

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

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

Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 332 - FEVEREIRO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornalDOSindico.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

PB 22 ANOS

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

**CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
PROJETOS**

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

ClassiZap!

Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!

(31) 98481-7642

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Reforço
- Recuperação de estruturas
- Fachadas

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

e Legislação

Por se tratar de uma tarefa complexa, o síndico deve ter pulso firme para lidar na administração do condomínio. Mas cuidado para não se transformar em um ditador. **Página 4**



Manutenção

Explosão em condomínio de Porto Alegre chama a atenção de síndicos em relação às instalações de gás da edificação. **Página 5**



Observatório

Construtoras abusam da taxa de enxoval e dão prejuízos a condôminos. Veja no novo artigo do Dr. Kênio Pereira. **Página 16**

Preparado para prestar contas?

Início de ano marca a temporada de assembleias para prestação de contas. Síndicos e síndicas devem se preparar para apresentar aos condôminos, o resultado do ano anterior e a previsão orçamentária para o próximo ano.

Página 6

Problemas com Infiltração?

Elimina Infiltrações Preserva a Estrutura



Praticidade e rapidez



Sem quebra quebra



Solução Econômica



Sem Infiltrações



ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

31 9 8714-3390

31 3333-3390

vedajato.com

Dicas para uma assembleia mais organizada

A assembleia do condomínio é o momento no qual os membros se reúnem para deliberar sobre assuntos específicos: eleição ou destituição de síndico, aprovação de contas ou orçamentos, aprovar reajustes na taxa mensal, decidir sobre realização de obras ou alterações no regimento interno, discutir queixas pontuais. Em suma, este é o espaço aberto para o debate entre administração e moradores em busca de consenso.

A forma e o prazo para a convocação dessa assembleia devem ser regulamentados pela Convenção. Se essa for omissa e não mencionar o prazo, aconselha-se que o faça de oito a dez dias antes da realização da reunião pública. O edital de convocação deve ser exposto em local de ampla circulação no condomínio, como os elevadores, portaria, murais de aviso. O importante é que todos os proprietários sejam convocados.

Sabendo que a assembleia consiste na reunião de vários indivíduos com pensamentos diversos, muito facilmente o debate saudável se transforma em discussão negativa e improdutiva, caso a reunião não seja bem conduzida. Portanto, com o intuito de tornar a assembleia do seu condomínio mais organizada e resolutiva, reunimos algumas dicas úteis.

PAUTA – Para atrair os condôminos e dar publicidade do que vai ser tratado na assembleia, é importante que os assuntos estejam descritos na convocação. O ideal é que se elejam três ou quatro temas, no máximo. Uma pauta muito extensa pode não atrair os moradores.

Dentre as pautas do dia, evite o típico “assuntos diversos”, pois essa falta de objetividade abre espaço para que a discussão se disperse em vários temas e não chegue a nenhum consenso. Além do que, nada que for discutido nesse item não poderá ser deliberado.

É interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião, se uma hora, uma hora e meia, duas horas, a fim de otimizar o tempo oferecido nas pautas pré-estabelecidas apenas. Assembleia sem prazo para acabar abre espaço para discussões improdutivas.



Condôminos poderão votar somente em assuntos que estejam na pauta da assembleia

PROCURAÇÕES - Logo no início da assembleia, o presidente deve recolher as procurações dos representantes de ausentes para anexá-las à lista de presentes. É importante observar se os documentos seguem o padrão necessário para ser validado. É sempre importante verificar o que diz a

convenção sobre a utilização de procurações. Tem que ser registrada em cartório? Tem que ter firma reconhecida do outorgante? Existe um limite de procurações por pessoa?

A relação com nomes dos membros presentes deve ser pre-

enchida no início da reunião e anexada à ata da assembleia correspondente, no Livro de Atas do condomínio. Se esse momento ficar para o final, pode ser que alguém esqueça de ser registrado.

Discussões que não sejam pertinentes ao tema do dia devem ser rapidamente cortadas e não entram na ata da reunião. O presidente deve fazer um esforço para que a reunião do condomínio não se transforme em palco para enfrentamentos de cunho pessoal. Mais um motivo para evitar o tema “assuntos gerais” no edital de convocação.

É interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou

(31) 98481-7642



por **Dr. Kênio Pereira**



Lei do Silêncio

Pergunta - Um dos moradores do condomínio onde eu moro, costuma chegar pela manhã (tipo 06:00h), com algumas companhias e estes permanecem conversando e rindo alto durante muito tempo. Não tem equipamento de som ligado, mas são falas e risadas muito altas, incomodando alguns outros condôminos. Além do bom senso, há proibição deste tipo de atitude? Até onde o síndico pode e deve ir, em nome do condomínio, já que o morador está na unidade dele?

Resposta - O barulho é um dos problemas que mais gera atritos no condomínio, sendo que a Lei do Si-

lêncio, que em Belo Horizonte é a de número 9.505, 23/01/08 estabelece o limite de 70 dB no horário de 7 às 19h e de 45 dB a partir da 0:00h. Ao consultar a lei constatará diversas orientações, dentre elas os “níveis máximos permissíveis e da medição de sons e ruídos”.

“Art. 4º - A emissão de ruídos, sons e vibrações provenientes de fontes fixas no Município obedecerá aos seguintes níveis máximos fixados para suas respectivas imissões, medidas nos locais do suposto incômodo:

I - em período diurno: 70 dB (A);

II - em período vespertino: 60 dB (A);



III - em período noturno: 50 dB (A), até às 23:59 h, e 45 dB (A), a partir da 0:00 h.

§ 1º - Às sextas-feiras, aos sábados e em vésperas de feriados, será admitido, até às 23:00 h, o nível correspondente ao período vespertino”.

Certamente, a música em alto volume, o salto alto do sapato, o ato de arrastar móveis à noite, o barulho das brincadeiras das crianças, os latidos em excesso de cães e festas estão entre os barulhos que mais incomodam os condôminos. Isto sem falar no barulho e poeira decorrentes de obras, que só podem trabalhar de forma ruidosa, até o limite de 80 dB, entre 10h00 e 17h00.

É importante frisar que nenhuma lei autoriza os vizinhos a perturbarem o outro com ruídos insuportáveis, qualquer que seja o horário. Cabe à assembleia estabelecer proibições, horários para atividades que produzem barulho e as multas para quem as infringe. A

maioria das convenções é omissa e mal redigida, sendo comum não permitir que o síndico aplique a multa, o que motiva sua atualização de forma profissional. Consiste numa enorme barreira à moralização e organização do condomínio a necessidade de quóruns de 2/3 ou 3/4 do condomínio para aplicar uma multa, podendo essa falha do Código Civil ser sanada com a ratificação da convenção com técnica jurídica que autorizará o síndico a aplicar a penalidade que pode chegar a dez vezes o valor da quota do condomínio, nos termos previstos nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.

■ Kênio de Souza Pereira

kenio@keniopereiraadvogados.com.br

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

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

Marcus Monteiro
Rodrigo Karpát
Kênio Pereira
Simone Gonçalves
Cleuzany Lott

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/ESTEXEMPLARES	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

As 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.

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 condôminos a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Síndec.

> **Cotidiano** Por André Resende

Normas ABNT para condomínios garantem segurança e organização

As normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) desempenham um papel fundamental na garantia da segurança e conformidade dos condomínios, tanto em aspectos estruturais quanto jurídicos. O cumprimento dessas normas é essencial para assegurar um ambiente seguro e protegido para os moradores, além de evitar problemas legais e garantir a qualidade da construção e manutenção das edificações. Nesta matéria, detalharemos as principais normas ABNT aplicáveis aos condomínios e sua importância para a segurança condominial.

As normas ABNT são criadas por especialistas e visam estabelecer critérios técnicos e padrões de qualidade para diversos setores, incluindo a construção civil. No caso dos condomínios, essas normas são cruciais para garantir a segurança estrutural dos edifícios, a prevenção de acidentes e a conformidade com as leis vigentes. Além disso, o cumprimento das normas pode influenciar diretamente na obtenção de seguros e financiamentos, já que muitas instituições exigem a certificação de conformidade para conceder tais benefícios.

Principais normas ABNT para condomínios:

NBR 16.280 - Reformas no condomínio e unidades: estabelece as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade.

NBR 5674 - Manutenção de Edificações: Essa norma estabelece diretrizes para a manutenção das edificações, abrangendo ações preventivas e corretivas. O síndico deve seguir um plano de manutenção para garantir que a estrutura do condomínio esteja sempre em boas condições, evitando desgastes e danos.

NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios: Essa norma estabelece os critérios para a criação e manutenção das saídas de emergência em edifícios, garantindo a rápida evacuação dos moradores em caso de sinistros, como incêndios.



Reformas nas unidades devem seguir o que diz a NBR 16.280

NBR 10821 - Símbolos Gráficos para Instalações Hidráulicas e Sanitárias: Essa norma define os símbolos gráficos a serem utilizados em projetos e instalações hidráulicas e sanitárias, garantindo a correta identificação dos sistemas e facilitando a manutenção.

NBR 13434 - Sistemas de Iluminação de Emergência: Essa norma estabelece os requisitos mínimos para a instalação de sistemas de iluminação de emergência, garantindo a visibilidade e segurança dos moradores em situações de falta de energia elétrica.

