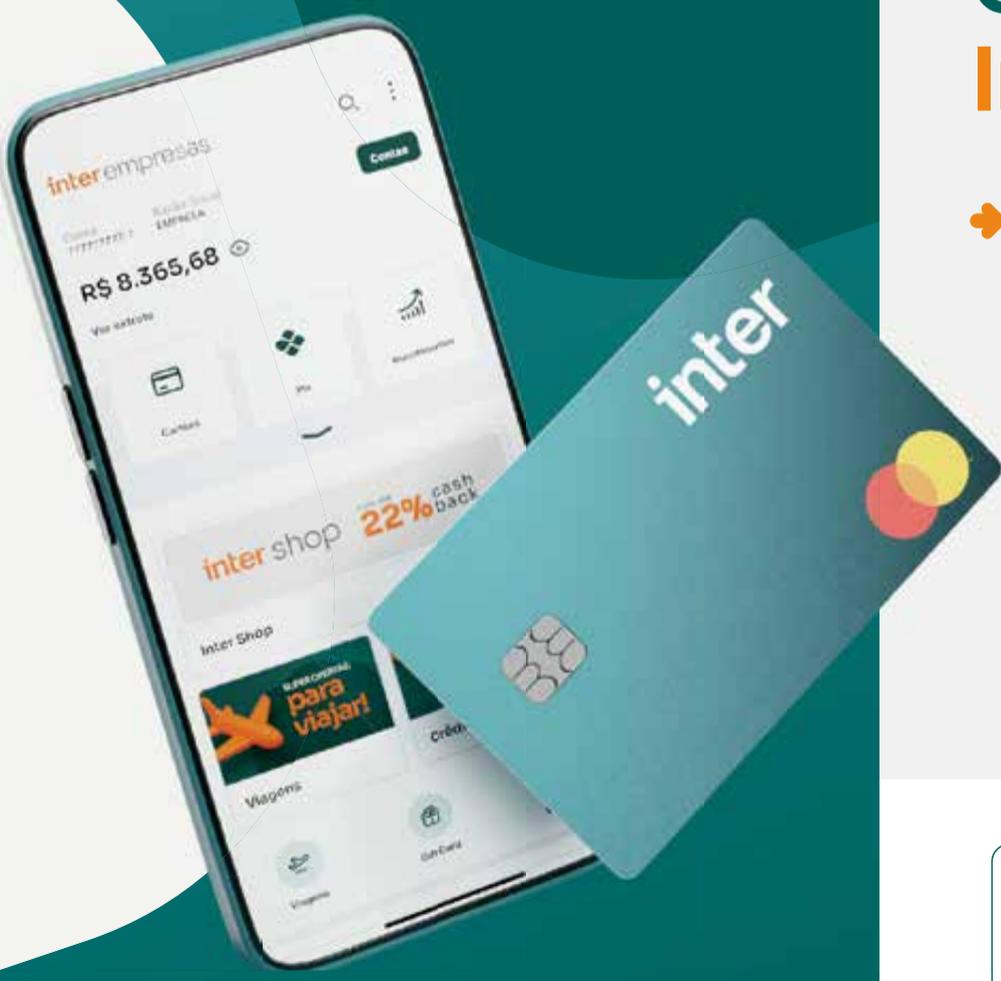
tudo, na falta de conhecimento dos condôminos sobre as consequências da ausência de manutenção para a edificação. Isso muitas vezes leva à confusão entre garantia legal ou contratual e a desobrigação de custeio da manutenção preventiva.

O sucesso na aplicação dessa norma requer uma mudança cultural que envolve todos os atores desse cenário

O sucesso na aplicação dessa norma requer uma mudança cultural que envolve todos os atores desse cenário impactados pelas eventuais demandas dessa relação de consumo. Isso inclui conscientizar o adquirente sobre suas atribuições e responsabilidades na fase embrionária do empreendimento, profissionalizar a atividade do síndico e envolver mais a administração condominial no processo de gestão das garantias. O objetivo é promover a paz social a partir de uma relação em que cada um desempenhe seu papel: de um lado, um fornecedor de qualidade, e do outro, um consumidor consciente de suas obrigações.

Assim, poderão, em conjunto, identificar as falhas nesse processo de forma justa e equânime, evitando decisões preestabelecidas que desconsiderem a razoável cota de participação de cada parte no surgimento do problema e na respectiva responsabilidade pela sua resolução.

■ *CEO da CECAD Adm. Condominial e membro do núcleo de Administradoras de Condomínio da ADEMI-ES (cel. 27-9 92 36 89 80)



Conta condomínio

Inter Empresas

- Pro seu fundo de reserva render mais
- Sem taxas e sem letra miúda
- Boletos, e TEDs gratuitas por mês
- Pix gratuito e ilimitado
- Crédito com taxas especiais pra condomínios



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

 Google Play

 App Store



Segurança por André Resende

Dicas para deixar seu condomínio mais seguro

Edifícios residenciais acomodam dezenas, por vezes até centenas, de pessoas e oferecem diversos espaços comuns que podem trazer riscos de acidentes a moradores, visitantes e prestadores de serviços. O síndico tem a obrigação de zelar pelo bom funcionamento desses espaços, de acordo com o Código Civil, sob pena de responder civil e criminalmente.

No entanto, há situações em que os usuários, ou seja, os moradores e também funcionários, também têm suas responsabilidades. É preciso estar vigilante permanentemente com piscinas, elevadores, *playground*, quadras poliesportivas, além de outras situações como queda em altura, deslocamento de partes da fachada, atropelamentos e choques elétricos que também podem causar acidentes fatais.

Confira a lista dos maiores riscos de acidentes em condomínios e as formas de prevenir que esses espaços comuns não se tornem perigosos para moradores e trabalhadores dos residenciais.

PISCINAS - Em abril de 2022 foi sancionada a Lei federal nº 14.327, que obriga a instalação

de dispositivos de segurança em piscinas, tais como, tampa anti aprisionamento e sistema anti sucção. O síndico deve garantir que a área da piscina seja revestida por pisos antiderrapantes e placas de sinalização indicando a profundidade. Além disso, o local precisa ser cercado e trancado, para impedir o acesso de crianças desacompanhadas. A necessidade de salva-vidas nas piscinas de condomínios depende de legislação de cada município.

ELEVADORES - Não há outro caminho para o síndico: todo condomínio deve contratar uma empresa de manutenção ou conservação de elevadores regularmente constituída e habilitada, com CNAE adequado à atividade e registro em



Escolha de brinquedos deve levar em conta a idade de cada grupo de crianças

órgãos competentes, tais como o de concessão na prefeitura e entidades de classe, sobretudo, CREA e sindicatos.

QUEDA EM ALTURA - Prezar pela orientação aos moradores para

aplicação de telas ou redes de proteção em seus espaços privados. No caso dos condomínios, os síndicos devem ficar atentos aos prestadores de serviço para que as empresas contratadas disponham de técnicos em segurança do tra-

É preciso estar vigilante permanentemente com piscinas, elevadores, playground, quadras poliesportivas

balho e equipamentos de proteção individual para o serviço. O mesmo vale para os trabalhadores do condomínio.

CHOQUE ELÉTRICO - Primeiramente, o síndico deve sempre se certificar de que os colaboradores não estão realizando tarefas fora do escopo do cargo. A falta de expertise, que provavelmente configura acúmulo de função, em caso de acidente ou morte, o condomínio será rigorosamente responsabilizado pela Justiça do Trabalho.

PLAYGROUND - Opte por pisos emborrachados e brinquedos com bordas arredondadas. Além disso, verifique sempre parafusos, encaixes, apertos e se os aparelhos estão chumbados de maneira adequada. Além de fazer manutenção preventiva para preservar o estado dos brinquedos, é importante o síndico estabelecer regras para que crianças estejam sempre acompanhadas e, preferencialmente, que essa informação esteja afixada no local.

■ *Jornalista

> **Finanças** por André Resende

5 Falhas que comprometem o planejamento financeiro em condomínios

A gestão financeira eficiente é um dos pilares fundamentais para o bom funcionamento e a sustentabilidade dos condomínios. Síndicos desempenham um papel crucial na administração dos recursos financeiros do prédio, e suas decisões impactam diretamente a qualidade de vida dos moradores. No entanto, algumas falhas comuns podem comprometer seriamente o planejamento financeiro dos condomínios. Confira cinco dessas falhas, fornecendo alertas importantes para os síndicos, visando garantir uma gestão financeira sólida e bem-sucedida.