NBR 14608 - Hidrantes e Mangotinhos para Combate a Incêndio: Essa norma especifica as características técnicas dos hidrantes

e mangotinhos utilizados para combate a incêndio, garantindo que esses equipamentos estejam prontos e funcionais em casos de emergência.

NBR 15219 - Segurança em Edificações - Sistema de Iluminação de Emergência: Essa norma estabelece os critérios para a instalação e manutenção de sistemas de iluminação de emergência, garantindo a visibilidade e segurança dos moradores em casos de evacuação.

O síndico desempenha um papel fundamental na garantia do cumprimento das normas ABNT no condomínio. É de sua responsabilidade assegurar que a edificação esteja em conformidade com as normas vigentes, contratando profissionais habilitados para realizar

Essas normas são cruciais para garantir a segurança estrutural dos edifícios, a prevenção de acidentes e a conformidade com as leis vigentes

Coluna do Sindicon



Combate ao mosquito transmissor da dengue, zika e Chikungunya é obrigação de todos

O pico de casos de dengue, zika e Chikungunya em Minas Gerais é esperado para o mês de março. O momento é de intensificar as medidas de prevenção e combate ao *Aedes aegypti*. É importante que todos colaborem para combater os focos de transmissão da doença.

Sugiro que os condomínios façam campanhas educativas dirigida aos condôminos. É importante facilitar a entrada nos imóveis dos técnicos das secretarias municipais de saúde que combatem os focos do *Aedes aegypti*.

Com o aumento dos casos da doença, a Secretaria de Estado de Saúde de Minas Gerais decretou estado de emergência. Segundo o Ministério da Saúde, a maioria dos focos de *Aedes aegypti* está em casa.

Entre as medidas que devem ser adotadas estão o esvaziamento de garrafas e mantê-las com a boca virada para baixo, limpar calhas, colocar areia nos pratos das plantas, tampar tonéis.

Outra medida importante é não deixar na chuva as lixeiras. Sugiro que devem ser verificadas se as caixas-d'água estão bem fechadas, além de cobrir com lonas os pneus e demais objetos que podem acumular água.

Cursos e palestras gratuitos

O Sindicon MG dará continuidade em 2024 aos cursos e palestras gratuitos de temas que interessam aos síndicos e síndicas. É importante acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg para ficar atento à agenda destes cursos e palestras que têm número limitado de participantes. As informações sobre os cursos e palestras são publicadas no nosso site, www.sindiconmg.or.br.

Outra forma de ficar bem informado sobre as novidades é pelo WhatsApp do Sindicon MG: 31-99611.4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



inspeções e manutenções adequadas, além de seguir um cronograma de atividades preventivas.

O não cumprimento das normas ABNT pode acarretar em problemas sérios para o condomínio e seus moradores, como acidentes, prejuízos financeiros e até mesmo processos judiciais. Por isso, o síndico deve estar sempre atento às exigências legais e técnicas, buscando garantir a segurança e bem-estar de todos.

As normas ABNT são essenciais para garantir a segurança e conformidade dos condomínios, tanto na parte estrutural quanto

jurídica. O cumprimento dessas normas é fundamental para evitar acidentes, prevenir problemas legais e garantir a qualidade das edificações. O síndico tem um papel fundamental no cumprimento das normas, assegurando que a edificação esteja em conformidade, contratando profissionais qualificados e seguindo um plano de manutenção adequado. Com a aplicação correta das normas ABNT, os condomínios podem oferecer aos seus moradores um ambiente seguro, confortável e em conformidade com as legislações vigentes.

■ jornalista



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



O síndico "ditador" e os danos morais cometidos contra moradores

Infelizmente, não são raros os casos de síndicos que se portam como se fossem os "donos" do prédio, agindo como verdadeiros "déspotas" e criando regras a partir do seu "bel-prazer". Este comportamento acaba por acarretar um excesso de gestão e uma afronta ao direito de propriedade dos demais condôminos e, em alguns casos, acabam até mesmo por atingir a honra e a dignidade dos demais moradores.

Muitos casos têm sido levados à Justiça e o resultado tem sido a condenação tanto do condomínio, quanto pessoalmente do síndico, no dever de indenizar àqueles atingidos pelos atos de excesso da administração condominial.

O instituto da Responsabilidade Civil deriva da Lei, especificamente dos artigos 186, 187 e 927 do Código Civil. Tem como objeto a proteção e reparação de danos causados por uma ação ou omissão, negligência ou imperícia, que tenha gerado danos materiais ou morais a terceiros. Também, em razão da conduta daquele que, mesmo no exercício de um direito, extrapole seus limites, gerando prejuízo a outras pessoas. Os danos causados geram o dever de indenizar, conforme determinam os citados artigos: "Código Civil. Art. 186. *Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.* Art. 187. *Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo*

seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo"

A responsabilidade civil do síndico decorre de suas obrigações legais e/ou convencionais, elencadas no artigo 1.348 do Código Civil. O síndico que extrapolar suas funções, agindo com excesso de mandato, responderá civilmente, além de poder ser destituído da administração, conforme prevê o artigo 1.349 do Instituto Civil: "Código Civil. Art. 1.349. *A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.*"

CONVENÇÃO E REGIMENTO - Como destacado acima, muitos síndicos agem como se fossem os donos do condomínio, quando, em realidade, o condomínio, com suas áreas comuns, pertencem a todos os condôminos. Obviamente, existem regras na convenção e regimento interno do condomínio

que, desde que em consonância com a Lei, precisavam ser respeitadas por todos, já que se prestam a disciplinar o uso das áreas comuns e a convivência. Todavia, regras que se mostrem contrárias à lei, impedindo o devido uso da propriedade pelos moradores, podem e devem ser questionadas, por serem nulas de pleno direito. Ainda mais se referidas regras nem mesmo constarem da convenção ou regimento, mas, apenas, na "cabeça" do síndico.

Nenhum síndico pode impedir o morador de utilizar as áreas externas, em especial, as de lazer. Assim, causa perplexidade a atitude de alguns gestores em criar limitações para que o morador utilize a academia, a piscina e o salão de festas, por exemplo, como se fosse ele, o síndico, o único dono do edifício. Um exemplo de regra abusiva, vexatória, e passível de indenização, é aquela que

obriga o morador a carregar no colo seu cachorro nas áreas comuns do condomínio. Outra, a que impede que visitantes convidados do morador transitem nas áreas comuns (saguão, elevadores, etc) sem o acompanhamento do morador.

DESTITUIÇÃO

- Os condôminos não precisam conviver com um

síndico autoritário. Para a destituição do síndico "Ditador" que cometer excessos de gestão, deverá ser convocada a já mencionada assembleia prevista no artigo 1.349 do Código Civil. Referida assembleia poderá ser convocada por ¼ (um quarto) dos condôminos, conforme previsão do § 1º do artigo 1.350 do mesmo Código Civil. Para esta convocação, poderá ser utilizado um abaixo-assinado.

Obviamente, a convocação da assembleia deverá estar devidamente

fundamentada. É fundamental que os condôminos tenham subsídios que comprovem as práticas de má gestão, sob risco de futura anulação da assembleia realizada.

No edital de convocação deverá constar a razão/fundamento para a destituição do síndico. Todavia, necessário estar atento aos termos utilizados no edital de convocação, para que não se configure crime de injúria, calúnia ou difamação. Basta que conste no edital "convocação para destituição do síndico em função de prática de irregularidades", ou por "ausência de prestação de contas", conforme for o caso.

Quanto ao quórum para destituição, já foi pacificado pelo Judiciário o entendimento de que o síndico poderá ser destituído por maioria simples dos votos dos presentes à assembleia (50% dos presentes mais 01).

Obviamente, até por uma questão constitucional, deverá ser dada a oportunidade ao síndico para, querendo, apresentar sua defesa. Deverá ser o síndico notificado e, ainda, oportunizado a ele tempo na assembleia para apresentação de sua defesa. Tendo sido convocada a assembleia sem a existência de fundamentação para a destituição do síndico, ou não tendo sido oportunizado ao síndico o exercício de defesa, a destituição poderá ser anulada judicialmente.

■ Advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário. marcus@marcusmonteiro.adv.br. Blog: marcusmonteiro.adv.br



Freepik

Obviamente, até por uma questão constitucional, deverá ser dada a oportunidade ao síndico para, querendo, apresentar sua defesa

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

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

(31) 9 8481-7642

Manutenção por Da redação

Teste de estanqueidade previne acidentes com gás

No início do ano, um condomínio em Porto Alegre frequentou o noticiário nacional devido a uma explosão provocada por vazamento de gás em um dos blocos. O fato alertou a comunidade condominial para a questão da manutenção das instalações em condomínios de todo o país.

É fato que o gás encanado proporciona mais segurança e praticidade aos condomínios quando comparado ao gás envasado em botijões, uma vez que esses últimos são dispositivos considerados inseguros, pois o gás é armazenado sob forte pressão e os botijões precisam ser regularmente transportados e nem sempre têm uma manutenção adequada em suas mangueiras, conexões e válvulas, o que propicia vazamentos.