1. Falta de Reserva para Emergências

Uma das principais falhas no planejamento financeiro dos condomínios é a ausência de uma reserva adequada para emergências. Imprevistos podem acontecer a qualquer momento, como reparos emergenciais, danos causados por eventos climáticos ou mesmo questões legais inesperadas. Sem uma reserva financeira para lidar com essas situações, o condomínio pode enfrentar dificuldades financeiras e ter que recorrer a empréstimos ou aumentar as taxas de condomínio, o que gera insatisfação entre os moradores.

2. Inadimplência Descontrolada

A falta de controle e medidas eficazes para lidar com a inadimplência é outra falha que pode afetar gravemente o planejamento financeiro do condomínio. O atraso ou a falta de pagamento das taxas condominiais pode comprometer o fluxo de caixa e dificultar o cumprimento das obrigações financeiras do condomínio. É essencial que o síndico adote uma política clara para lidar com a inadimplência, com prazos e multas bem definidos, buscando assim minimizar o impacto financeiro causado pela falta de pagamento dos condôminos.



3. Falta de Transparência na Prestação de Contas

A prestação de contas é um dever fundamental do síndico, mas a falta de transparência pode gerar desconfiança e insatisfação entre os moradores. É essencial que o síndico mantenha os condôminos informados sobre a situação financeira do condomínio, detalhando receitas, despesas, investimentos e eventuais dívidas. Além disso,

a realização de assembleias para discutir e aprovar o orçamento é uma prática essencial para garantir a participação ativa dos moradores nas decisões financeiras do condomínio.

4. Ausência de Planejamento a Longo Prazo

O planejamento a longo prazo é fundamental para o sucesso financeiro do condomínio. Muitas vezes, síndicos podem cometer a falha de focar apenas nas questões imediatas, negligenciando a importância de projetar as necessidades futuras do prédio. A falta de um planejamento financeiro estratégico pode levar a despesas não previstas, sobrecarga do orçamento e até mesmo atrasos em investimentos importantes para a valorização e a manutenção do patrimônio.

O planejamento financeiro é um aspecto vital para a saúde financeira e a qualidade de vida nos condomínios

5. Falta de Negociação com Fornecedores

Negociar com fornecedores é uma prática essencial para garantir economia e eficiência nos gastos do condomínio. Muitas vezes, síndicos podem deixar de buscar alternativas e orçamentos competitivos, o que resulta em custos desnecessariamente elevados. Buscar por propostas mais vantajosas, realizar cotações e manter uma relação transparente e amigável com fornecedores pode contribuir significativamente para a redução de gastos e a otimização do orçamento do condomínio.

O planejamento financeiro é um aspecto vital para a saúde financeira e a qualidade de vida nos condomínios. Síndicos têm a responsabilidade de evitar as falhas mencionadas, garantindo uma gestão financeira sólida, transparente e eficiente. Com uma reserva para emergências, medidas eficazes para lidar com a inadimplência, transparência na prestação de contas, planejamento a longo prazo e negociações inteligentes com fornecedores, os síndicos podem assegurar uma administração financeira bem-sucedida e o bem-estar de todos os moradores.

■ *Jornalista

> **Administração** por Kênio de Souza Pereira

Conta *pool* da administradora apresenta riscos para os condomínios

Fraudes e calotes são facilitados por falta de transparência, sendo comum os condomínios não conseguirem receber nada, pois, a administradora que comete desvio dos recursos não possui patrimônio para indenizar os prejuízos que chegam a valores inimagináveis. Sem a conta bancária em nome do condomínio, caso a administradora venha a falir, os condôminos ficam no prejuízo, pois não têm a proteção do FGC (Fundo Garantidor de Crédito) do Banco Central.

Em decorrência do aumento dos casos de administradoras de condomínios que têm falido bem como da dificuldade dos condôminos em obter dados atualizados dos valores que entram e saem do condomínio, constata-se uma grande preocupação dos condôminos quanto aos riscos que derivam da prestação de serviços por meio da conta *pool*.

Por não ter o condomínio uma conta bancária própria, que possibilite a emissão de extratos e o acesso aos dados da movimentação diária dos recursos da coletividade, há inúmeros relatos da prestação de contas não fechar, ou seja, no momento que o síndico ou os conselheiros desejam checar o saldo da taxa ordinária ou do fundo de reserva aplicado na Poupança ou no CDB, há discrepâncias devido à falta de transparência nessa modalidade de conta.

Embora a conta *pool* seja utilizada pela minoria das administradoras, pois o mais comum continua a ser a conta vinculada com o CNPJ do condomínio que permite a emissão de extrato pelo banco, é importante os condôminos saberem como a conta *pool* funciona antes de contratar a prestação de serviços.

COMPARTILHADA - A conta *pool* consiste numa conta bancária compartilhada em nome da administradora em relação a todos os condomínios que administra, ou seja, todo o dinheiro de centenas de condomínios é depositado numa única conta bancária da administradora. Dessa forma, esses valores ficam "misturados", não tendo cada condômino um extrato específico do banco, pois os valores de entrada e saída são demonstrados pela administradora num relatório elaborado por ela. Esses relatórios "montados" geram dúvidas sobre onde se encontra aplicado os fundos de reserva que contêm valores expressivos, especialmente quando há previsão de obras.

Há banco que em conjunto com a administradora possui sistema eletrônico moderno que permite

o acesso de todos os condôminos aos dados diários dos recursos do seu próprio condomínio. Contudo, são poucas empresas que oferecem essa alternativa que se mostra mais adequada por ser transparente e trazer maior segurança. Devem os condomínios se atentarem para essa questão contratual que pode ser melhorada com o condomínio sendo assessorado por um advogado especializado.

SEGURANÇA - A falta de seriedade na gestão dos negócios no Brasil é uma realidade, sendo inaceitável um síndico agir como se o dinheiro fosse dele, isto é, não pode ele confiar valores que são coletivos a uma administradora sem antes ouvir e avaliar os alertas dos condôminos, especialmente diante das inconsistências contábeis que só surpreendem quem não reflete, tal como ocorreu com as Lojas Americanas e a 123 Milhas.

Dentre as administradoras que deixaram os condomínios no prejuízo, se destaca a Fort House, de São Paulo, que apesar de ter mais de 20 anos de existência, se aproveitou da confiança dos condôminos que não fiscalizavam a conta *pool* e encerrou as atividades tendo sumido com mais de R\$30 milhões pertencentes aos 43 condomínios.

Há notícia de que seu proprietário dizia para os síndicos que os fundos de reserva estavam na Conta Poupança, como determinado pela assembleia. Entretanto, os condôminos afirmam que, na verdade, a Fort House aplicou esses recursos em Bitcoins ou em outros negócios, vindo o dinheiro a desaparecer. Os detalhes desse golpe podem ser vistos nesse link da Tv Record "Síndicos acusam empresa de desviar dinheiro de condomínios em SP": <https://www.youtube.com/watch?v=pGCqo6nkTNo>

EXTRATOS - Diante disso, vemos a importância de se fiscalizar as administradoras e as contas dos condomínios. Além disso, considerando que os CDBs estão há tempos remunerando em torno de 13% ao ano, e considerando que a Poupança remunera 6,5%, fica clara a possibilidade da administradora enganar os condomínios e lucrar milhões de reais com o dinheiro que não lhe pertence ao aplicar em outros papéis e produtos financeiros.

No caso da Fort House, o valor de R\$30 milhões decorre de apenas 43 condomínios. Imaginem o risco das administradoras que giram na sua conta *pool* os recursos de milhares de condomínios? É bom refletir, pois comenta-se sobre o risco de pirâmide nesse setor. Será que se a maioria dos condomínios sacarem seus recursos de uma vez, a administradora terá tantos milhões na conta corrente?

Cabe ao síndico e conselheiros exigirem os extratos retroativos de pelo menos 12 meses do banco onde a administradora disse que depositou os valores de seu condomínio, para verificar se a aplicação foi realizada como deliberado em assembleia e evitar maiores prejuízos. Na omissão do síndico pode qualquer condômino exigir esses extratos expedidos pelo banco, pois tem legitimidade, já que parte dos valores saíram do seu bolso.

Diante da falta de explicações ou ausência da Conta Poupança, o condomínio pode exigir indenização e romper de imediato a prestação de serviços da administradora por quebra de confiança, pois somente com autorização por escrito poderia deixar de aplicar na Poupança.

Há ainda administradora que, de forma maliciosa, recebe todos os boletos do condomínio no dia 05 ou 10, mas deixa para aplicar na Poupança somente no dia 27, ou seja, gira e lucra por 17 dias com o dinheiro do condomínio, o que consiste numa atitude inaceitável, sendo direito de qualquer condômino conferir tais situações.