O gás encanado, por outro lado, oferece um fornecimento perene e contínuo a exemplo do abastecimento de água, direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e não acaba. Outro ponto prático é a facilidade de pagar após o uso apenas o que consumiu no mês anterior. O condomínio ganha em segurança, pois não tem mais os cilindros e botijões de alta pressão guardados dentro das unidades sob condições desconhecidas.

É por essas razões que muitas cidades estão ampliando a distribuição desse recurso, o qual chega aos domicílios por meio de uma rede própria, provida por uma concessionária, tal como se faz com a água e a energia elétrica. Embora possua vantagens e seja considerado mais seguro, o modelo de gás encanado não está isento da obrigação de executar cuidados periódicos.

CUIDADOS - A manutenção deve ser feita para preservar a funcionalidade e seguridade do siste-

ma. Um dos principais passos desse cuidado é proceder o chamado Teste de Estanqueidade, o qual deve ser feito pelo menos a cada dois anos. Ele consiste basicamente em um método para checar se não há nenhum vazamento na superfície de contato das tubulações que conduzem o gás, evitando assim possíveis acidentes.

É executada uma metodologia específica para identificar falhas no sistema, sendo realizados para tanto um teste primário e outro secundário. Durante o Teste de Estanqueidade são fechados simultaneamente todos os registros e a empresa contratada vai testar a rede de distribuição com o intuito de detectar vazamentos, os quais, quando identificados, já são imediatamente reparados.

De acordo com a Norma NBR 15526 (Redes de distribuição interna para gases combustíveis em instalações residenciais e comerciais) da ABNT na seção que versa sobre a inspeção periódica para estabelecimentos residenciais está disposto que *“recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos, ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas e das condições ambientais.”*

O condomínio não pode negligenciar a periodicidade do Teste



Teste deve ser realizado por empresa especializada

Recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos

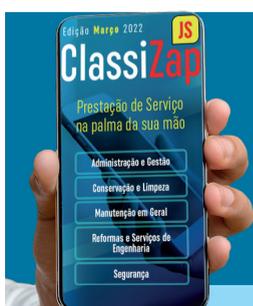
de Estanqueidade, muito menos a credibilidade e competência dos profissionais que irão procedê-lo, pois vazamento de gás é algo muito sério que pode colocar não apenas a estrutura do prédio como também vidas humanas em risco.



EMPRESA REGISTRADA NO CREA-MG 46.001 | **CORPO DE BOMBEIROS MG - INFOSCIP**

- **TESTE DE ESTANQUEIDADE**
- **RENOVAÇÃO DE AVCB**
- **INSTALAÇÃO PREDIAL PARA GÁS GLP E GÁS NATURAL**
- **LAUDOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA**

(31) 3318-9527 | **97327-0088**



CLICOU, ACHOU!
ClassiZap!

A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

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

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

> **Finanças** Por Cleuzany Lott

Prestação de contas do condomínio: faça tudo certo!

Por mais meticolosos que sejamos em nossa organização diária, sempre há algo que escapa e pode comprometer nosso dia. No meu caso, uma situação inusitada provocada por um palito de fósforo. As travessuras das minhas calopsitas, Maionese e Mostarda resultaram no dano à tomada do fogão. Mesmo ao correr para o mercadinho do condomínio, fui surpreendida pela falta de opções para acender o fogo. A solução veio de um morador cujo rosto eu nunca tinha visto antes.

Diante do início da temporada de Assembleias ordinárias, compartilho três importantes lições que esta experiência me trouxe. Primeiramente, a importância de estar preparado para o imprevisto, pois, mesmo com nossa organização, imprevistos podem surgir a qualquer momento. Em segundo lugar, a necessidade de nunca subestimar o que aparenta ser insignificante, pois, no meu caso, um simples palito de fósforo desencadeou uma série de eventos inesperados. Por fim, destaco a importância de valorizar os vizinhos, mesmo aqueles que não conhecemos. A atitude solidária do morador desconhecido ressaltou como a colaboração entre vizinhos pode ser crucial em momentos de necessidade.

Diante desse episódio, pergunto a você: há a possibilidade de esquecer algum detalhe importante, como a taxa de inadimplência ou, no caso da AGO virtual, garantir a participação e a manifestação de todos?

DIREITO DE VOZ - Nos condomínios, os três primeiros meses do ano são geralmente reservados para a realização da Assembleia Ordinária, conforme estabelecido nos artigos 1348 e 1.350 do Código Civil. Desde 2022. Com a entrada em vigor da Lei 14.309, a reunião pode ocorrer de maneira eletrônica, a menos que a convenção expressamente proíba.

Aqueles que optarem pela modalidade virtual, mista ou híbrida devem garantir que todos os participantes tenham o direito de se expressar, votar e visualizar claramente os documentos apresentados. As instruções para o acesso à reunião devem ser incluídas no edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária (AGO).

Conforme a legislação vigente, a administração do condomínio não assume responsabilidade por problemas técnicos na conexão de internet dos condôminos, mas sim pela rede de transmissão. Portanto, se a equipe não possuir expertise na área, a utilização de métodos caseiros para conduzir a videoconferência não é recomendável.

PRESTAÇÃO DE CONTAS - A AGO representa um dos eventos mais significativos tanto para o síndico, que terá a oportunidade de demonstrar sua expertise na gestão, quanto para os moradores, que avaliarão o desempenho do representante legal e dos conselheiros, além de decidirem sobre os destinos do condomínio.

Durante a AGO, o síndico prestará contas de todas as entradas (receitas) e saídas (despesas) do caixa referente ao ano anterior. Além disso, fornecerá informações detalhadas sobre o saldo do Fundo de Reservas e to-



Preparar o material antes da assembleia evita transtorno durante a reunião

das as movimentações financeiras, incluindo investimentos como poupança, renda fixa e outras aplicações de curto, médio e longo prazos.

Aqueles que contam com uma administradora competente ou utilizam aplicativos e sistemas interativos geralmente não enfrentam obstáculos, pois essa tarefa é realizada de forma periódica. No entanto, ao contrário do demonstrativo financeiro encaminhado com o boleto mensal, a prestação de contas durante a AGO representa o momento para a conferência das informações repassadas ao longo do ano.

O detalhe reside na antecipação da disponibilização dos documentos, proporcionando tempo adequado aos moradores para revisar a documentação, assegurando transparên-

cia e facilitando a compreensão de todos os detalhes apresentados.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA - A elaboração da previsão financeira para cobrir as despesas anuais do condomínio é uma responsabilidade legal fundamental. Neste momento, o gestor se destaca ao demonstrar seu domínio na gestão financeira ou sua dependência da administradora.

A parceria com a empresa terceirizada desempenha um papel relevante no planejamento, mas a colaboração mútua é essencial, pois a valorização do empreendimento deve ser uma premissa especialmente do síndico, seja ele morador ou externo.

A definição da nova taxa condominial ocorre neste estágio. Alguns síndicos, na tentativa de agradar os mo-

radadores ou por ingenuidade, podem cometer o erro de manter inalterado o valor do rateio. Contudo, é vital considerar cuidadosamente fatores como reajustes de impostos, aumento de tarifas, incrementos salariais, renovação de contratos, a inadimplência, entre outros.

O novo valor deve não apenas cobrir as despesas ordinárias, mas também ser suficiente para lidar com eventuais gastos extraordinários que possam surgir.

A aprovação ou desaprovação das contas do síndico é prerrogativa dos condôminos, sem a necessidade de um quórum especial, bastando a maioria simples dos presentes. No entanto, em casos de indícios de irregularidades, essa decisão pode ser contestada judicialmente.

REGIMENTO INTERNO - A Assembleia Geral Ordinária, de caráter anual e obrigatório, representa também o momento para realizar alterações no regimento interno e proceder à eleição ou destituição do síndico. Essas informações devem estar claramente dispostas no edital de convocação, garantindo a transparência e a participação ativa dos condôminos na gestão condominial.

Em síntese, a eficiente gestão financeira, aliada à colaboração e transparência, resulta não apenas em um condomínio bem administrado, mas também em um ambiente harmonioso e valorizado para todos os moradores.

Por fim, considerando a importância da AGO como a necessidade de se lembrar de comprar fósforos, é válido questionar: “Está preparado para a prestação de contas ou há a possibilidade de esquecer algum detalhe importante?”

■ *Advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, publicitária, diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM), Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON).*

A aprovação ou desaprovação das contas do síndico é prerrogativa dos condôminos

CLASSÍNDICO

nosso caderno de classificados traz uma infinidade de empresas que prestam serviços e vendem produtos para condomínios.

A MAIORIA DELAS, ANUNCIA CONOSCO, HÁ VÁRIOS ANOS E TEM PRESTADO BONS SERVIÇOS PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS.

Na hora de comprar ou solicitar orçamentos, dê preferência aos nossos anunciantes!

UTILIZE O NOSSO CLASSÍNDICO!

> **Administração** Por Rodrigo Karpat



Troca de administradora e a aprovação em assembleia

A troca de administradora é uma questão muito comum no dia a dia dos condomínios, isso porque uma série de fatores concorre para a troca, citamos alguns: descontentamento do síndico e/ou dos moradores com o trabalho, preço que não condiz com aquilo que está sendo entregue, erros constantes, atrasos em pagamentos, cumprimento de obrigações, emissões, ou, até o pior dos casos, quando uma administradora acaba falindo.