ADMINISTRADORA NÃO É BANCO - Configura ilegalidade uma administradora agir como se fosse um banco, aplicando os valores dos condomínios de forma indistinta e não autorizada e emprestando quantias de um condomínio para o outro sem autorização, sendo tais procedimentos proibidos pelo Banco Central. Os valores dos condomínios que estão depositados num banco estão assegurados em até R\$250 mil pelo Fundo Garantidor de Crédito, caso esse "quebre". Inexiste tal garantia se os valores estiverem na conta da administradora, que pode, inclusive, perder tais recursos ou ficar anos sem ter acesso, no caso de um bloqueio judicial ou penhora para honrar suas dívidas, especialmente as trabalhistas, pois todo o dinheiro está no CNPJ dela.

Caso a administradora realize operações financeiras como se fosse uma instituição financeira, pode ser enquadrada em Crime Contra o Sistema Financeiro, conforme art. 16 da Lei nº 7.492/86, com pena de reclusão de até 4 anos, e multa. "Art. 16. Fazer operar, sem a devida autorização, ou com autorização obtida mediante declaração (Vetado) falsa, instituição financeira, inclusive de distribuição de valores mobiliários ou de câmbio."

PREJUÍZOS - É importante os condôminos ficarem atentos, pois há condomínios com centenas de unidades, que recolhem por mês valores que correspondem a compra de um imóvel ou de um carro de luxo, sendo fundamental a atenção dos síndicos e conselheiros em fiscalizar, pois a lei exige deles tal tarefa. No caso de omissão, esses podem ser responsabilizados pelos condôminos que os alertaram.

No caso da Fort House, a síndica ficou desconfiada ao perceber que as contas de luz, água e os impostos estavam sendo pagos com atraso, apesar do condomínio ter saldo em caixa. Se tivesse trocado de administradora rapidamente, teria evitado ser uma das entrevistadas na matéria da TV Record que divulgou o calote que estava sendo anunciado diante da falta de informações claras e dos pagamentos das contas com atraso.

■ *Diretor Regional de MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - Colunista da Rádio Justiça do STF, do Diário das Leis, dos Jornais O Tempo, Hoje em Dia, Diário do Comércio e Jornal do Síndico - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Na omissão do síndico pode qualquer condômino exigir esses extratos expedidos pelo banco



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.
- Faça a Blindagem Jurídica do seu Condomínio

(31) 3226-9074

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br



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

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



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

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

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



GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO

- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line

(31) 99388-0014
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

ADVOGADOS



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



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

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadogados.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.gouveasadv.com.br
contato@gouveasadv.com.br **3226-9074**



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



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 • Sindico profissional

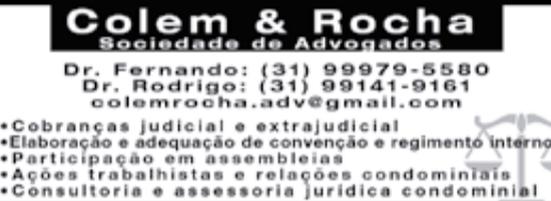
ADVOGADOS



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

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

(31) 3526-0706 / 99738-5456
Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



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
Arquiteta e Paisagista
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
Renovação AVCB
Recarga de extintores
Manutenção em sistemas de incêndio em geral

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



Serviços:

- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Treinamento de brigada de Incêndio
- Laudos técnicos e consultorias de AVCB

(31) 99226-4918 Projetos.avant@gmail.com
www.avantengenharia.com.br

BOMBAS



Paraiso das Bombas

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS
(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

CAÇA-AZAMENTO



CAÇA-AZAMENTO

- Infiltração • Desentupimentos
- Limpeza de Caixa D'água
- Consertos Hidráulicos

ESPECIALIZADA EM DETECÇÃO DE VAZAMENTOS MÉTODOS NÃO DESTRUTIVOS
(31) 2118-7577 / (31) 99941-9878
comercial@riograndesengenharia.com
www.riograndesengenharia.com

CERTIFICADO DIGITAL



Criptocert

Certificados Digitais e-CNPJ para Condomínios!
Certificados Digitais e-CPF para Síndicos!

Atendimento Delivery / Videoconferência!
Modelos: A1 Arquivo e A3 Token
Validade 1, 2 e 3 anos!
Melhores preços da Grande BH!

31914429
31 982149946

CFTV



www.yescftv.com.br

Central de Negócios (31) 3377-2913
Vendas e Manutenção
Alarmes - Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso
Interfone - Video Porteiro

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

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



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

COBRANÇA GARANTIDA CONDOMINIAL



Contractual

 Condomínio

Construa uma saúde financeira sólida no seu condomínio.

Contractual Minas

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

CONDOMÍNIO AUTÔNOMO



Autônomo

 Condomínio

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

(31) 98829-1200

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



DMX

 Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM

 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.

 BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**



SEVEN CLEAN

Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.

 Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.

www.7clean.com.br

 (31) 3072-1086 (31) 99184-1008

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 - Inscrição no CREA / IBAPE

 (31) 3070-2055 (31) 99996-1955 / 99472-9050



septem

 engenharia

Assessoria Técnica Especializada a Condomínios

- Inspeção Predial Total
- Plano de Manutenção Predial
- Laudos Periciais
- Pareceres

Eng. Civil

 Evandro Lucas Diniz

 (31) 98892-7710

septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA



FRP

 ENGENHARIA

Avaliações e Perícias

 Frederico Rodrigues de Paiva

 (31) 99138-6771

Regularização de Imóveis

 Assistências Técnicas e Perícias Judiciais; Laudos de Vistoria Cautelar, de Inspeção Predial, de Estabilidade e Risco; Acompanhamento de Obras; Recebimento e Entrega de Obras

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



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



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.



VERTICAL ALPINISMO

 CHÃO

Reforma Predial

Diagnóstico de fachadas

- Impermeabilização de fachada
- Limpeza • Pintura • Pastilhamento

(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 Gabáglia, 3502 / 201

guimaraessc.com.br



ATO

FACHADAS

 TEXTURAS

 PINTURAS

 IMPERMEABILIZAÇÕES

Engenharia e Construções

 O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

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

Construções e Reformas

Faça um orçamento

www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br

(31) 3785-5545 / 984766515

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CENTRAL SERVIÇOS

- Reformas prediais em geral
- Construção Civil
- Montagem e desmontagem de estruturas elevadas para fachada prediais
- Manta Asfáltica e Telhados

31 98606-6544
cleidsonneves7@gmail.com

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

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

3 6 5 6 - 0 3 6 6

LALM
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
Nossa competência sempre a seu lado.

- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES
- PERÍCIAS
- REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
- MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.

CREA MG 45.930-0

(31) 9 9963-6411 | @lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br | contato@lalmengenharia.com.br

BMS Engenharia

31 99908-1144

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

DS Reforme a fachada do seu prédio com quem tem experiência!

ENGENHARIA E CONSULTORIA

Contate (31) 99814-5425 - Denis Silveira
(31) 99282-1895 - Pedro Serra

GLB ENGENHARIA

AVCB
AUTORIZADA DO CORPO DE BOMBEIROS

REFORMAS PREDIAIS EM GERAL

SPDA PARA BAIXO

LICENÇA AMBIENTAL

(31) 3395-0122
COMERCIAL@GLBENGENHARIA.COM.BR

SOLUÇÕES EM ENGENHARIA NO GERAL

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
Linceu Dias Oliveira
Engenheiro civil/paralelo
CREA 940610/MG

REFORMAS PREDIAIS

- 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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

INOVAIS engenharia

www.inovaisengenharia.com.br

FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÕES

Eng. Civil Alexandre Novais
(31) 99972 6191

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

99193 2504 Guilherme / 99414 8662 Ronan

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

PINTURAS E REVITALIZAÇÃO EM FACHADAS

- Acabamentos finos • Sinteco, Polimento pisos em geral • Concreto usinado • Calhas Rufos e Telhados

9 9 3 4 3 - 0 8 1 2 NESTOR

REFORMA GERAL

Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras

31 99830-1642

NARCISIO OLIVEIRA

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA precisa

- Desentupimento
- Desinsetização
- Limpeza e higienização de caixas d'água e reservatórios
- Sucção de caixas em geral

CONTRATOS DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS
Condições especiais para condomínios.

comercialdesentupidoraprecisao@gmail.com
(31) 4138-1480 / (31) 99979-8413

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

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ELIMINADOR DE AR

Aquabras ELIMINADOR DE AR

CUPOMDOSINDICOSO
R\$ 50 de desconto

#NÃO PAGUEAR
Eliminadordear.com.br

Adquira o seu
31 3995-6116
97100-6065

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

MTE

MANUTENÇÃO, FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

fachadas em pele de vidro, blindex, guarda corpos, ACM, persianas integradas, esquadrias e vidros em geral.