Contudo, esse momento traz alguns pontos que precisam de atenção a fim de que isso não se torne um problema mais à frente.

Primeiro é preciso entender que a escolha da administradora é uma prerrogativa do síndico, uma vez que a função dessa é auxiliá-lo nas questões administrativas, mediante aprovação em assembleia, como preceitua o Art. 1.348 do Código Civil: “§ 2o O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”.

É BOM SABER - Dito isso, quando da troca da administradora, a primeira questão que surge é a falta de colaboração dessa mesma administradora, tornando a situação desagradável querer que essa conduza a assembleia que deliberará sua própria troca.

Nesse sentido, é importante que o síndico assuma o comando quanto a isso, para tanto, ele precisa buscar uma nova administradora que irá atendê-lo, bem como o condomínio como um todo. Dessa forma, ele precisa ter em mente algumas questões: pesquisar tanto em canais confiáveis, quanto com pessoas de confiança (outros síndicos, por exemplo) administradoras que tenham boa reputa-

ção no mercado; pesquisar o registro dessa administradora para descobrir se não tem problemas e pendências com a justiça; entender o perfil dos condomínios que a administradora atende e se esses são semelhantes ao seu; verificar se o preço cobrado é justo quanto ao trabalho que será feito, bem como se isso entra no orçamento do condomínio e; fazer uma reunião para entender como é o trabalho de cada administradora, canais e horários de atendimento etc.

Dito isso e conforme preceitua a lei, nada mais justo que o próprio síndico escolha a empresa que irá assessorá-lo. Ainda assim, algumas convenções condominiais imputam a responsabilidade da escolha ao conselho. Já outros síndicos, acertadamente, dividem a escolha com os conselheiros independente do que aduz a convenção.

Feita a escolha da administradora que melhor responda os anseios do síndico como representante legal desse empreendimento bem como de sua coletividade, é de extrema importância que o síndico leve isso ao conhecimento dos condôminos em assembleia para que essa ratifique a escolha posteriormente.



Apesar de ser uma prerrogativa do síndico, a decisão pode ser dividida com o Conselho

Ainda assim, é importante saber que a legislação impõe que a escolha da administradora deverá ter a aprovação da assembleia, porém, é praxe do mercado e aceito pelos tribunais que a escolha seja feita pelo síndico e apenas ratificada pela assembleia.

RENÚNCIA - Outra questão é que, como a escolha, como dito aqui, é uma prerrogativa do síndico, caso a assembleia escolha uma administradora que o síndico não confia ou até não ratifique a escolha feita por ele, é aconselhável que o síndico renuncie ao cargo. Isso porque esse fato abre um precedente quanto à confiabilidade da coletividade na função do síndico, que foi eleito para tomar decisões como essa, além de trabalhar com uma que esse não confia pode, por razões óbvias, trazer problemas ao condomínio e a culpa será imputada ao síndico por esse ser o representante legal do condomínio, mesmo não estando de acordo quando da escolha dessa administradora.

Para encerrar, é imprescindível que feita a escolha da administradora, bem como a posterior ratificação em assembleia, o síndico, ao assinar o contrato, precisa ter uma assessoria jurídica ao lado para garantir a conformidade do contrato e saber se tudo aquilo que foi definido em reunião prévia com a administradora estará de fato

Caso a assembleia escolha uma administradora que o síndico não confia ou até não ratifique a escolha feita por ele, é aconselhável que o síndico renuncie

no contrato. Isso evitará uma série de problemas quando do trabalho que se iniciará entre a gestão condominial e administradora.

■ **Rodrigo Karpat**, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.

Serviço

Vai mudar de administradora? Consulte, nossos anunciantes na página 12.

OBRAS JÁ Reformas Prediais, Reformas em fachadas Projetos e construções

Financiamos sua obra | 15 anos no mercado
 Financiamento sem burocracia | Conheça mais em:
www.obrasjabh.com.br

2 5 1 0 - 1 4 4 7

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.
- Faça a Blindagem Jurídica do seu Condomínio

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

> **Seu Condomínio** Por André Resende

Assembleias virtuais oferecem facilidades aos condomínios

Há males que vêm para um bem. Sim, o dito popular é muito antigo e traz consigo um certo teor de verdade! Um exemplo prático da aplicabilidade dele é o sucesso que muitos condomínios têm obtido com a realização de assembleias virtuais. Em decorrência da pandemia de Covid-19, muitos prédios foram obrigados a adotar esse método como alternativa às reuniões presenciais, mas hoje já percebem mais benefícios na versão digital.

A adaptação precisou ser muito rápida e até um pouco “improvisada” para a maioria. Esse foi o caso da síndica Camila Leão, professora universitária que gerencia um flat no bairro de Parnamirim em Recife (PE). “Apesar de ter sido de uma hora para outra, os condôminos aderiram rapidamente, porque hoje em dia a maioria das pessoas têm familiaridade com internet, celular, computador e isso ajuda”, relata. Ela acrescenta que o interesse pelas reuniões também aumentou durante a pandemia. “Nesse período, eu pude perceber duas coisas: a primeira é que os moradores passaram a se interessar mais por assuntos do próprio condomínio como controle de acesso, higienização. A outra é que mesmo os

proprietários que não moram no prédio e que nunca vinham às assembleias começaram a querer participar”, comenta. Camila confirma que pelo fato de ser uma reunião remota, isso ajudou a atrair mais presentes, pois até os condôminos que moram em outras cidades participavam.

PARTICIPAÇÃO - Se antes o quórum para votações ficava comprometido por justificativas como “falta de tempo” para ir às reuniões ou porque o proprietário do imóvel não reside no prédio, as reuniões virtuais ajudaram a sanar de certo modo alguns desses entraves. O aumento no quórum participativo tem sido observado em vários condomínios que aderiram a essa modalidade de assembleia.



Participação de condôminos aumentou com as assembleias virtuais

Exemplo disso, o Grupo Graiche – empresa que administra quase 800 empreendimentos em São Paulo com 90 mil unidades de apartamentos – contabilizou, no início do ano passado mais de 200 assembleias, nas quais foram convocadas mais de 25 mil unidades. Em 98% dos casos, o número de inscritos para participação foi maior do que nas ocasiões de

assembleia física, antes da pandemia. A média geral de público é maior que 40% do total de unidades do condomínio.

MODERAÇÃO - Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos, tais como

É preciso ter muita atenção em relação à validação da reunião

gerenciamento do espaço e do tempo. Enquanto a reunião presencial demanda um espaço real do condomínio, a exemplo de um salão de festas, a virtual dispensa uma logística mais complexa. Também se ressalta a organização das discussões, já que é mais difícil haver bate-boca e confusão virtualmente, é possível ordenar as falas com ferramentas de fala, de modo que cada condômino use a palavra na sua vez.

Contudo, nem tudo é perfeito. É preciso ter muita atenção em relação à validação da reunião: para garantir mais segurança à assembleia virtual, a vice-presidente do Grupo Graiche, Luciana Graiche, lista alguns pressupostos que precisam ser seguidos. “É fundamental contar com uma plataforma segura e à prova de fraudes para que cada condômino tenha uma assinatura e um registro eletrônico ou forma de comprovação segura do participante. É preciso também contar com um sistema seguro e confiável que audite os votos; e a manutenção e coleta antecipada de documentos de representação, tudo feito com antecedência para possibilitar a participação de todos; além de treinamento, capacitação e adesão de todos os envolvidos, já que uma nova modalidade exige adaptação de todos os participantes”, pontua.

■ Jornalista

> Por André Resende

Cuidados com correspondências e encomendas em condomínios

Com o grande fluxo de encomendas, é natural que surjam preocupações quanto a possíveis extravios ou perdas. Por isso, é essencial que o condomínio estabeleça procedimentos claros para o recebimento e registro de todas as correspondências e pacotes que chegam, garantindo que cada item seja corretamente encaminhado ao destinatário.

ORGANIZAÇÃO - O porteiro ou recepcionista, quando responsáveis pelo recebimento das encomendas, têm papel fundamental na segurança e organização do processo. É importante que eles estejam bem treinados para identificar entregadores devidamente uniformizados e portando crachás das empresas de entrega. Além disso, é essencial que sejam solicitados documentos de identificação dos entregadores sempre que necessário.

É recomendável que o condomínio disponibilize um local adequado para o armazenamento

temporário das encomendas, de modo a evitar aglomerações e garantir a integridade dos pacotes. Esse espaço deve ser seguro, organizado e de fácil acesso, facilitando a distribuição posterior.

Como a grande maioria dos condomínios não tem um lugar adequado para guardar as encomendas, o melhor a se fazer é comunicar com os destinatários, o mais breve possível. Daí, uma comunicação clara e eficiente com os moradores é fundamental. O condomínio pode adotar medidas como enviar comunicados periódicos informando sobre o recebimento de encomendas e prazos para retirada dos pacotes.

SEGURANÇA - Investir em sistemas de monitoramento pode ser uma excelente forma de garantir a segurança das cor-



Moradores devem retirar as encomendas na portaria o mais breve possível

respondências e encomendas no condomínio. Câmeras de segurança bem posicionadas podem inibir ações criminosas e auxiliar na identificação de

eventuais problemas como o extravio de mercadorias.

É recomendável que a entrega seja feita com a assinatura do

Diante do crescente volume de compras online, é imprescindível que os condomínios adotem medidas cuidadosas

morador ou de um responsável, com a devida apresentação de documento de identificação. Isso proporciona mais segurança e evita problemas.

NOVIDADE - Outra opção moderna e segura é a utilização de armários inteligentes para o recebimento de encomendas. Esses dispositivos possuem compartimentos individuais com acesso por códigos ou aplicativos, garantindo que cada morador receba suas compras de forma prática e segura.

Diante do crescente volume de compras online, é imprescindível que os condomínios adotem medidas cuidadosas para garantir o recebimento seguro e eficiente das correspondências e encomendas dos moradores. Com procedimentos bem estabelecidos, colaboradores capacitados e uma comunicação transparente com os moradores, é possível enfrentar esse desafio de forma positiva, garantindo a satisfação de todos os condôminos e a segurança da edificação.

■ Jornalista

> **Comportamento** por Simone Gonçalves



Use a tecnologia para facilitar seu dia a dia

O dia a dia do Síndico não é fácil. Porém, a tecnologia pode ser uma grande aliada auxiliando nas rotinas e possibilitando uma administração eficiente e transparente.

Não é novidade que o uso de ferramentas tecnológicas tem se multiplicado nos condomínios, facilitando a vida condominial. Isso porque, através delas é possível o síndico gerenciar tarefas, colaboradores, definir prazos e prioridades, dentre outros, tudo podendo ser adequado ao perfil de cada condomínio.

ONDE COMEÇAR? - Poderá iniciar por aplicativos simples e com versão gratuita! Diante das múltiplas possibilidades de interação, cada vez mais síndicos e condôminos, têm se interessado pelo uso de “apps”, pois além de reduzir custos, também é possível reduzir a sobrecarga de trabalho. Assim, com tanta variedade no mercado tecnológico, não há dificuldade em encontrar aplicativos para facilitar a vida condominial.

Veja três dicas de “apps” que facilitam o dia a dia do Síndico:

PARA ORGANIZAÇÃO - O Trello é uma ótima ferramenta para organizar e gerenciar a rotina diária do síndico, pois é possível criar listas, *checklists*, quadros e outros.

Tudo que o Síndico precisa para otimizar estratégias e realizar um

trabalho produtivo é possível através desta ferramenta.

O Trello possui plano pago e plano gratuito. O bom é que na versão gratuita é possível utilizar as principais funcionalidades da ferramenta, podendo inserir textos, anexar arquivos, agendar datas para tarefas, etc. O síndico pode ainda integrar o Trello com outras ferramentas, facilitando a comunicação com a equipe de colaboradores, conselheiros, fornecedores, etc, pois é possível compartilhar tarefas com outros usuários.

Esse aplicativo permite que a gestão do condomínio seja realizada de forma prática e está disponível para Android e IOS.

PARA REUNIÕES - O Google Agenda é uma ferramenta simples e intuitiva que permite aos síndicos organizarem compromissos, reuniões e as assembleias do condomínio. A ferramenta é vinculada a conta do Gmail, apresentando todos os meses do ano, inclusive com marcação dos feriados nacionais. Os feriados estaduais e municipais devem ser adicionados pelo próprio Síndico.



Além disso, permite também agendamento de videoconferências pelo Google Meet.

Desse modo, o síndico ao realizar os agendamentos já pode adicionar os demais participantes da reunião, os quais irão receber o *link* com dia e horário. O síndico pode ainda, incluir textos, anexos, dentre outras funcionalidades que a ferramenta oferece. Está disponível para Android e IOS!

PARA COMUNICAÇÃO - O Whatsapp é o app de troca de mensagens instantânea mais popular do Brasil. O síndico poderá utilizar este aplicativo para realizar comunicações internas urgentes e importantes do condomínio, já que dificilmente algum condômino não o terá instalado no celular.

É também, a ferramenta mais utilizada pelos síndicos para contato com colaboradores e

peço externo. No entanto, a sugestão é o síndico optar pela versão WhatsApp Business! Assim, não vai precisar compartilhar seu contato pessoal, como também, esta versão possui mais recursos que a tradicional.

A versão Business permite inclusive restringir conversas apenas para horário comercial, além de criar listas de transmissão, que permite enviar mensagem uma vez para todos do grupo, entre outras vantagens. A dica de ouro aqui é estabelecer regras para o uso do grupo, evitando conflitos com informações irrelevantes para o condomínio, bem como possível condenação judicial por danos morais, por exemplo!

Síndico, se você deseja começar a inovar na gestão do seu condomínio, aproveite os “apps” disponíveis no mercado. É importante pesquisar preços e as funcionalidades de cada aplicativo, lembrando que há ferramentas gratuitas que cumprem a função sem custo ao condomínio. Com o uso de aplicativos adequados ao perfil do condomínio o síndico consegue organizar o dia a dia de um jeito muito simples e prático!

■ Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - contato@simonegoncalves.com.br - www.simonegoncalves.com.br

Com o uso de aplicativos adequados ao perfil do condomínio o síndico consegue organizar o dia a dia de um jeito muito simples e prático

> Por André Resende

Condomínio não pode ser omissos com violência a animais

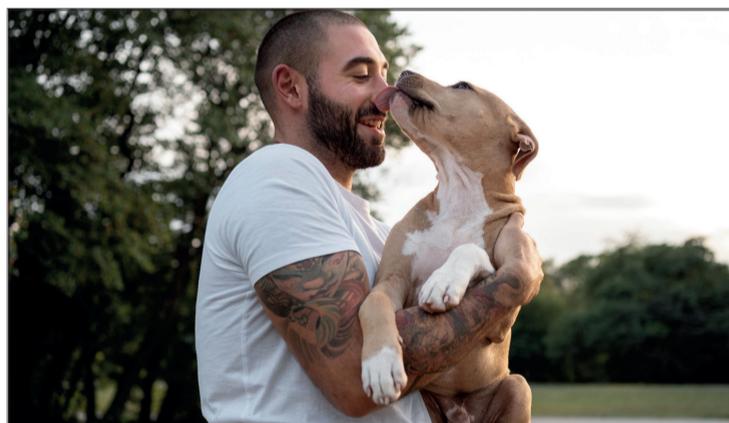
O Caso de uma mulher que foi condenada pela morte de seu cão, dentro do apartamento, em Porto União (SC), por abandono enquanto viajava, trouxe à tona a discussão sobre maus tratos aos animais.

Você sabia que aproximadamente 30 milhões de animais domésticos vivem em situação de abandono no Brasil (cerca de 20 milhões de cães e 10 milhões de gatos), segundo estimativas da OMS (Organização Mundial de Saúde)? Estima-se que haja um cachorro para cada cinco habitantes de uma cidade grande e, destes animais, 10% estão abandonados.

Além do abandono, a questão dos maus tratos também consiste num problema sério. De acordo com um balanço do IPB (Instituto Pet Brasil), realizado com 400 ONGs que atuam com o acolhimento de animais em todo o país, o Brasil possui cerca de 184.960 mil animais resgatados após maus-tratos sob a responsabilidade de protetores e entidades. Destes, 177.562 (96%) são cães e 7.398 (4%) são gatos.

CRIME - Diante desse cenário preocupante, é preciso lembrar dois pontos. O primeiro é que abandono ou maus tratos a animais configuram crime ambiental no Brasil. Em segundo plano, ressalta-se que, em ocorrendo algum desses crimes no âmbito do condomínio, este não poderá ser omissos, sob o risco de ser considerado conivente.

Devemos recordar que em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sansão”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. A referida lei (Lei 14.064) aumentou a pena de reclusão, de 2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar *pets*.



Cães são os que mais sofrem com os maus-tratos e abandono

Há atualmente em curso projetos de lei que pretendem tornar obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios (assim como já foi aprovado em relação à casos de agressão a mulheres). As denúncias podem e devem ser feitas por todo vizinho que testemunhar casos de sofrimento de

animais. Elas podem ser realizadas por meio de contato com órgão ambiental do município, Corpo de Bombeiros, Polícia Militar e Civil.

No estado de São Paulo há as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros po-

dem ser feitos pela internet. O centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/13 de setembro de 2016). Em Belo Horizonte quem cuida desses casos é a Delegacia Especializada de Investigação de Crimes contra a Fauna, localizada à Rua Piratininga, nº 105, Bairro Carlos Prates.

DEFINIÇÃO - A concepção de “maus tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes. Abandonar o animal; deixá-lo em local insalubre, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rinhas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento com a finalidade de treinamento, exibição ou entretenimento são práticas consideradas abusivas e que devem ser prontamente denunciadas.

■ Jornalista

Abandono ou maus tratos a animais configuram crime ambiental no Brasil

> **É bom saber** Da Redação

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes na sua calçada

O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) define como calçada a “parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”. Sabemos que cada imóvel é responsável pela manutenção de sua calçada, de acordo com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 a qual dispõe sobre as especificidades do passeio.

Nesse sentido, compreendemos que a manutenção dos condomínios deve abranger os limites para além dos muros, incluindo também o perímetro da calçada. A responsabilidade sobre tudo o que possa estar contido nela varia de acordo com o código de obras e posturas de cada município: arbustos, árvores, canteiros, postes de iluminação ou sinalização, hidrantes, lixeiras, bicicletários, entre outros.

Justamente por isso, é recomendável não vir a promover reformas e manutenções na calçada, sem antes tomar conhecimento do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento

urbano do município onde está o condomínio, haja vista algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas.

RESPONSABILIZAÇÃO – Em algumas situações, a intervenção do condomínio na calçada pode resultar em uma responsabilização jurídica. Foi o que ocorreu no Distrito Federal quando uma idosa tropeçou e se feriu em hidrante construído na calçada em frente ao edifício, tendo a face machucada (“fratura do osso nasal direito, trauma



É obrigação do condomínio cuidar da manutenção da calçada

de face, edema labial superior e edema periorbitário bilateral”, conforme consta nos autos, em laudos médicos).

A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal manteve, por unanimidade, sentença que condenou condomínio do

Em algumas situações, a intervenção do condomínio na calçada pode resultar em uma responsabilização jurídica

Cruzeiro Novo (DF) a pagar indenização por danos morais à senhora machucada, diante do grau da ofensa moral sofrida. O colegiado entendeu como suficiente a quantia de R\$ 3.500 para compensar os danos vivenciados pela autora.

Ao analisar o caso, a magistrada julgadora do caso registrou que o Código Civil prevê a obrigação de reparar o dano àquele que o causou, bem como dispõe que a indenização é medida com base na extensão da lesão. “Resta incontroverso que a caixa de hidrante, construída em alvenaria pelo condomínio recorrente, foi a causa do acidente provocado na autora/recorrida. Ademais, o hidrante foi construído sem nivelamento com a calçada e sem destaque ou sinalização à época do fato”, relatou a julgadora.

Em contrapartida, o residencial declarou em suas alegações que a autora tropeçou por estar desatenta e que não haveria provas da correlação entre a queda e o dano no rosto da vítima. Assim, solicitou a revisão da sentença para julgar improcedente o pedido da autora ou, alternativamente, a redução do valor a ser pago em danos morais.

■ Fonte: TJDF

> por André Resende

Enxame de abelhas no condomínio

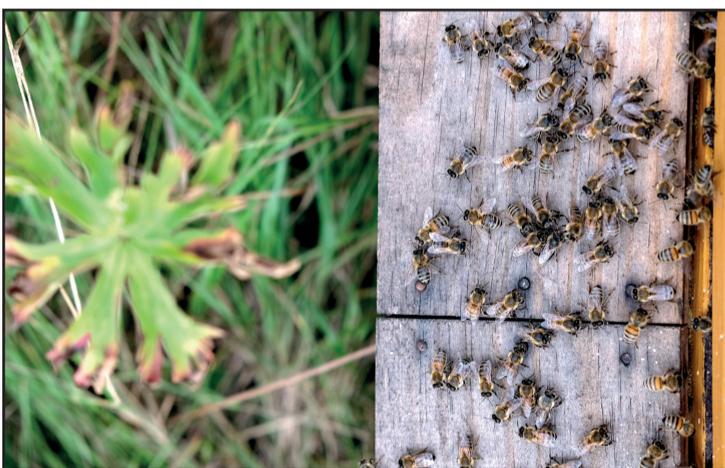
Com o processo de verticalização das cidades e a consequente construção de novos edifícios em áreas próximas a matas e florestas, a ocorrência de enxames de abelhas instaladas em edifícios residenciais tem se tornando um perigo mais recorrente para moradores e bichos de estimação. Mesmo oferecendo risco moderado, a situação é de fácil resolução se os responsáveis agirem com agilidade e eficiência.

A professora doutora da Universidade do Extremo Sul Catarinense (Unesc), Birgit Harter Marques, estudiosa sobre abelhas, explica que prédios que temos nas cidades fazem com que as abelhas não consigam voar de forma horizontal na procura por um lugar permanente adequado para se instalar. “Elas estão se dividindo, pois são muito numerosas, e procurando lugares arejados, escuros e seguros”, acrescenta.

COLMEIA - Desta forma, as abelhas rapidamente encontram abrigo em sacadas, varandas e janelas, sobretudo nas que possuem reentrâncias. Uma vez instalada a colmeia, a remoção não pode ser feita de forma caseira pelo morador ou pelo zelador do

edifício. O recomendado pelos especialistas é acionar o Corpo de Bombeiros por meio do número de emergência 193 ou, em casos mais extremos, contar com a ajuda de apicultores.

A professora aposentada Artemiza Maia passou pelo problema um mês após chegar ao seu apartamento. O prédio onde mora fica localizado em uma área com muitas árvores e terrenos baldios. Logo no primeiro dia em que chegou ao apartamento, notou o barulho de zumbido na janela do banheiro de uma das suítes e descobriu que havia um enxame instalado no local. “Fiquei apavorada quando eu notei o enxame. Algumas abelhas entraram por outras janelas para dentro do



Cada vez mais escutamos casos de ataques de abelhas nos grande centros urbanos

apartamento. Eu crio uma gatinha e fiquei com medo dela ser atacada em algum momento. Pedi ajuda ao zelador do prédio que me orientou a ligar para os bombeiros”, relatou.

A preocupação com bichos de estimação e crianças é pertinente, tendo em vista que as abelhas soltam uma toxina de alerta que chama outras abelhas para o local onde ela foi atacada, como ex-

O recomendado pelos especialistas é acionar o Corpo de Bombeiros por meio do número de emergência 193

plica Lionel Gonçalves, professor de genética animal da USP de Ribeirão Preto. No caso de pessoas alérgicas, o risco é ainda maior.

ATITUDE - Quando o enxame está na janela do apartamento, a responsabilidade passa a ser do morador, porém, caso o problema fosse em uma área comum do edifício, a obrigação de acionar o Corpo de Bombeiros seria do síndico. Muito embora qualquer morador do prédio pudesse fazer o papel, tendo em vista que a situação se estende a todos os outros moradores do prédio.

No caso da professora aposentada Artemiza Maia, o problema foi resolvido com a chegada dos bombeiros, que removeram uma tela de proteção na janela do banheiro e procederam com a retirada das abelhas e a destruição da colmeia instalada no quarto andar do edifício. “Fiquei muito mais aliviada com a retirada, tanto por mim, com medo de algum dia ser picada por uma abelha enquanto durmo ou algum parente meu ser atacado, quanto pela minha gatinha que poderia ser atacada. Além de tudo, evitei que outros enxames se instalassem em outros apartamentos, porque eu sei que elas se espalham rápido”, finalizou.

■ Jornalista

> **Áreas comuns** Por André Resende

Energia solar já ocupa 2º lugar na matriz energética do Brasil

A energia do futuro vem do céu. De acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), a energia fotovoltaica já representa a segunda maior fonte da matriz elétrica do Brasil, demonstrando que a modalidade vem ganhando cada vez mais adeptos em nosso país nos últimos dez anos, sobretudo no nicho domiciliar. Segundo dados da Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica), a energia solar corresponde a 16,1% da matriz energética brasileira, já as fontes hídricas representam 49,5% e as eólicas 12,5%.

A tecnologia solar já soma 16,4 gigawatts (GW) de capacidade instalada em usinas fotovoltaicas, considerando desde projetos de grande porte (geração centralizada) até as instalações menores, como em telhados, fachadas e terrenos (geração distribuída), como é o caso do sistema adotado em condomínios.

ENERGIA LIMPA – Uma das vantagens que destaca a fonte solar entre as outras modalidades de energia é a sustentabilidade, pois não requer queima de combustíveis fósseis, não polui, diminui a pressão sobre os recursos hí-

dricos e os consequentes impactos ambientais. Além disso, a instalação das usinas é rápida e demanda um insumo que o Brasil possui de sobra: exposição ao sol, graças à sua privilegiada localização geográfica. Segundo a Absolar, desde 2012 a energia solar já evitou a emissão de 23,6 milhões de CO2, contribuindo para a preservação do planeta.

RENTABILIDADE – Se antes ela era vista quase como um elemento de “ficção científica” ou considerada um luxo para poucos, atualmente a energia fotovoltaica já é uma realidade para muitos, encontrada com



Valores para instalação de painéis solares estão cada vez mais atrativos

O valor do investimento se dilui em parcelas que, ao longo do tempo se reverterão em economia na conta de luz

frequência em casas, sítios, prédios residenciais, comerciais e até automóveis, graças ao barateamento dos custos, o que proporcionou maior acessibilidade ao sistema.

Para grandes empreendimentos, há ainda a possibilidade de financiamento junto a bancos, o que facilita a aquisição. O valor do investimento se dilui em parcelas que, ao longo do tempo se revertirão em economia na conta de luz. O retorno é garantido, visto que a durabilidade de uma usina fotovoltaica gira em torno de 25 anos e a manutenção não sai cara.

Projetos bem estruturados de energia solar podem resultar em uma redução final de até 70% do consumo de energia nas áreas comuns do condomínio, o que implicará – consequentemente – em um impacto positivo também na redução da taxa condominial. Esse novo panorama já traz mudanças na arquitetura dos novos empreendimentos, haja vista que muitas construtoras atualmente, de olho no futuro e na sustentabilidade, já projetam prédios sem coberturas residenciais. Neles, o topo já vem reservado e planejado para receber painéis que viabilizarão a matriz energética do edifício.

■ Jornalista

> Por André Resende

4 Motivos para limpeza do Reservatório de Água

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

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

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

reservatório por questões não só de saúde, mas de segurança também”, comentou.

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

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



O ideal seria que a limpeza dos reservatórios ocorresse a cada seis meses

dentro de reservatórios como caixas d’água e cisternas.

ECONOMIA - O acúmulo de sujeira e microrganismos dentro dos reservatórios, pode causar danos ao equipamento, causando vazamento, fissuras e até mesmo

rompimento. Tudo isso pode tornar as manutenções mais complicadas e caras.

PROBLEMAS JUDICIAIS - Condomínios e empresas possuem legislações que tornam obrigatória a limpeza, no mínimo,

O consumo de água suja e contaminada pode causar uma série de doenças infecto parasitárias

uma vez por ano ou em situações de alterações na água, sendo recomendado uma vez a cada seis meses. A legislação pode variar de acordo com o ramo do negócio, exigindo uma frequência maior. Por isso é preciso ficar atento às leis sanitárias para não ter problema com a fiscalização.

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

■ Jornalista

Serviço

Está precisando lavar a caixa d’água? Entre em contato com nossos anunciantes Cláudio Limpeza, 99859-5639 e Roterlimp, 98487-5067

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!!!

Desde 1981 fazendo História.

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.

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

3226-9074



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

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

advogados associados

(31) 3526-0706 / 99738-5456

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

ADVOGADOS



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



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



CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CONTATOS
31 2551-5355
31 99948-8442

AUDITORIA



JCM CONSULTORES 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

TURCI
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

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



AVCB

Projetos
Materiais e Instalações
Obtenção de AVCB

(31) 99090-7716
(31) 3234-0426
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.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

BOMBAS



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

CESTA BÁSICA



Nutritiva
Cestas de Alimentos e de Natal

cestanutritiva@gmail.com

3429-8600 98381-0787

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 - Vídeo Porteiro

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



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

COBRANÇA GARANTIDA CONDOMINIAL



contractualcondominio
www.contractual.com.br

DESDE 2001 SEU CONDOMÍNIO É O NOSSO COMPROMISSO

Contractual
Condomínio

Construa uma saúde financeira sólida no seu condomínio.

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



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**

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

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 DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS
- Laudo e Vistoria de Inspeção Predial - Diagnóstico do Estado de Conservação
- Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
- Laudo de Estabilidade e Monitoramento do Risco Predial - Vícios Construtivos
- Estudo p/ Instalação: Ar Cond. / Indiv. de Água / Elevador / Energ. Fotovoltaica
- Regularização: Aprovação e Certidão de Baixa - Vistoria para Locação de Imóvel
Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Inscrito no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com

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

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

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

PACTO CONSTRUTORA Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3337-4427
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

VOLGEN Clean
REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA
Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

VERTICAL ALPINISMO CHÃO
Reforma Predial
Diagnóstico de fachadas
• Impermeabilização de fachada
• Limpeza • Pintura • Pastilhamento
(31) 98712-2106 99471-1393

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

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 25 anos
• Revitalização de fachadas
• Pinturas
• Impermeabilização
• Recuperação estrutural
3296-8683 www.mc.eng.br

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA 22 anos
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL
99312-0049 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

OBRAS JÁ
Reformas Prediais
Reformas em fachadas
Projetos e construções
FINANCIAMOS SUA OBRA
Financiamento sem burocracia
15 anos no mercado
Conheça mais em: www.obrasjabh.com.br
2510-1447

CONSTRUÇÃO E REFORMA

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Recuperação 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

CENTRAL SERVIÇOS Reformas em geral
• Lavagem de fachadas • Cadeirinha
• Pintura em geral • Manta asfáltica
• Obra convencional • Elétrica predial
central.servicos46@gmail.com
31 3309-0515 31 98267-3662

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES Desde 2012
Nossa competência sempre a seu lado.
• REFORMAS
• CONSTRUÇÕES
• PERÍCIAS
• REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
• MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.
(31) 99963-6411 @lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

AQUARELA ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
• Impermeabilização de caixa d'água
• Laudos periciais
• Reforço estrutural
• Reforma em geral
3656-0366

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LDO ENGENHARIA Laudos técnicos, reforço estrutural, reformas.

www.LDOENGENHARIA.com.br
 3646-0314
 98787-1110

Empresa registrada no CREA nº 26248
 Responsável técnico
 Lincoln Dias Oliveira
 Engenheiro civil/perito
 CREA 94061D/MG

INOVAIS engenharia

FACHADAS
 CONSTRUÇÕES em GERAL
 REFORMAS
 IMPERMEABILIZAÇÕES

Eng. Civil Alexandre Novais
 (31) 99972 6191

www.inovaisengenharia.com.br

LACO ENGENHARIA
 REFORMA PREDIAL

3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

NARCISIO OLIVEIRA CONSTRUTORA

REFORMA GERAL
 Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras

31 99830-1642

KAIROS REFORMAS PREDIAIS LTDA

MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS
 REGISTRO JUNTO AO CREA MG

(31) 99317-0204 98509-1891 CREA Nº 0001175173

DESENTUPIDORA

Roterlimp Desentupidora

Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral
 Dedetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água
 Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br

(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO Desde 1989

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
 Manutenção e recarga em extintores de incêndio

Credenciada junto:
 Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

3357-1000
 comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

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 IMPERMEABILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

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

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

www.imperotecmg.com / imperotecmg@gmail.com

Problemas com infiltração?
 Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura

PRATICIDADE E RAPIDEZ
 SEM QUEBRADERA, SEM SUJEIRA
 MAIS ECONÔMICO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

VEDAJATO

Garantia de até 15 anos

31 3333-3390
 031 98714-3390
 www.vedajato.com

IMPERCASA IMPERMEABILIZAÇÕES

Há mais de 20 anos com as melhores soluções em impermeabilizações

- Reformas em geral
- Projetos de Impermeabilização
- Visita técnica e laudo técnico
- Venda de materiais
- Recuperação estrutural
- Mão de obra qualificada

(31) 3321-2734 - (31) 98733-8406

INTERFONES

ADAIR INTERFONES

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

(31) 99105-4219
 adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO

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

PORTARIA

ZELARE PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança dos seu Condomínio

Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
 31 34622033 / 31 99304-2086
 www.zelareservicos.com

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
 CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
 SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

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

PORTÕES ELETRÔNICOS

SG SERVIDORES

AQUI VOCÊ ENCONTRA SEGURANÇA, EXCELENCIA EM ATENDIMENTO E TECNOLOGIA DE PONTA

SERRALHERIA, PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, CÂMERAS, ALARMES, CONTROLE DE PORTÃO ELETRÔNICO, CONTRATO DE MANUTENÇÃO

3274-0439/97562-3465/98423-7338

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

SEGUROS/SINISTROS

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO?

AZEVEDO PERÍCIAS
CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA PARA SINISTROS EM SEGURO RESIDENCIAL

Laudo Pericial para Análise das Causas do Evento – Diagnóstico e Natureza do fato ocorrente – Comprovação e Levantamento dos Danos sofridos pelo imóvel, seja parcial ou total – Análise de Estabilidade e Monitoramento do Risco – Proposta e Avaliação do Custo de Reparação – Supervisão e Acompanhamento de Obras

Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Inscrito no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com
(31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055

SERRALHERIA

RV Serralheria e Metalúrgica

NOSSA ESPECIALIDADE:
CORRIMÃO, GUARDA-CORPO • TRABALHAMOS COM FERRO E ALUMÍNIO • ANTIDERRAPANTE PARA ESCADAS ETC.

Serviço de acordo com as normativas da NBR. | 31 98660-5696

SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO PROFISSIONAL

Administração Imobiliária e Condomínios

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO CERTO NAS HORAS INCERTAS

9 8 7 0 3 - 3 5 1 3

Síndicos Profissionais

Administradora de Condomínios

9 8 3 3 3 - 2 1 0 1

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

CONSTRUTORA GRUPOFORTE

Especializada em manutenção e revitalização de telhados

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS

(31) 97344-9438 | 99417-3994
lacerdalrc@gmail.com

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

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

Informação exclusiva, conectando condomínios e mantendo todos atualizados.

Jornal do Síndico (31) 9 8481-7642

> **Segurança** Da André Resende

Segurança do trabalho: síndico deve estar de olho para implementação

É uma obrigação dos empregadores garantirem um ambiente de trabalho seguro aos seus funcionários. Por isso, é importante adotar as medidas necessárias para reduzir riscos inerentes ao trabalho, promover normas de saúde, higiene e segurança. Neste caso, o síndico, enquanto responsável legal pelos empregados de condomínios, deve estar atento à conformidade para com a legislação. Tanto para promover condições de trabalho adequadas, quanto para evitar penalização por negligência em caso de acidentes ou danos à saúde do trabalhador.

Por “acidente de trabalho”, compreendem-se quaisquer acidentes ocorridos no local de trabalho ou no caminho de casa para o trabalho ou do trabalho para casa com ou sem vítimas. Em um condomínio, por exemplo, tarefas que envolvam lavagem devem ser executadas com botas de borracha, luvas e avental de PVC. O mesmo se aplica a outra atividade envolvendo produtos químicos: limpeza da piscina. Luvas impermeáveis e resistentes contra cortes e perfurações são indispensáveis para coleta e manipulação de lixo.

LEGISLAÇÃO - De acordo com a legislação vigente, os condomínios com 51 funcionários ou mais devem manter uma equipe da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (Cipa), regulando as atividades dos funcionários e exigindo a utilização de equipamentos de segurança obrigatórios a fim de evitar acidentes. Para condomínios menores, a comissão não é uma exigência, mas nem por isso o síndico deve descuidar da segurança do trabalho



Cada atividade necessita de determinados equipamentos

e, para isso, é importante contar com uma consultoria de um profissional especializado.

Não basta apenas fornecer meios para proporcionar maior segurança, é fundamental fiscalizar e cobrar o uso dos Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) ou Equipamentos de Proteção Individual (EPI). Orientar o uso adequado desses equipamentos também é um papel do síndico. É válido lembrar que o empregador tem autoridade para exigir que o empregado a utilize o equipamento, sob pena de advertência e suspensão num primeiro momento, chegando até a demissão por justa causa.

AUXÍLIO - No caso do acidente acontecer no trajeto até o trabalho, o empregado com carteira assinada pode solicitar o auxílio-doença. Para esse tipo de situação é necessário que o trabalhador fique afastado temporariamente de suas atividades, e receba 91% do valor do seu salário. Ocorre que este acidente de trabalho pode causar alguma seqüela no indivíduo, e mesmo que este seja remanejado para outro setor ou função, deverá solicitar após o término do auxílio-doença, o auxílio-acidente.

Esse benefício tem caráter indenizatório, sendo assim o trabalhador passará a receber 50% do seu salário para ajudar nas despesas que serão gastas com as seqüelas ou deficiência que o acidente causou. No entanto, mesmo recebendo o auxílio-acidente, o indivíduo pode trabalhar normalmente.

Não basta apenas fornecer meios para proporcionar maior segurança, é fundamental fiscalizar e cobrar o uso

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

Taxa de enxoval e a cobrança abusiva e ilegal nos condomínios

Com grande criatividade, algumas construtoras passaram a distorcer a finalidade da Taxa de Enxoval, também conhecida como "Móvia Coletiva", que sabemos destinar-se a compra de mobiliários (cadeiras, mesas, equipamentos de ginástica) ou utensílios (tapetes, cestos de lixo, aparelhos de som e de cozinha, talhares, panelas, louças, tampas de sanitários) das áreas comuns.

Entretanto, há construtoras inserindo na cobrança dessa taxa, equipamentos elétricos e da fachada, acabamentos das paredes e obras que são de sua responsabilidade, pois fazem parte da edificação e não se enquadram como mobiliários. Logicamente, os compradores, confiando na boa-fé da construtora que anunciou o empreendimento de luxo com diversos equipamentos e visual sofisticado, não imaginam que os contratos de compra e o memorial descritivo conterão cláusulas que transferem para eles essas despesas, chegando ao absurdo de se cobrar valores a mais para a instalação do aquecimento da piscina, do ar condicionado, isolamento acústico do salão de festas, implantação dos jardins e, até mesmo a instalação de carregadores elétricos para automóveis e bikes, sendo que a construtora disse que isso já estava incluso no lançamento do edifício.

Em Belo Horizonte, isso ocorre em um empreendimento na Savassi, da Construtora Terrazzas, no qual a prestação de contas demonstrou que o valor recebido antecipadamente de taxa enxoval foi utilizado para compra dos itens acima citados e ainda de hidrômetros individuais e de medidores de gás, da placa de identificação do prédio, implantação dos jardins e até da iluminação da frente do edifício que é de alto padrão.

O condomínio contestou e solicitou o ressarcimento, mas a construtora ignorou as reclamações mesmo diante das evidências, o que poderá motivar o ajuizamento de ação judicial dado ao abuso e afronta ao Código de Defesa do Consumidor, bem como ao Código Civil, pois houve efetiva utilização da taxa enxoval com obras e despesas que não se enquadram como mobiliário e sim despesas de sua responsabilidade.

ALTOS VALORES - Por outro lado, nos deparamos com situações em que a construtora utiliza esse recurso de forma estranha, adquirindo móveis e objetos de decoração em preços

absurdos, havendo casos de uma única cadeira custar R\$8.000,00 e, por sua vez, o valor total para utilização no espaço gourmet do edifício resultou num gasto absurdo de R\$160.000,00. O caso é verídico e os moradores do prédio de padrão elevado no bairro de Lourdes só descobriram isso porque a referida quebrou e, ao tentar repor, foram surpreendidos com o preço. Obviamente, os condôminos não fariam essa extravagância.

Ter uma assessoria de uma decoradora ou arquiteta é interessante, pois poupa trabalho e polêmica na realização de assembleias sobre o tema que exige bom gosto, sendo previsível um melhor resultado diante de um projeto de decoração. Contudo, é importante que os condôminos nomeiem uma Comissão para acompanhar o projeto e as escolhas dos móveis e os valores, pois há profissional "sem noção" que, estimulado pela comissão oferecida pelas lojas e fornecedores, gasta o dinheiro como se caísse do céu.

O valor pago pelos compradores a título de taxa de enxoval, que em alguns empreendimentos, gira em torno de R\$2.000.000,00, deve ser usado com cautela e consciência, não tendo a construtora o direito de gastar a bel prazer, pois o dinheiro não é dela. As parcelas que são pagas mensalmente devem ser aplicadas num CDB de maneira que os rendimentos sejam creditados para o condomínio.

TRANSPARÊNCIA - Infelizmente há construtora que se nega em prestar contas dessa taxa e reverter possíveis sobras em prol do condomínio. No caso de existirem unidades que ainda não tenham sido vendidas a construtora deve arcar com os valores referente às mesmas, pois seria injusto apenas uma parte dos proprietários arcar com os custos de decoração de áreas que pertencem a todos e que serão usufruídas por aquele que adquirir a unidade ainda não vendida.

Caso os condôminos se unissem e contratassem uma assessoria



Condôminos devem ficar atentos aos itens incluídos na taxa de enxoval

jurídica para acompanhar a entrega do edifício e participar das assembleias, evitariam o uso indevido da taxa enxoval, bem como a manobra da construtora que procura transferir o dever de pagar as taxas de condomínio e o IPTU antes dos compradores terem a efetiva posse dos apartamentos e das áreas de lazer.

O Superior Tribunal de Justiça decidiu várias vezes que o comprador só pode ser cobrado por essas despesas após a efetiva conclusão da obra, sem entulhos e pendências, pois somente assim poderá receber as chaves para mudar para sua moradia.

CONSTRANGIMENTO - O construtor, por ser experiente, sabe que os compradores ansiosos e felizes por receber as chaves no momento da assembleia de entrega do empreendimento, cria um clima de festa e um ambiente para inibir ou constranger aquele que deseja reclamar e questionar sobre a cobrança audaciosa por acabamentos das áreas comuns e até por obras civis, bem como sobre as manobras que visam isentar a construtora de pagar integralmente as despesas de condomínio que lhe competem, especialmente das unidades não vendidas.

Certamente os compradores se sentem enganados ao perceberem que a construtora nega o que foi prometido e registrado nas propagandas, que pela Lei fazem parte integrante do contrato de compra de compra e venda.

LUCROS - Geralmente, as construtoras respeitam os compradores e cumprem o que prometem. Todavia, há outras que insistem em levar vantagem e contam com a falta de orientação profissional dos condôminos para obter lucro exorbitante.

Em alguns casos, sabemos que a construtora deixa de prestar contas dos gastos com o enxoval, imputa o pagamento de quotas condominiais e impostos aos compradores e, até mesmo, deixam de realizar os reparos de vícios construtivos por contar com o apoio do síndico por ela indicado para administrar o condomínio.

Os condôminos, por sua vez, ocupados com seus compromissos, trabalho e felizes com a entrega do apartamento delegam para o síndico todas as funções e reclamações a serem feitas à construtora, deixando de tomar atitudes técnicas para exigir o direito do

Condomínio, gerando risco de prescrição e perda de oportunidade para obter a solução.

Caso os condomínios deixem de exigir seus direitos, além de perderem dinheiro, contribuem com lucro indevido das construtoras. Diante da falta de respeito às leis, se essa "moda pegar" e se os consumidores ficarem inertes, futuramente veremos construtoras cobrando à parte pelos pisos e revestimentos dos banheiros e cozinhas, alegando que estes são decorativos e que não fazem parte do preço do apartamento.

Essas manobras geram lucros astronômicos, pois a taxa, que às vezes supera R\$30 mil, é multiplicada por dezenas e até centenas de unidades, razão que impõe aos compradores que se unam na contratação de assessoria jurídica especializada para evitar esse prejuízo.

A experiência demonstra que somente sob a coordenação de um advogado experiente, atuante desde a assinatura do contrato de compra, é possível evitar prejuízos, pois se passa a ter condições de invalidar documentos abusivos.

Diversas são as manobras das construtoras e até os vícios de construção que se agravam em decorrência da postura extremamente gentil e omissa dos condôminos, pois essa conta com a desunião, ingenuidade e perda de prazos que geram a prescrição e consolidam o lucro indevido.

■ *Diretor Regional de MG da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro do SECOVI-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br (31) 2516-7008*

Certamente os compradores se sentem enganados ao perceberem que a construtora nega o que foi prometido e registrado nas propagandas