Eduardo - (31) 97103-5812 | (31) 99635-1425
Thiago Soares - (31) 99183-5152 | Everson - (31) 99824-7398

Nos chame no whatsapp e faça seu orçamento

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

RIVAL DO FOGO
Desde 1989

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS

0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG
 REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA
 E RESERVATÓRIOS.
 www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

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

Problemas com infiltração?

Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura

PRATICIDADE E RAPIDEZ
 SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
 MAIS ECONÔMICO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

VEDAJATO
 Garantia de até 15 anos
 31 3333-3390
 031 98714-3390
 www.vedajato.com

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

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

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

INTERFONES

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

(31) 99105-4219
 adairricardo@hotmail.com

JANELA ACÚSTICA

Aquário
 Janelas Acústicas

DEIXE O BARULHO FORA DA SUA CASA!
 INSTALE UMA JANELA ACÚSTICA.

Peça um orçamento pelo 99961-0776
 @aquariojanelas Aquario Janelas aquariojanelas.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

LIMPEZA DE SOFÁ

• Limpeza e higienização
 • Impermeabilização • Secagem total
 • Estofados • Colchões • Tapetes
 *Descontos para condomínios

31 98844-5516
 @dfnclean

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

PORTAS BLINDEX
 MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.
 Manutenção em boxes, janelas e portas

99442-7770 99506-1818

PORTAS BLINDEX

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

(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTÕES ELETRÔNICOS

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

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

Rua Conde de Linhares
 N. 1071 - Loja 30
 Cidade Jardim, Belo Horizonte

Síndicos Profissionais

GestPro
 Valorize o seu patrimônio com uma gestão profissional, com transparência, comunicação e seriedade.
 Empresa referenciada, com 7 anos de experiência no mercado.

051 3517-1175
 051 99414-2000

SINDIFACIL
 SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 99969-7470
 www.sindifacilmg.com.br
 sindifacil@gmail.com

Síndico Profissional HELBER VIDIGAL
 Soluções para seu condomínio!
 Comodidade e conforto para os moradores
 Parceria com profissionais experientes

(31) 99072-0099
 helber.vidigal@gmail.com

SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

CARREGAR
 CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!

31 3500-7900
 www.carregar.net @carregaroficial

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) 3222-2250
 www.cristinauniformes.com.br

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

Jornal do Síndico
 (31) 9 8481-7642

O MAIOR E MAIS
TRADICIONAL
EVENTO PARA
SÍNDICOS E
SÍNDICAS DE
MINAS GERAIS

19^º
DIA DO SINDICO

25 DE NOVEMBRO HOTEL MERCURE LOURDES DE 8 ÀS 18 HORAS



Palestras Confirmadas

A importância da DUE DILIGENCE na gestão condominial

Henrique Castro
Advogado com mais de 15 anos de atuação no Direito Condominial, tutor externo da Uniasselvi, diretor da ANACON no DF e Autor do livro "Direito Condominial em Tópicos" (Ed. Mizuno)

Mitos e Verdades na Gestão Condominial

Thiago Natalio de Souza - Sócio da Natalio de Souza Sociedade de Advogados. Professor, articulista e palestrante. Co-autor do livro Direito Condominial Contemporâneo. Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB/SP, Subseção de Vila Prudente.

Condomínio do futuro – Explorando a criatividade para uma gestão eficiente

Bruno Carvalho - Head comercial de condomínios Inter

As vantagens da Mediação de conflitos nos condomínios

Fernanda Figueroa - Mediadora

Assembleia condominial: do edital à redação da ata

Luis Arechavala – Advogado, autor do livro "Condomínio Edilício e suas instituições", Sócio Arechavala Advogados e diretor acadêmico da Anacon

Evolução da segurança eletrônica nos condomínios

Breno Salomão - Especialista em segurança eletrônica condominial e Gestor da smart portaria Emive

Cuidados para não endividar o condomínio com multas e tributos devidos.

Leonardo Hoffmam - Contador especialista em gestão condominial mestre em administração e sócio da Hoffmam Contabilidade e Gestão Condominial

Tira dúvidas

Carlos Eduardo Alves de Queiroz – Advogado Especialista em Condomínios e Presidente do SindiconMG

Vagas limitadas | Faça a sua inscrição pelo nosso WhatsApp (31) 98481-7642

EVENTO TOTALMENTE GRATUITO

Colaboradores Diamante:



Colaboradores Ouro:



Colaboradores Prata:



Colaboradores Bronze:

