DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS
DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO
3372-4882

170.000 EXEMPLARES
Distribuição gratuita

Jornal do Síndico®

Ano XXII - Edição 256 - OUTUBRO/2017 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares • www.jornaldosindico.com.br

e+

COTIDIANO
Com as alterações no mercado de trabalho, muitos profissionais estão optando por trabalhar em casa. Qual o impacto disso no condomínio?

PÁGINAS 3

LEGISLAÇÃO
Síndicos de condomínios devem ter muito cuidado na hora da prestação de contas. Inadimplentes podem se sentir constrangidos e requerer dano moral.

PÁGINA 4

MANUTENÇÃO
Síndico e condôminos devem ficar atentos aos vícios construtivos da edificação. Construtoras fazem de tudo para não assumir responsabilidade.

PÁGINA 5

27 ANOS
Compartilhando informação com síndicos de todo brasil

Vem aí
em dezembro
13º Dia do Síndico
Dia 2 de Dezembro
Hotel Mercure
Vagas limitadas
Informações e inscrições
3337-6030

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Antenas	10
Bombas	10
Bombeiro/Eletricista	10
Cerca Concertina	10
CFTV	11
Combate e prevenção a incêndios	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11, 12 e 13
Dedetização	13
Desentupidora	13
Elevadores	13
Equipamentos p/Condomínios	13
Esquadria de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13 e 14
Gás - Instalação	14
Impermeabilização	14
Imper. de caixas d'água	14
Individualização de água	14
Interfone	14
Jardinagem e Paisagismo	14
Limpeza de Caixa d'água	14
Medicina e segurança do trabalho	14
Para-Raios	14
Polimento de pisos	14
Portaria virtual	14
Portas Blindex	15
Portões Eletrônicos	15
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamento	15

Estamos sem síndico!

Situação é muito comum e deve ser conduzida observando-se a Lei e a Convenção de condomínio.

Página 5

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
www.urbanabh.com.br

• LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
• DESENTUPIMENTO EM GERAL.
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
• DEDETIZAÇÃO.
(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

UMA PUBLICAÇÃO

arte 21

Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 – Lourdes
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE:
(31) 3337.6030
www.jornaldosindico.com.br
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

EDITOR
Márcio Paranhos

COMERCIAL
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
JotaAdesign

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Kênio de Souza Pereira
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Aracaju/SE	3.000	(79) 3044-4253
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belém/PA	3.000	(91) 3276-6023
Brasília/DF	10.000	(61) 3362-0732
Campinas/SP	8.000	(19) 3237-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(81) 3031-1333
Natal/RN	3.000	(84) 3086-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9194
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
Salvador/BA	8.000	(71) 3351-2853
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250
Sorocaba/SP	3.000	(15) 3418-1181

TELEFONES ÚTEIS

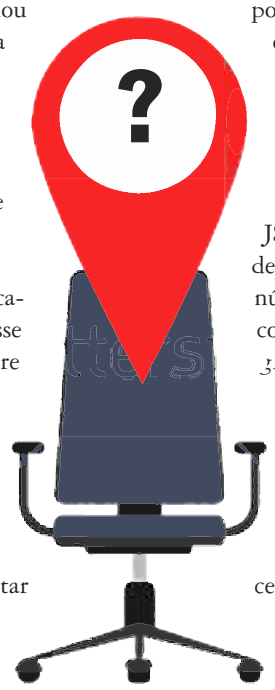
Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.
Valor do exemplar avulso: R$ 1,50

Editorial

Estamos sem síndico! E agora?

A sociedade é mutável e as leis e regras que a regem devem acompanhar suas mudanças. O Jornal do Síndico já abordou em outra oportunidade, por exemplo, a nova onda dos serviços de locação compartilhada, como o oferecido pelo aplicativo Air BNB, no qual o dono do apartamento pode locar o imóvel ou parte dele (um quarto) por uma curta temporada, como se fosse uma hospedaria.



Nesta edição de outubro da nossa publicação, trazemos mais uma discussão acerca desse assunto que tem gerado tanta polêmica entre condôminos e administradores de condomínios. É necessário atualizar as normas do condomínio afim de abranger novas modalidades de relações estabelecidas? A convenção do condomínio e seu regimento interno não são textos imutáveis, eles podem ser atualizados para acrescentar novas disposições de acordo com a dinâmica do prédio, obviamente desde que essa alteração seja feita, sempre, com a anuência da assembleia.

> É interessante ter um plano de ação imediato, caso seja necessário

Nesse mês, fazemos referência específica ao uso - cada vez mais frequente - dos apartamentos como *home office*, termo em inglês usado para designar os escritórios montados dentro do próprio ambiente doméstico. Há condomínios novos que já possuem regras para essa atividade, mas os mais antigos não têm. Saiba um pouco mais sobre o que são os *home offices* na nossa matéria da seção "Cotidiano".

Outra matéria de destaque em nosso JS deste mês é sobre a vacância no cargo de síndico. Na ausência dele - seja por renúncia, doença ou falecimento - você sabe como o condomínio deve proceder? A legislação não é taxativa sobre o assunto e os procedimentos podem variar de acordo com as convenções condominiais. De todo modo, essa é uma situação da qual nenhum condomínio está isento, e é interessante ter um plano de ação imediato, caso seja necessário. Saiba mais em nossa seção "Seu Condomínio".

Desejamos a todos os nossos leitores um excelente mês, com novos projetos e muita força em prol dos interesses coletivos do condomínio.

A todos, uma ótima leitura!

INDICADORES 2017

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET
IGP-M (FGV)	0,16	-0,03	0,54	0,64	0,08	0,01	- 1,10	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	-
INPC (IBGE)	0,17	0,07	0,14	0,42	0,24	0,32	0,08	0,36	–0,30	0,17	-0,03	-
IPC (FIPE)	0,27	0,15	0,72	0,32	- 0,08	0,14	0,61	-0,05	0,05	-0,01	0,10	-
CUB/MG	0,05	0,02	0,09	0,11	0,12	0,05	0,03	-0,03	0,15	0,01	0,03	-
TR	0,1601	0,1428	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000
POUPANÇA	0,6583	0,6609	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	7880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00
TJLP (%) ANO	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250

CONTRIBUIÇÃO INSS
Trabalhador assalariado
Salário contribuição Alíquota (%)
Até 1.659,38.....8,00%
De 1.559,39 até 2,765,66.....9,00%
De 2.765,67 até 5.531,31.....11,00%
Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

GPS
20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo). 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC,SENAI, ETC.)
Salário Família - até R$ 859,88 = R$ 44,09
De R$ 859,89 até R$ 1.292,43 = R$ 31,07
FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

OBRIGAÇÕES
Admissão/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Através do CaGeD (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados). Via internet ou pelos correios. Recolhimento do FGTS, 8% sobre a folha de pagamento.

IMPOSTO DE RENDA

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

Deduções: 1) R$ 179,71 por dependente; 2) R$ 1.903,98 por aposentadoria (uma apenas) para quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social.

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

SALÁRIOS

Piso salarial mínimo R$ 1.042,90
Faxineira ou servente $ 1.042,90
Ascensorista .....R$ 1.046,16
Garagista .....R$ 1,062,50
Manobrista .....R$1.204,73
Porteiro ou vigia ....R$ 1.263,60
Zelador ou encarregado .....R$ 1.338,78

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2017 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:
facebook/jornal-dosindico

Cotidiano Cecília Lima

Funcionamento de *Home Office* necessita autorização do condomínio

Cada vez mais populares, os escritórios do tipo *home office* conquistaram vários adeptos no Brasil, sobretudo em tempos de crise econômica. Porém, o funcionamento deles deve passar pelo crivo do condomínio, uma vez que isso influencia na rotina do prédio e seus moradores

O chamado *home office* é o termo em inglês usado para designar um escritório doméstico, ou seja, aquele ambiente de trabalho montado dentro da própria casa, o que traz benefícios como a economia com aluguel, conta de energia, água, pagamento de funcionários, por exemplo.

Para o usuário, tal modalidade de ambiente é cheia de vantagens, no entanto, para o condomínio talvez isso não seja tão bem visto. Trabalhar em casa não é algo ilegal, mas em determinadas situações, pode trazer inconveniências aos demais condôminos e funcionários.

INCÔMODO - O síndico Josias Machado, de Fortaleza (CE), relata alguns problemas que enfrentou. "Percebemos no condomínio, um fluxo maior de visitantes que o de costume em um determinado apartamento, várias pessoas deixando encomendas e envelopes na portaria, as vagas de garagem para visitantes sempre ocupadas por "visitas" deste mesmo condômino, reuniões no salão de festas. Tomei a iniciativa de ir falar com o inquilino do apartamento e descobri que ele havia transferido a empresa dele para o seu endereço domiciliar", relata.

Não havia nada sobre o assunto na convenção do condomínio, mas a situação foi conciliada amigavelmente, conta o síndico. "Expliquei para o morador que aquilo constituía um desvio da finalidade do condomínio, que é habitação. No entanto, eu também sabia que ele passava por um momento profissional delicado e não era meu interesse de nenhum modo prejudicá-lo, então estabelecemos algumas regras de comum acordo".

REGRAS - Dentre as medidas acertadas, estava: proibição do uso dos porteiros como "secretários particulares" para recepção de pessoas e documentos, estabelecimento de uma faixa de horário para receber visitas relacionadas ao trabalho, proibição das áreas comuns do prédio para encontros profissionais, máximo cuidado com o respeito à lei do silêncio.

O caso citado foi contornado pacificamente, mas isso nem sempre acontece, pois falta moderação e bom senso de ambas as partes. Portanto, uma iniciativa válida é agregar este tema à convenção condominial, orienta o advogado Victor Lima. "Antigamente não havia a cultura do *home office* e, por isso não ser comum, também não havia disposições sobre o tema em convenções. O que existia, eram pessoas que davam aulas particulares, costureiras que trabalhavam por conta própria dentre outras atividades de baixo incômodo. No entanto, com as constantes alterações no mercado de trabalho é necessário que se acompanhem as mudanças que chegam e é interessante que se discutam em assembleias os termos para o uso do domicílio para fins profissionais", comenta.

**Jornalista*

> **Para o usuário, tal modalidade de ambiente é cheia de vantagens, no entanto, para o condomínio talvez isso não seja tão bem visto**

COLUNA DO SINDICON

Estiagem prolongada reacende necessidade de economizar água

A estiagem prolongada reacendeu um problema que parecia ter sido solucionado. Algumas cidades do interior de Minas Gerais decretaram o racionamento de água. A Copasa informou recentemente que não há esse risco em Belo Horizonte e Região Metropolitana, mas é preciso cautela para esse bem precioso não faltar!

Sugiro que os condomínios contratem um profissional para visitar as unidades e realizar uma espécie de "varredura" para acabar com os pequenos vazamentos. Custa menos contratar esse profissional, e ainda realizar esses reparos, com peças, como buchas de torneiras, compradas pelo condomínio. Ao fazer esses reparos, o valor da conta será reduzido.

Mas não é só isso que deve ser feito. Nós, síndicos, devemos orientar os funcionários para evitar o desperdício na hora de molhar as plantas dos jardins e na limpeza das aérea comuns.

Os avisos de economia de água também devem ser dirigidos aos condôminos. Além de evitar que falte água no futuro, o uso racional da água evitar que a taxa de condomínio sofra aumento.

As outras medidas que eu sugiro são a implantação do sistema de captação da água da chuva, além da individualização da cobrança da água, neste caso com a instalação dos hidrômetros individuais. Todos esses assuntos devem ser discutidos em uma assembleia geral.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
Presidente

SINDICON
SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E MISTOS DE BELO HORIZONTE E REGIÃO METROPOLITANA
Rua Tomé de Souza, 503 - Conj. 308/309 - Savassi - BH/MG - Tel: 3281-8779

Problemas com infiltrações?
PRATICIDADE E RAPIDEZ
SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE
Garantia de até 15 anos
Agende uma visita
VEDAJATO
31. 3333-3390
www.vedajato.com.br

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO
PORTER®
PORTARIA REMOTA
A REFERÊNCIA EM PORTARIA REMOTA NO BRASIL
31 3504-8030 BELO HORIZONTE, MG porterdobrasil.com.br

Manutenção e modernização de elevadores não é exclusividade do fabricante.
Livre seu condomínio de amarras!
Agende uma visita | 3222-6685 | Você vai se surpreender!
DESDE 1995
CONTROL ELEVADORES
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação Por Simone Gonçalves

A divulgação dos condôminos inadimplentes gera dano moral?

Nos dias de hoje, é cada vez maior o número de condomínios que sofrem com os elevados índices de inadimplência. Assim, diante do alto índice, muitos síndicos e administradoras buscam soluções para reduzir o número de seus inadimplentes

E, nessa busca de soluções, uma das maiores dúvidas é quanto a possibilidade de responsabilização do síndico ou do condomínio pela divulgação dos condôminos inadimplentes, seja em assembleia, balancete do condomínio, quadro de avisos do edifício e/ou elevadores.

Afinal, a divulgação dos condôminos inadimplentes gera dano moral? Primeiramente, há de se esclarecer que não é proibido um condomínio cobrar os condôminos devedores, pelo contrário, trata-se de uma cobrança lícita e exigível. Importante: na relação entre condomínios e condôminos não há relação de consumo, assim, não é aplicado o Código de Defesa do Consumidor - CDC.

Ocorre que, a maneira de tratar condôminos inadimplentes é assunto delicado! Geralmente, os condomínios são administrados com poucos recursos, na maioria das vezes, em razão da própria inadimplência de seus condôminos.

PRESTAÇÃO DE CONTAS - Veja que, não há possibilidade de ocultação da condição de devedor, pois é evidente a necessidade de prestação de contas aos moradores. Os condôminos têm o direito de saber quem está inadimplente, uma vez que a falta de pagamento de qualquer das cotas condominiais influencia diretamente na cota cabível a todos. Na prática: o rol de condôminos inadimplentes não é sigiloso!

Porém, é necessário o síndico observar a maneira como irá disponibilizar tal informação aos demais moradores do condomínio. Trata-se de um assunto delicado, sendo necessário analisar caso a caso, uma vez que os excessos e a exposição dos devedores a situações vexatórias e/ou humilhantes poderão gerar ação judicial por danos morais em desfavor do síndico ou do condomínio.

PROVA - Todavia, para que seja configurado o dano moral, o condômino inadimplente terá que comprovar o efetivo constrangimento que sofreu, não se prestando para a sua comprovação os aborrecimentos do cotidiano. Sendo assim, é fato que não pode o condomínio citar o nome dos condôminos inadimplentes, pois tal ato pode caracterizar um

constrangimento ilegal.

Entretanto, o síndico pode, em sua prestação de contas, trazer as unidades que estão com dívida, ou seja, dentro do limite do bom senso, a divulgação dos condôminos inadimplentes no âmbito estrito dos condôminos não é conduta vexatória, humilhante ou abusiva. Dessa forma, caso assim fosse, também não seria, a conduta de não pagar as taxas condominiais, onerando os demais moradores?

INTERESSE COMUM - Note-se que, as pessoas informadas sobre as unidades inadimplentes também são condôminas, desse modo, são diretamente interessadas e envolvidas nas finanças do condomínio. Nesta situação, não há ocorrência de ato ilícito, até porque tais informações são de interesse coletivo do próprio condomínio. Outrossim, é direito dos demais condôminos o acesso às contas do condomínio, sendo, dessa forma, facilmente identificável a inadimplência das unidades.

Desse modo, a simples informação das unidades inadimplentes, na qual não conste o nome dos condôminos nem qualquer excesso e/ou conteúdo discriminatório ou vexatório, não é capaz de ensejar indenização.

Considera-se excesso, por exemplo:

- Divulgação em quadro de avisos do prédio ou da administração do condomínio;

-Publicação em jornais, mesmo que de circulação interna;

- Disponibilização no site do condomínio, mesmo com acesso através de senha;

- Outros meios que exponha o inadimplente com o objetivo de constrangê-lo.

> **Os condôminos têm o direito de saber quem está inadimplente**

Atualmente, é entendimento dos tribunais que, em situações como nos exemplos mencionados, o dever de informação aos demais moradores foi extrapolado, ou seja, não foi o procedimento adequado, podendo o responsável vir a responder ação judicial.

É importante saber que, a dívida condominial é vinculada ao imóvel e não a pessoa, por isso informar o nome dos condôminos é extremamente arriscado e passível de indenização. No entanto, o mesmo não ocorre quando há indicação apenas do número da unidade!

Desse modo, é plenamente justificável apresentar que determinada unidade está inadimplente, porém, para buscar o valor do débito o condomínio deve utilizar-se dos meios de cobrança trazidos pela lei. Assim, o síndico e/ou administradora poderá, em Assembleia, informar as unidades ou o número de inadimplentes aos demais condôminos, de maneira simples e objetiva, pois assim demonstrará a transparência de sua gestão.

Portanto, para configurar o dano moral, é necessário que o condômino atingido sofra efetivamente um constrangimento com a divulgação da sua inadimplência, não se prestando para caracterizá-lo os normais aborrecimentos que compõe o dia a dia do relacionamento humano.

Advogada e responsável pelo blog simonegoncalves.com.br/blog/

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
INSCRITA NA OAB/MG SOB O Nº 3.932

CONHEÇA O SEGURO INADIMPLÊNCIA PARA SEU CONDOMÍNIO

Blindamos seu condomínio e proporcionamos a integridade do recebimento das taxas de condomínios,sem custo adicional.

E AINDA:
• COBRANÇAS ADMINSTRATIVAS E JUDICIAIS
• ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO E REGIMENTO
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
• AÇÕES JUDIDICIAIS PARA OS CONDOMÍNIOS

(31)3226-9074
www.gouveaadv.com.br / contato@gouveaadv.com.br

STF dá permissão para redirecionamento de taxa condominial

Ao rejeitar o recurso de uma construtora que é proprietária de 187 unidades de um conjunto habitacional, os ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgaram procedente que o pagamento da taxa condominial pelo inquilino seja redirecionado para a administradora de condomínios (credor originário) sem que isso configure ilegalidade em relação aos direitos do proprietário do imóvel

Eles reconheceram a legalidade da medida imposta, de forma a garantir que os valores pagos pelos inquilinos cheguem até a administradora de condomínio para que esta arque com as despesas condominiais. Isso tudo teve início quando a administradora se sentiu lesada, uma vez que os valores pagos pelos condôminos não chegavam a ela e sim à construtora, apenas.

PREJUÍZO - O atraso no repasse desse dinheiro chegou a acumular um débito de aproximadamente R$ 500 mil em prestações vencidas, que deveriam ser pagos pela construtora para a administradora para que essa arcasse com as despesas do edifício, até mesmo as mais básicas como água e luz.

O pedido da administradora foi acolhido em antecipação de tutela. O juízo competente determinou que os inquilinos pagassem o condomínio diretamente à administradora, em vez de entregar os valores à construtora. O fundamento utilizado foi a garantia de que os valores pagos fossem efetivamente utilizados para quitar as despesas condominiais, o que permitiria afastar a obrigação que geralmente recai sobre o proprietário do imóvel.

O ministro relator do caso, Moura Ribeiro, lembrou que a inadimplência da construtora, dona de 35% das unidades, põe em risco a manutenção dos serviços condominiais. Para ele, o caráter *propter rem* da obrigação (que recai sobre uma pessoa por força de determinado direito real) foi devidamente interpretado pelo juízo competente, justificando a medida adotada mesmo sem a prévia anuência do proprietário do imóvel.

OBRIGAÇÃO - O ministro destacou que os locatários não foram incluídos no polo passivo da demanda pois não possuem pertinência subjetiva para a lide. A questão, segundo o ministro, é a utilização de instrumentos processuais legítimos para garantir o cumprimento da obrigação ou seu resultado prático equivalente, o que foi assegurado no caso.

Fonte: STF

Manutenção Por Kênio de Souza Pereira

Vícios de construção: Condomínios assumem prejuízos por deixar ocorrer a prescrição

Vários são os casos de proprietários de apartamentos que ficam surpresos ao terem que pagar quotas extras de condomínio com valores expressivos para eliminar defeitos de construção que pela lei deveriam ter sido realizados pela construtora dentro do prazo de garantia que se esgota com cinco anos após a Baixa de Construção, que é concedida antes da entrega do empreendimento

Por falta de união e organização dos condôminos, que ficam anos sem tomar providências jurídicas contra a construtora, ocorre a prescrição. Diante disso, constata-se condomínios tendo que arcar com obras que superam o valor de R$1.000.000,00, para consertar infiltrações nas lajes, trocar os encanamentos que estão vazando (especialmente de cobre que estão estourando em vários prédios de luxo), refazer o revestimento da fachada que se soltou, dentre outros problemas que poderiam ter sido reparados pela construtora se houvesse uma atuação profissional por parte dos adquirentes que compõem o condomínio.

CLÁUSULAS ABUSIVAS - É comum o construtor protelar ou fazer reparos paliativos para passar o tempo e assim ocorrer a prescrição. Muitas são as construtoras que elaboram o manual do comprador constando que quando o defeito é aparente, após 90 dias da entrega das chaves não tem mais a obrigação de reparar, havendo cláusula que estabelece que a garantia da impermeabilização é de apenas 24 meses e do revestimento da fachada somente 3 anos, desde que o condomínio faça uma revisão e rejunte da fachada a cada 12 meses. Essas cláusulas são abusivas e ilegais, pois visam enganar os adquirentes ao lhes impor obrigações de manutenção inviáveis de serem executadas para justamente gerar a justificativa de não fazer os reparos de obras que têm a garantia pelo prazo irredutível de 5 anos conforme previsto no art. 618 do Código Civil.

Durante o auge do boom imobiliário, entre 2008 a 2013, com a hipervalorização dos imóveis, milhares de construtores prometeram a entrega de mais empreendimentos do que podiam construir. Assim, para conseguirem finalizar as obras, sobrecarregaram engenheiros que acompanhavam várias construções ao mesmo tempo, não sendo possível fiscalizá-las devidamente. Algumas empresas, para não ultrapassar o orçamento, contrataram estagiários ou engenheiros recém-formados para realizar atividades que exigiam alto grau de habilidade, conhecimento e experiência. A inexperiência desses profissionais refletiu nas obras que, conforme previmos e alertamos em vários artigos publicados em 2009, aumentaram os vícios de construção.

> **A desunião e desorganização dos compradores e do síndico são o grande trunfo do construtor que sabe que vale a pena protelar**

MUITOS PROBLEMAS - A maior preocupação das construtoras após 2010 foi com o aumento expressivo dos revestimentos de fachadas que estão se soltando, havendo centenas de casos de troca de todas as cerâmicas, mármores ou granitos. Está havendo grandes conflitos entre construtoras e fabricantes de cerâmicas e de argamassa, uns colocando a culpa nos outros, alegando falhas com a mudança da composição da argamassa ou das cerâmicas no decorrer dos últimos anos, além de falhas de mão de obra não qualificada. No final, os adquirentes, como consumidores, têm apenas que acionar a construtora para que ela faça o conserto.

Os condomínios e seus síndicos têm ficado frustrados, pois mesmo após realizarem diversas reclamações, as construtoras se negam a realizar os reparos. Em geral, as empresas do ramo de construção civil destinam apenas 1% do orçamento da obra para gastos com reparos no pós-venda. Contudo, muitos empreendimentos construídos às pressas e sem a devida fiscalização estão apresentando problemas que em alguns casos chegam a representar 10% do valor da obra, fazendo com que a construtora se negue a repará-los, pois a correção desses problemas não é possível com intervenções paliativas.

Esta atitude da construtora não tem relação com honestidade, mas sim com sobrevivência. Elas não previram estes custos no orçamento e tentam de todo modo se furtar do dever de pagar criando situações para ludibriar o adquirente de maneira a gerar prescrição, pois sabe que é fácil obtê-la diante do fato do condomínio não ter assessoria jurídica.

Há casos de construtora cobrar do condomínio parte do valor dos reparos de grande dimensão, e depois, diante do conserto inadequado, se nega a fazê-lo devidamente alegando que ocorreu a prescrição ou que o problema agora é dos adquirentes que assinaram o que não deviam ou que perderam a garantia.

UNIÃO - A desunião e desorganização dos compradores e do síndico são o grande trunfo do construtor que sabe que vale a pena protelar, pois têm bons advogados para orienta-lo. Há defeitos, como a troca de todos os canos de cobre que estão vazando em centenas de prédios de luxo em todo o país, que exigem milhões de reais para serem consertados, pois envolvem dezenas ou centenas de apartamentos. Esse é o ponto chave: Para que o direito seja respeitado, os compradores devem se unir e contratar advogado e perito especializados que realmente aprofundem nos problemas de maneira a evitar prejuízos.

O maior erro é o adquirente do apartamento achar que alguém irá defender o interesse dele, sendo que a lei lhe autoriza a tomar as providências independente do síndico. Mas o ideal é a união, pois assim os custos com a solução são partilhados entre todos os proprietários, os quais são beneficiados ao obterem a indenização ou a reparação de problemas que podem desvalorizar a edificação e comprometer o patrimônio.

**Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Colunista de Direito Imobiliário da Rádio Justiça do STF - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - keniopereira@caixaimobiliaria.com.br – Tel:. 2516-7008*

KJ
Identificação de vícios construtivos
Levantamento de manifestações patológicas
Infiltrações, trincas, fissuras e rachaduras, fachadas, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, impermeabilização.
Perícia de Engenharia
Inspeção Predial
Laudo de Reforma
Elaboração de Plano de Manutenção Predial
AVALIAÇÕES e PERÍCIAS de ENGENHARIA
(31) 3284 2319 / (31) 98438-4520
www.kjavaliacoesepericias.com.br | kleber@kjavaliacoesepericias.com.br
Kleber José Berlando Martins

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.
Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.
Encarte fácil
É fácil, barato e chega na mão de quem decide: O Síndico!
Jornal do Síndico

Seu condomínio Por Cecília Lima

Cargo vazio: na falta do síndico, quem assume o condomínio?

O síndico é a pessoa eleita democraticamente por meio de votação para gerir o condomínio em nome do benefício coletivo. A ele cabe a responsabilidade pelas finanças, manutenções, gerenciamento dos funcionários, conciliação dos interesses dos condôminos, obras... As atribuições não são poucas e algumas vezes pode acontecer de a pessoa eleita para o cargo não querer mais ocupá-lo

Nessas situações, quem assume o condomínio? A mesma pergunta se aplica aos casos de morte ou doença que impossibilite o síndico de exercer sua função. Para o advogado Neemias Souto a medida a ser tomada será orientada pelo que diz a convenção do condomínio. "A maioria dos prédios já elegem, junto com o síndico, o seu vice, o qual deve assumir de imediato sendo observada a vacância do cargo. Outras convenções podem estabelecer o presidente do Conselho Fiscal como síndico interino até que seja convocada uma nova eleição", explica Souto.

ASSEMBLEIA - Segundo o especialista, os procedimentos variam, pois a lei que rege os condomínios não é taxativa sobre como agir nessas situações. Caso a convenção seja omissa a respeito do tema e não haja nenhuma outra liderança com poderes instituídos para assumir a sindicância, é necessário realizar uma assembleia extraordinária para deliberar sobre o assunto em caráter de urgência, pois o condomínio não pode ficar sem um representante. "É válido ressaltar que a relação do síndico com o condomínio não é de empregado e empregador, sua atividade é de caráter voluntário e ele é livre para abdicar de suas funções seja alegando ou não algum motivo para tal", complementa.

RENÚNCIA - O advogado, contudo, alerta para o fato de que nada impede que o ex-síndico seja posteriormente responsabilizado por algo irregular no condomínio durante seu tempo de gestão, mesmo depois de deixar de ser síndico. "Infelizmente, sabemos que muitas vezes a renúncia se deve pelo medo de ser penalizado por alguma falha cometida por descuido ou má fé na administração, mas é preciso deixar claro que sair do cargo não isenta a pessoa da responsabilidade de responder pelo tempo em que o ocupou", esclarece Neemias.

> **A maioria dos prédios já elegem, junto com o síndico, o seu vice, o qual deve assumir de imediato sendo observada a vacância do cargo**

E se ninguém se voluntariar para ocupar o cargo vago? Esse é um problema que pode ocorrer, mas que pode ser contornado com a contratação de um síndico profissional, carreira que cresce cada vez mais nas grandes cidades. Isso pode ser uma solução definitiva ou temporária, até que algum condômino ofereça seu nome para ocupar a administração do condomínio.

Mas se nem um síndico externo não for aceito pela assembleia, a solução será acionar o Judiciário, que irá indicar uma pessoa para assumir o cargo,

**Jornalista*

Da Redação

Aumento para funcionários de condomínio é de 3,02%

O Sindicon (Sindicato dos condomínios) e o Sindeac (Sindicato dos empregados) protocolaram no último dia 5 de setembro, no Ministério do Trabalho e Emprego, a Convenção Coletiva de Trabalho 2017/2018 da categoria

Pela convenção, os trabalhadores que ganham até R$ 5 mil, terão um reajuste de 3,02% e, para aqueles que ganham acima disso, o reajuste será de 2%. O piso salarial que passa a vigorar a partir de 1º de setembro será de R$ 1.042,90 (ver quadro abaixo).

A presente Convenção Coletiva de Trabalho abrangerá a categoria de todos os empregados de edifícios e condomínios comerciais, residenciais e mistos e se aplica ao município de Belo Horizonte. O acordo foi fechado entre os presidentes Carlos Eduardo Alves de Queiroz (Sindicon) e Paulo Roberto da Silva (Sindeac). Dentre os pontos acordados vale destacar:

- Porteiros e vigias, que desempenharem funções que por determinação do condomínio ou de empresas contratadas, participarem de programas de Vigilância ou Segurança Externa, inclusive com o uso de aparelho de comunicação para esta finalidade, terão um adicional, mensal, de 8% no salário;
- Empregados diplomados pelo curso ministrado pelo SENAC/SINDICATO terão uma bonificação no valor de 10% sobre o salário, pago uma única vez, na apresentação do diploma;
- As duas primeiras horas trabalhadas além do horário normal serão pagas com adicional de 70% e as subsequentes de 100%.
- O trabalho no período compreendido entre 22:00 horas de um dia e 05:00 horas do dia seguinte será remunerado com adicional de 30%.

**Jornalista*

> **Os trabalhadores que ganham até R$ 5 mil, terão um reajuste de 2%**

SALÁRIOS

Piso salarial mínimo	R$1.042,90
Faxineira ou servente	R$1.042,90
Ascensorista	R$1.046,16
Garagista	R$1.062,50
Porteiro ou vigia	R$1.263,60
Zelador ou encarregado	R$1.338,78
Manobrista	R$1.204,73

Administração Por Cecília Lima

Locações para temporada interferem na rotina do condomínio

Períodos de férias e feriados são épocas perfeitas para se fazer uma viagem e conhecer lugares diferentes. Com a popularização das redes sociais e aplicativos especializados a exemplo do *Air BNB*, tornou-se muito fácil encontrar hospedagens alternativas, alugando um quarto ou mesmo um apartamento inteiro por uma curta temporada de lazer

Para quem usufrui do serviço da chamada "economia compartilhada", as vantagens são muitas. Mas como fica a situação quando o imóvel sublocado está inserido dentro de um condomínio que possui rotina própria e regras de convivência? A nova forma de hospedagem tem gerado problemas em edifícios residenciais por todo o Brasil, sobretudo nas cidades turísticas, com o embate jurídico entre as partes envolvidas.

DIREITO DE PROPRIEDADE - Segundo a advogada Marcela Polesi, a modalidade de sublocação não é ilegal e não cabe ao condomínio interferir no modo como o dono do apartamento utiliza sua propriedade particular. "Aplicativos como o *Air BNB* preveem pagamento de diárias, mas há outros como o *Couchsurfing* que é apenas o empréstimo espontâneo do espaço sem configurar uma relação comercial, é um direito do proprietário usá-lo dessa maneira", afirma Polesi. "As infrações, se ocorrerem, devem ser penalizadas conforme previstas na Convenção para qualquer outro condômino", conclui.

Para o especialista em direito imobiliário e condominial Rodrigo Karpat, a prática da locação por temporada desvirtua a finalidade do condomínio residencial e sobrecarrega a rotina de funcionários. "A locação por diária traz encargo excessivo e desnecessário à portaria, que fica responsável por liberar chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, atender reclamações, entre outros problemas. Os funcionários acabam se tornando recepcionistas de hotel, não porteiros", ressalta o advogado.

> **Deveria haver a emissão de comunicados aos condôminos e a realização de assembleias, o que serviria para um melhor entendimento dos próprios moradores**

DESVIO DE FINALIDADE - O serviço de hospedagem não é regulado pela lei de locações, mas sim por leis que tratam dessa prática específica no país. A maioria dos imóveis ofertados em aplicativos pelo sistema de diárias está em prédios residenciais e não são aptos a operarem dessa forma. De acordo com Karpat já há vários registros de condomínios que estão processando moradores por abrirem seus apartamentos a ocupantes temporários, alegando desvio da finalidade do imóvel. "Seria de grande interesse a ambos que o condomínio não proíba a locação por temporada, mas sim, que o próprio prédio regule a relação com os condôminos, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advertindo locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo. Por fim, deveria haver a emissão de comunicados aos condôminos e a realização de assembleias, o que serviria para um melhor entendimento dos próprios moradores, numa tentativa de evitar o problema" conclui o advogado.

Área comum Por Cecília Lima

Morador não pode descaracterizar estruturas do condomínio

Os limites do que é coletivo e o que é privado muitas vezes se confundem quando a moradia em questão é um condomínio. Por vezes, um morador tenta impor seu gosto pessoal e esbarra no contragosto de seus vizinhos (bem como nas regras da convenção condominial) e é preciso que o síndico intervenha na questão

O domínio privado se restringe ao que há da porta do apartamento para dentro, e mesmo assim, nem toda obra ou reforma é admitida, uma vez que pode danificar a estrutura de vigas e paredes fundamentais do prédio. A varanda, embora faça parte do apartamento, tem sua face voltada para a fachada externa e quase sempre é parte da fachada do condomínio, logo não é propriedade do condômino.

CONVERSA - Instalação de vidraças, telas de segurança e varais são exemplos de interferências que muitos moradores optam por fazer, ainda que seja inapropriado. Antes de multar ou tomar alguma atitude mais agressiva para evitar a alteração, é válida uma conversa educada entre o síndico e o morador, na tentativa de conscientizá-lo de que aquela porção do apartamento é, na verdade, parte do condomínio.

O mesmo serve para intervenções nos corredores e hall do prédio, que muitas pessoas insistem em pintar de uma cor de sua escolha ou decorar ao seu gosto um ambiente que não lhe pertence e irá destoar do padrão restante do prédio.

CASOS EXTREMOS - Porém, há casos extremos em que a insistência do condômino em alterar uma parte do condomínio sem autorização ou legitimidade para isso só é resolvida entrando com uma ação formal na Justiça. Esse é o caso, por exemplo, de uma moradora de condomínio residencial em Campo Grande que chegou a instalar um portão eletrônico no muro dos fundos do condomínio para facilitar o seu próprio acesso.

A moradora desobediente foi condenada a demolir o portão eletrônico e restaurar o muro que foi danificado

Trata-se de um condomínio horizontal composto por 29 casas e que a condômina em questão é proprietária da unidade n° 29 e reclamava por ter de atravessar todo o condomínio para chegar à sua casa. Por esse motivo, ela decidiu quebrar uma parte do muro externo do condomínio e instalar um portão eletrônico para seu uso exclusivo, sem qualquer aprovação por parte do condomínio.

A decisão causou indignação nos demais moradores e, mesmo notificada extrajudicialmente para demolir a obra e restaurar o muro, a moradora não o fez. O juiz responsável pelo caso na 11º vara cível de Campo Grande declarou que a lei estabelece que é dever do condômino não alterar a fachada e as partes externas.

Além disso, a Convenção de Condomínio prevê que o morador "deve abster-se de modificar a área comum do condomínio, inclusive a fachada, podendo fazê-lo apenas com anuência dos demais condôminos em assembleia geral", o que não existiu. Desse modo, a moradora desobediente foi condenada a demolir o portão eletrônico e restaurar o muro que foi danificado.

**Jornalista*

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para belohorizonte@jornaldosindico.com.br

PRESTAÇÃO DE CONTAS – ASSEMBLEIA

É valida uma assembleia de condomínio para aprovação de contas, com segunda convocação, após 15 minutos da primeira, com qualquer quórum, mesmo que apenas esteja presente o síndico?
Pergunta encaminhada através do site jornaldosindico.com.br

R - Se respeitado o prazo de espera entre a primeira e segunda chamada, pode sim a assembleia ser iniciada com qualquer número de presentes. Esta mesma assembleia tem poderes para aprovar a prestação de contas.
Dr. Jairo Ribeiro - jairo@ourovelhoadm.com.br

FUNCIONÁRIOS – HORÁRIO DE ALMOÇO

O condomínio possui o ambiente denominado Zeladoria (espaço para refeições, banho, troca de roupa e descanso). Espaço de uso privativo dos funcionários. Considerando os direitos, as regulamentações quanto a discriminação, pode o condomínio proibir os funcionários de utilizarem os banheiros da área de lazer/salão de festas? Pode o condomínio proibir os funcionários de descansarem no intervalo de almoço no pilotis e ou outras áreas comuns do edifício?
Marcos Mattos – por e-mail

R - Caso o condomínio possua local adequado, não se faz necessária a utilização do pilotis para os fins que tais locais supram. Ainda, no que tange ao intrajornada, é aconselhável que este seja gozado fora do ambiente do prédio, sob pena inclusive de em caso de ação trabalhista o ex-empregado aduzir que estava tolhido da possibilidade de gozar livremente seu intervalo.
Dr. Sávio Mares - saviomares@hotmail.com

PORTÃO – MANUTENÇÃO

Moro em um condomínio em que temos 28 apartamentos. Possuímos duas garagens, sendo que uma das garagens possui o fluxo de 20 apartamentos. No mês de março foi arrumado o portão que sempre dá problema e fica dias esperando trocar peça ou motor. Neste feriado apresentou o problema novamente e o prazo de retorno é de 10 dias uteis para solucionar o problema. Como vários moradores ficaram insatisfeitos e nervosos com o problema, foi conversado em fazer um rateio entre os moradores para comprar outro portão. No primeiro momento o subsíndico falou que o valor do motor deveria ser em média R$ 2.000,00 (dois mil reais), todos moradores assustaram e começaram a pesquisar o valor, e informando que tinha de R$ 400,00, R$ 600,00, etc. Depois deste fato o mesmo subsíndico informou que a empresa que faz o serviço para o condomínio conseguiria o motor por R$ 900,00. Foi solicitado ao síndico que comprasse o motor utilizando o fundo de reserva, uma vez que, consideramos que é um item de segurança para os moradores.

A resposta do subsíndico foi a de que não seria possível, pois havia sido acordado em assembleia que deveria ter em saldo, duas vezes o valor da despesa do condomínio no fundo de reserva, e existe muita inadimplência.

Aconteceu que a pouco mais de um mês, o síndico e o subsíndico contrataram um serviço de desentupimento de urgência no final de semana que ficou em mais de R$ 8.000,00 (oito mil reais) e foi divido em 10 vezes afetando da mesma forma o fundo de reserva.

Pergunto: Se acontecer um assalto com algum morador ao entrar nesse prédio pelo fato de ficar tendo que descer e abrir o portão, descer uma rampa, etc. O síndico ou o condomínio será responsabilizado por não querer comprar um novo motor tendo dinheiro em caixa? O síndico pode não fazer a compra mesmo vários moradores querendo a solução do problema? Desde já agradeço.
José Lúcio por e-mail

R - Prezado Leitor, oriento que este caso seja analisado com advogado de confiança do Condomínio para que a aplicação da justiça seja condizente com a realidade do seu Condomínio a fim de não ferir direitos e deveres de todos os condôminos envolvidos. Como uma sucinta e resumida resposta, independente se ocorrer algum problema em virtude do portão estar estragado, o Síndico precisa cumprir com seu dever de zelar pelo Condomínio. Quanto ao uso do dinheiro em caixa, é preciso verificar como é a organização financeira do seu Condomínio, por exemplo, com relação a finalidade do Fundo de Reserva que será necessário verificar se a Convenção do seu Condomínio, o Regimento Interno e/ou as Atas de Assembleias trazem alguma regra e a partir disso analisar se será possível utilizar o mesmo ou terão que marcar uma Assembleia de urgência para aprovar o conserto do portão com um fundo específico para este problema. Quanto a questão da compra ou conserto do portão, isso é preciso ser discutido e aprovado em Assembleia.

Dra. Camila Lino - ºcamila@cpladvogados.adv.br

Dicas

Pagamento via boleto

O pagamento da taxa condominial via boleto bancário já não é uma grande novidade. Porém um fato novo pode ser de grande valia para os condomínios: nova regra permite que boletos bancários sejam pagos em qualquer instituição financeira ou em qualquer um dos canais de atendimento (agência, internet, mobile e caixas eletrônicos) mesmo após o vencimento do mesmo. Qual é a vantagem nisso? Elimina-se a necessidade de solicitar à administradora do condomínio uma segunda via do boleto, com cálculos atualizados e nova data de vencimento. Dispondo das informações fornecidas pela cobrança registrada, o banco é capaz de calcular automaticamente os novos valores no momento do pagamento, o que gera maior rapidez e menos burocracia para os condôminos quitarem suas pendências.

Verniz antipichação

Um dos problemas em se viver nas grandes cidades é a poluição visual causada pelas pichações. Esse ato de vandalismo acomete muitos condomínios e tem como resultado a deterioração estética do imóvel e, consequentemente, a desvalorização do mesmo. Você sabia que há no mercado produtos que podem ajudar a amenizar os efeitos desse problema dos grandes centros urbanos? Sim, existe um tipo de revestimento especial para minimizar os efeitos da pichação. É um tipo de verniz que cria uma camada de proteção sobre as fachadas que impedirá que as tintas aerossóis (que são produzidas à base de solventes) penetrem nos poros da superfície. Assim, a limpeza será facilitada, evitando que a tinta impregne na parede. Procure sua loja de confiança e busque mais informações esse tipo de produto.

Placas cimentícias

Esse tipo de revestimento surgiu no mercado nacional na década de 70, mas só veio a se popularizar de verdade em meados da década de 90, com o desenvolvimento do mercado de construção seca e industrializada. Dentre as vantagens que estão fazendo as placas cimentícias voltarem a ser procuradas estão a resistência a impactos, à umidade, e também o fato de serem incombustíveis (não pegam fogo) e de alta durabilidade. A placa cimentícia é uma solução para substituir a alvenaria convencional sem prejuízos estéticos, uma vez que elas são compatíveis com diversos acabamentos, como pintura acrílica, texturas, cerâmicas ou pastilhas. As placas podem ser utilizadas em ambientes externos, internos e úmidos. Sua instalação requer oito vezes menos água do que uma construção com tijolos e ainda elimina diversas etapas da obra como chapisco e reboco. A economia é outro ponto positivo, pois a aplicação das placas cimentícias gera menos perdas que a alvenaria, 5% contra 17% de perdas na segunda opção.

Jurisprudências

TJ-RJ - APELAÇÃO APL 00139037419988190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 38 VARA CIVEL (TJ-RJ)

Data de publicação: 22/10/1998

Ementa: PROCESSUAL CIVIL - NUNCIACAO DE OBRA NOVA - POSSE - CONDOMINIO DE FATO. 1. SE MAIS DE 200 PESSOAS INVADEM UM IMOVEL QUE COMPREENDE 206 APARTAMENTOS ESPALHADOS EM 4 BLOCOS DE 4 ANDARES CADA E MAIS O TERRENO COMUM A TODAS AS CONSTRUCOES, DELIMITADOS E CERCADOS, CADA UM TEM A POSSE DO APARTAMENTO QUE OCUPA E TODOS TEM A POSSE DAS AREAS LIVRES DO TERRENO, PODENDO ESSA POSSE SER DEFENDIDA EM FAVOR DE TODOS POR ASSOCIACAO DE MORADORES POR ELES ORGANIZADA, A QUAL FUNCIONA COMO UM CONDOMINIO DE FATO. 2. VIVENCIANDO SITUACOES DE FATO QUE NAO FORAM PREVISTAS PELO LEGISLADOR, CABE AO MAGISTRADOR DAR SOLUCOES PRATICAS A TAIS SITUACOES, TAL COMO ADMITIR QUE A ASSOCIACAO DE MORADORES DEFENDA ATRAVES DE NUNCIACAO DE OBRA NOVA, A POSSE DE TODOS SOBRE AS AREAS LIVRES DO TERRENO, ONDE UM DOS CO-POSSEIROS PASSOU A ERIGIR EM BENEFICIO PROPRIO. 3. RECURSO A QUE SE DA PROVIMENTO.

Encontrado em: DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL 22/10/1998 - 22/10/1998 APELANTE: ASSOCIACAO DE MORADORES E AMIGOS

TJ-RJ - APELAÇÃO APL 00313863120148190203 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 5 VARA CIVEL (TJ-RJ)

Data de publicação: 29/04/2016

Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DE VIZINHANÇA E DE CONSTRUIR. PROCEDIMENTO SUMÁRIO. PRETENSÃO DE DEMOLIÇÃO DE OBRA APONTADA COMO ILÍCITA. VILA DE 6 CASAS GEMINADAS, SENDO A DO AUTOR A PENÚLTIMA E A DO RÉU A ÚLTIMA. POSIÇÃO DA PORTA DO RÉU QUE ESTARIA TIRANDO A PRIVACIDADE DO AUTOR BEM COMO INVADINDO ÁREA (CORREDOR) DE USO COMUM. PEDIDO DE DANO MORAL CONTRAPOSTO DO RÉU. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DE AMBAS AS PARTES. APELAÇÕES DO AUTOR E DO RÉU. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. PRAZO DECADENCIAL DE ANO E DIA, A CONTAR DA CONCLUSÃO DA OBRA, PARA A PRETENSÃO DE DEMOLIÇÃO (ART. 1302 DO CC) JÁ ALCANÇADO QUANDO PROPOSTA A AÇÃO. PROVA NÃO CONFIRMANDO A VIOLAÇÃO DA PRIVACIDADE, AO CONTRÁRIO, INDICANDO A POSSIBILIDADE DE OS DEMAIS CONDÔMINOS TAMBÉM REALIZAREM A MESMA OBRA FEITA NA CASA DO AUTOR RELATIVAMENTE AO APROVEITAMENTO DE PARTE DO CORREDOR. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SENTENÇA CORRETA. APELAÇÕES DESPROVIDAS. 1. O autor alega que é vizinho do réu em uma vila e que suas casas são geminadas, sendo que as portas de entrada dão acesso para um corredor (área comum), contudo, o réu realizou um acréscimo indevido ao seu imóvel, que é o último da vila, construindo uma sala que invade o citado corredor e disso resultando que a porta dele ficou de frente para a do autor, tirando a privacidade do imóvel do autor e invadindo o espaço comum. Por isso, invocando o art. 1277, CC, pede que a porta seja mudada para a posição original, a liberação da parte comum edificada que invade o corredor , bem como seja o réu condenado ao pagamento de indenização por danos morais. Em contestação, o réu defende: (a) que adquiriu o imóvel em 2008 já com a construção cuja demolição o autor ora pretende, porém com prazo prescricional de 5 anos já alcançado, (b) que a construção não viola direito de vizinhança e nunca foi objeto de reclamação dos demais condôminos, (c) que inexiste o dano moral. Em pedido contraposto, requer a condenação do autor em dano moral. 2. Calcado no depoimentos de testemunhas e no...

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1412693 SP 2013/0344707-7 (STJ)

Data de publicação: 23/04/2015

Decisão: , contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 394): "COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES QUE IMPLEMENTA... MELHORIAS NA ÁREA ONDE SE SITUA PROPRIEDADE DA RÉ - LEGITIMIDADE ATIVA E POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO... contra proprietário de lote em área onde não se estabeleceu regularmente um condomínio de áreas de uso...

Classíndico

Administração de condomínio

OURO VELHO Administradora

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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios
3287-2015
Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

Confie seu **condomínio** a quem está há **25 anos** no mercado

GW administração de condomínios

Plantão 24 horas
Assessoria adminstrativa
Assessoria jurídica
Prestação de contas
Elaboração da folha
Síndico profissional

Fone (31) **3228-6100**
www.gwonline.com.br

SINDICON

Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

Av. Augusto de Lima, 655
Sala 1210 - Centro - BH
diretoria@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.com.br
TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios

Administradora Triunfo — 14 anos no mercado

COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO
PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 sala 203 Carlos Prates
2515-8721
2515-8722

COMINA — 12 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br
(31) 3463.2399/ 99982.1353

CLASSE A administradora e conservadora

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

MINAS GERAIS

Administração de condomínios
Síndico profissional
Assessoria jurídico
Contratação de Pessoal
Serviço de limpeza e outros
(31) 3451-8265 / 9 9432-3638
www.minasgeraiscondominios.com.br

Administração de condomínio

Contabilidade Lana

Contabilidade para Condomínios
Dpt. Pessoal – Dpt. Contábil –Dpt. Fiscal
Peça seu orçamento!
Rua Monte Negro, 74
Bairro Prado
Contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br
(31) **2536-2210**

primer — solução em terceirização

- Administração de Condomínios
- Sindico Profissional
- Manutenção Predial
- Limpeza e Portaria

www.primerservicos.com.br
31-2571-6363 / 2571-6362

MS Soluções Administração de Condomínios

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
PORTARIA
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
3291-1892
2514-4577
99103-8652

PARA VOCÊ QUE SABE VALORIZAR SEU TEMPO

SEGAC Gestão e Administração de Condomínios

- Administração Financeira e Contábil
- Assessoria Administrativa
- Síndico Profissional
- Gestão de Pessoal e Apoio Operacional
- Assessoria Jurídica
- Paisagismo e Jardinagem

(31) 3889-7233 / (31) 9 8307-8208
www.segac.com.br

ADTÁBIL CONSULTORIA

- Emissão de boletos bancários : Menor custo de tarifa bancaria com redução mínima de 50% dos valores que seu condomínio paga atualmente.
- Recebimento do seu condomínio através de débito automático no cartão de crédito Mastercard
- Não há custo adicional para o condômino;
- Acumula pontos em seu cartão e não compromete seu limite

VENHA CONHECER ESSE NOVA TECNOLOGIA !!!
3383-2029 / 3324-8247
paulo@adtabil.com.br

Advogados

Queiroz & Neder Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br /email: carlosadv@newview.com.br

KÊNIO PEREIRA

Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.
Av. Contorno, 6.920 – 1º andar – Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH – advocaciafernandes.iv@gmail.com
(3 1) 3 2 7 3 - 0 0 2 7

Advogados

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

- Cobranças Administrativas e Judiciais;
- Adequação da Convenção e Regisro Interno;
- Participação em Assembleia;
- Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 310 - Lourdes
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br
3226-9074

SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 04

Antenas

ADAIR ANTENAS

Antena Coletiva
Circuito Fechado de TV
Interfonia Condominial
Intelbras HDL Digital
Alarmes • Cerca Elétrica
(31) **3072-4400 / 99105-4219**
adairricardo@hotmail.com

Bombas

Paraíso das Bombas 40 anos

Bombas, motores e contrato de manutenção preventiva, vendas e assistência técnica local

3270.9633
Av. Contorno, 11.434 - Centro
www.paraisodasbombas.com.br

ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS
VENDA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.
(31) 3201-2786 – PLANTÃO 24H – (31) 98533-7441

UNIVERSO DAS BOMBAS

Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos e Compressores.

Contrato de manutenção
Assitências Técnica em condomínimo com urgência
Fone: **3271-2665**
3272-3865
PLANTÃO 24 HORAS 31 99983-1021

Bombeiros/Eletricista

OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA
DUQUE DE CAXIAS
Não cobramos orçamento-Desentupimento com Máquinas
Reformas e Consertos de Bombas-Dedetização -Pedreiro,
Pintura e Telhado-Limpeza de Caixas D'água e Gordura
Rua da Bahia, 537 - Loja 25 **3273-3289/9-9131-7043** (Plastic)

Cercas Concertinas

PROTEJA O SEU CONDOMÍNIO COM CONCERTINAS
CERCAS CORTANTES PARA MUROS, GRADES E LOCAIS VULNERÁVEIS EM GERAL
INSTALAÇÃO RÁPIDA E EFICAZ!
MATERIAL DE 1ª QUALIDADE!
PAGAMENTO FACILITADO!
3037-6676
3143-6200
99160-9661

Classíndico

Circuito Fechado de TV

CFTV ALIVY
CÂMERAS
ALARMES
SEGURANÇA
INTERFONIA
AUTOMAÇÃO
(31) 3241-1588
info@alivy.com
Full HD 1080
Sem taxa de manutenção - Cobrimos orçamentos

CONEXA
Soluções em TI e Segurança
•Câmeras de Segurança com acesso remoto via internet
•Central de Alarme e sensores
•Catracas para Controle de Acesso em portarias
Manutenção em sistemas já instalados
3274-5188

l2info
Revenda autorizada intelbras
Segurança eletrônica
* CFTV, Interfonia, Alarmes.
* Controle de Acessos,
* Fechaduras digitais, eletroímã,
* Telefonia, PABX e Redes.
l2info.com.br (31) 3313-6524

Câmeras de segurança com acesso via internet.
SIS
SISTEMAS INTELIGENTES DE SEGURANÇA
CONSULTE-NOS
www.sisbh.com.br
3334-6300 / 983788885

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

Combate e Prevenção a incêndio

MIT Engenharia e Projetos Ltda.
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO
REGULARIZE SUA EDIFICAÇÃO OBTENDO OU RENOVANDO O AVCB (AUTO DE VISTORIA DO CBMMG)
FAÇA SEU CONTATO E AGENDE UMA VISITA TÉCNICA SEM CUSTO
(31) 3421-3085 / 99662-6436 mitengenharia@yahoo.com.br

Conservação e limpeza

COMINA Conservadora Mineira Ltda.
17 anos de mercado
• Portaria • Limpeza
• Conservação • Administração de condomínio
www.comina.com.br
(31) 3463.2399/99982.1353

Conservação e limpeza

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

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
ROCHE SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA
ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES
Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios
(31) 3283-4646
www.rocheservicos.com.br

VOLGEN Clean
Portaria Conservação e Limpeza
www.volgenclean.com.br
3332-6361 /98010-8008

3WR SERVIÇOS CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
Portaria 24 horas - Vigia - Desentupimento de Rede de Esgoto, Pias, Tanques etc.
Jardinagem em geral - Pedreiro e Bombeiro
3016-1999 /3321-1999

R.Jota Conservadora
(31) 3654-5614
97340-6119
97350-5453
PORTARIA E ZELADORIA
JARDINAGEM
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
Serviços gratuitos como cortesia para contratos fechados
contato@rjotaconservadora
www.rjotaconservadora.com.br
Supervisão atuante - Qualidade e transparência

A & F Serviços
Conservação e Limpeza
Portaria /Jardinagem
Zeladoria / Vigia
(31)3377-8113 /98784-7000
www.aefservicos.com.br

organizzare conservadora
Solução em Limpeza e Conservação de condomínios
2512-6097
R. Paulo Afonso 146 sala 14 - Santo Antônio

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

A Vistoria Visa: Fazer o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma; Constatar Defeitos, Falhas e Vícios Construtivos. **Atendimento a NBR 16.280/15:** Elaboração do Plano de Reforma; Assumir Resp. Técnica com ART; Acompanhamento e Fiscalização da Obra.

Antônio Azevedo Santos - Engº Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com
(31) 3142-2030 / 3321-6331 / 9.9996-1955

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil
(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br
Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

Construção e reforma

JC Serviços Ltda
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS
PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RÁPIDO E SEGURO
HIDROJATEAMENTO.
HALL E GARAGEM
FINANCIAMOS SUA OBRA
JCSERVICOSBH@GMAIL.COM

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA
Reformas com Qualidade
MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
Revestimento - Impermeabilizações
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas
(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

ribeiro e moura engenharia
CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br
www.ribeiroemoura.com.br
Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
30 anos de Engenharia a seu serviço
· Limpeza de fachadas · Impermeabilização e pintura de fachadas
· Cerâmicas em fachadas · Telhados e reformas em geral
3296-1791

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

VANGUARDA ENGENHARIA
ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR
• Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas
• Impermeabilização • Serviços em geral
vanguarda.comercial@yahoo.com.br
(31) 3372.9300

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA
Pinturas e Reformas em geral • Telhados
Elétrica e Hidráulica • Impermeabilização
Limpeza de caixa d'água e gordura
Silvanosimoes2011@hotmail.com
4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327

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

PONTUALIDADE
3337-6030 Jornal do Síndico

Classíndico

Construção e reforma

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

NORCON CONSTRUTORA
Construindo e Reformando com Arte e Qualidade.
- Equipe altamente capacitada
- Soluções inovadoras para cada obra
- Transparência, seriedade e segurança
- Tradição de mais de 20 anos no Mercado
- Cumprimento fiel do Cronograma de Obras

Confie em quem entende de Reformas !
(31) 3194-8287 | (31) 97313-4698
Av. Afonso Pena, 2.522, sl. 702/703 - Savassi
www.noroesteconstrutora.com.br

ATO Engenharia e Construções
EFICIÊNCIA
EXPERIÊNCIA
COMPROMISSO
CONHECIMENTO
RESPONSABILIDADE
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 | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

VOLGEN Clean
LIMPEZA DE FACHADAS
PINTURA E
REFORMA PREDIAL
Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98010-8008

VIG ENGENHARIA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.
9 8386-7233
vigengenharia@gmail.com

ALTERNATIVA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
Revestimento em geral • Reforma em telhado
Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral
Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica
3458-1985 /98887-5790
alternativaconstroireforma@yahoo.com

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL
VERTICAL ALPINISMO CHÃO
ENGENHARIA
CREA 165303
•LIMPEZA DE FACHADA
•PINTURA
•ASSENTAMENTO DE PASTILHAS
(31) 98712-2106/99471-1393
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br
LOUVADO SEJA DEUS

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

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

REFORMAS PREDIAIS
• REVESTIMENTO DE FACHADAS
• PINTURAS
• LIMPEZA DE FACHADAS
• IMPERMEABILIZAÇÃO
ORÇAMENTO EM 24 HORAS
CONSTRUTORA MONTE CASTRO
25 ANOS
SEDE PRÓPRIA
3423-0832
monte.castro@uol.com.br

REFORMA PREDIAL
LOCUS
REFORMA DE FACHADA
GERENCIAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS DE REFORMAS PREDIAIS
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
ESPAÇO GOURMET, PLAYKIDS, PORTARIA
22 anos
Contato 98030-0713
www.locusconstrutora.com.br/locusconstrutora@gmail.com

PROJETOS DE REFORMAS
Fachadas – portarias – hall – espaço gourmet
Projetamos e executamos a obra
Fernando Rodrigues – Arquiteto
CAU: A0590-8
9 9957-9664

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia
Revitalização de fachadas
Impermeabilizações
Recuperação estrutural
Pinturas
3296-8683 www.mc.eng.br

Construção e reforma

DP TRABALHOS EM ALTURA
• Estruturas - Manutenção e instalação
• Limpezas e manutenção de fachadas
• Limpezas de vidro interno e externo
• Reparaçao e pintura de edifícios
• Reparação de juntas de dilatação
• Acesso por cordas
• Trabalhos em alturas em geral
www.dptrabalhosemaltura.com.br / contato@dptrabalhosemaltura.com.br
(31) 98544-1742 / 98743-3236

MUNDIAL TEXTURAS
2524-3470
2524-4118
9 9138-5078
mundialtexturas@gmail.com
LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO, PINTURA FACHADA, INTERNA E EXTERNA, REVESTIMENTOS DE GRANITOS MARMORES E CERAMICA EM FACHADAS E PISOS
REFORMA DE TELHADOS

PROJETOS / CONSTRUÇÕES / REFORMAS
Resende Torres
Engenharia
99417-7357/98708-4839
contato@resendetorres.com / www.resendetorres.com

Brilhar PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
•LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO • POLIMENTO ITALIANO
•APLICAÇÃO DE RESINAS, TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS
3082-2347 / 3021-3937 / 99850-9837
RUA CASTIGLIANO, 194 PADRE EUSTÁQUIO - BRILHARPISOS@HOTMAIL.COM

MINAS ART CONSTRUTORA
ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS
QUALIDADE COMPROVADA
CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA
CLIENTES SATISFEITOS
31 4102 1351
www.minasartbh.com.br

REFORMAS PREDIAIS
Revestimento em geral de fachada
Limpeza de fachada com hidrojateamento
Pintura de fachada interna e externa
Impermeabilização de fachadas
Dividimos o valor total pelo número de apt.
Engenheiro responsável: Teresa Delgado Vilora CAU 80 955
Jesus é fiel
jdreformaspredials@live.com
(31) 3393-7234 / 2127-4435 99915-9081

TECH ENGENHARIA
20 anos de mercado
Fachadas, Reformas e Ampliações
Faça um *Retrofit* em seu imóvel!
Valorize seu Patrimônio.
Orçamento sem compromisso
3297-7447 / 9-9341-0293
www.techeng.com.br

Classíndico

Construção e reforma

PINTAR ACABAMENTOS
REFORMAS, PINTURAS E TEXTURAS EM GERAL LIMPEZA COM HIDROJATEAMENTO EM FACHADAS DE PRÉDIOS
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
98746-5242 99171-6476

SOIMPER IMPERMEABILIZAÇÕES e SCARPONI ENGENHARIA LTDA.
IMPERMEABILIZAÇÕES. REFORMAS. CONSTRUÇÕES. LAUDOS E PERÍCIAS.
www.scarponiengenharia.com.br
(31) 98547-3435 (31) 98709-2120

RW PINTURAS
Pinturas e texturas em geral
Dividimos em até 7 vezes
Cobrimos qualquer oferta
3363-4373 / 99945-0953
rwpinturasedcabamentos@gmail.com

Prograf Empreendimentos Ltda.
•Pinturas de fachadas
•Limpeza de fachadas
•Telhados
•Caixas de Gordura
•Fabricamos cerâmicas sob medida e cor
Parcelamos sua obra e fazemos contratos individuais por números de condôminos
Crea-MG:138996/D
prografempreendimentos@hotmail.com
3352-0884

SOLUÇÃO
Reformas prediais
• REFORMAS DE TELHADOS
• RESTAURAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXAS DÁGUA
• IMPERMEABILIZAÇÕES
• HIDROJATEAMENTOS
(31)99406-7518

RINNOVARE ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-5097
99309-6140
Parcelamos em até 12 vezes

REFORMAS DE EXTERIORES
Pintura externa e internas - Impermeabilização de fachada
Lavação de fachada - Aplicação de manta - Execução de pisos
3356-6172 - 9-9611-6211
mgreformasdeexteriores@hotmail.com

Dedetização

DDTIZA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS
DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO
3372-4882

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
• Limpeza de caixa de gordura e fossa.
• Desentupimento em geral.
• Limpeza de caixa d'água.
• Dedetização.
www.urbanabh.com.br
ALVARÁ SANITÁRIO: 2011054412
(31) 3375.3966

Dedetização

DUTRA
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
PLANTÃO 24 HORAS
98483-7648
• DESENTUPIMENTO EM GERAL
• DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
• IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
• BOMBEIRO HIDRÁULICO
(31) 3088-5467 / 3354-1614
dutradesentupidora@gmail.com

DOUGLAS BORGES
DEDETIZADORA DESENTUPIDORA
Desentupimento - Dedetização
Limpeza de caixa d'água e gordura
Plantão 24 horas
Aceitamos cartões / www.ddtdouglas.com.br
(31) 3332-5551 / (31) 97516-1212

Desentupidora

Roterlimp Desentupidora
MELHOR CUSTO
• Desentupimento/Limpeza tubulações • Limpeza Cx Gordura com Caminhão • Limpeza/Impermeabilização Cx d'água
• Retirada de vazamento com escuta • Limpeza/Impermeabilização fachada • Dedetização e Desratização
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
roterlimp@gmail.com - www.roterlimp.com
3278-3828/98487-5067/98486-9820 24HS

DESENTUPIDORA HORA CERTA
DEDETIZADORA
Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e dedetização em geral; Bombeiro hidráulico.
www.desentupidorahoracerta.com.br
cliente@desentupidorahoracerta.com.br
24 horas
3347-8749 99889-3380

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA GIGANTE
• Limpeza de caixa de gordura e fossa
• Limpeza de caixa d'água
• Desentupimento em geral
• Dedetização
Plantão24hs 99903-0010
3455-5189
desentupidoragigante2@gmail.com
www.desentupidora.com.br

DESENTUPIDORA
HELP express
•Desentupimento em Geral sem danificar pisos ou paredes
•Limpeza de Caixa d àgua
•Limpeza de Caixa de Gordura
•Dedetização em Geral
Plantão 24 horas
SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
3427-9351
helpdesentupidora@hotmail.com
O senhor é meu pastor e nada me faltará

Desentupidora

JM DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
- ACESSO SUBSOLO ALTURA PADRÃO (2,10m)
- LIMPEZA DE CX GORDURA, FOSSA, CX DÁGUA, LIMPEZA E DESENTUPIMENTO EM GERAL
- ACESSO ONDE GRANDES CAMINHÕES NÃO PODEM ENTRAR OU PASSAR DEVIDO AS LEIS DE TRÂNSITO OU ESPAÇO
- DIMINUI O USO DE GRANDES QUANTIDADES DE MANGUEIRA
(31) 3426.6656/99811.5999
www.jmdesentupidora.com.br

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

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

Equipamentos para condominios

LOCJET Locação • Vendas • Assistência Técnica
Locação de Máquinas de Limpeza e Jardinagem
Av. Antônio Carlos, 3284
Cachoerinha | Bhte - MG
www.locjet.loja2.com.br
comercial@locjet.com.br
(31) 3391-7631
9.8711-6205

Esquadrias de alumínio

estilo esquadrias & vidros
ESTILOESQUADRIAEVIDROS@GMAIL.COM
WWW.ESTILOESQUADRIAEVIDROS.COM.BR
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, JANELA, PORTA, PORTÕES FECHAMENTOS EM VIDRO TEMPERADO (BLINDEX), BOX, ESPELHOS E VIDROS EM GERAL GUARDA-CORPO EM INOX MANUTENÇÃO E REFORMAS
3053-4543 I 98375-0840 I 98603-3937

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios
Rua Junqueiras, 97 - Nova Suíça
extiminas@extiminas.com.br
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062

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

Gás

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

Continua na página 14

Classíndico

Gás

TecGás
Soluções para Gás GN e GLP

Exigente como você!
Mão de obra especializada;
Telefones:
(31) 3327-0006
(31) 2510-9425

- Tubulação de gás LP e GN;
- Reparos na tubulação de gás;
- Localização e Conserto de vazamentos;
- Emissão de Laudo e ART;
- Renovação de AVCB;
- Troca e instalação de equipamentos a gás;
- Elaboração de projetos;

VISA

E-mail: contato@tecgass.com.br
www.tecgass.com.br
Rua Alfenas 286 - Cruzeiro - BH

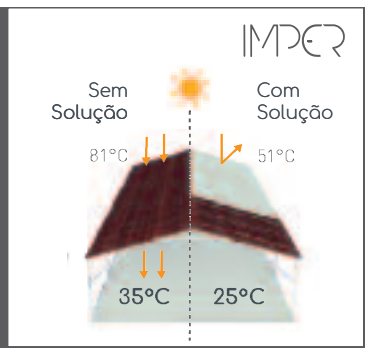
Gás instalação

CHAMA AGÁS
Canalização para gás GLP e natural
Manutenção preventiva e corretiva
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART
Retiramos e renovamos a AVCB
CREA/MG 062788
98519-2392 / 98806-8086

GASMEC
QUEM CONHECE CONFIA!
PROJETOS - TUBULAÇÃO DE GÁS - LAUDOS TÉCNICOS
EMPRESA CREDENCIADA NO CREA E CORPO DE BOMBEIROS
(31) 3318- 9527 / 3879 - 9527

Impermeabilização

Impermeabilização
telhado
Impermeabilização
Redução térmica de 10°C
Reforça juntas e parafusos
Estancagem de ferrugem
R$
36,00 m²
31 3245 - 8745
www.impersolucoes.com.br



IMPERKEEP
Impermeabilização de telhados com isolante térmico.
Cobertura, Caixa Dágua, piscina.
Tel: 3047-2961 /99707-5552
imperkeep@outlook.com

IMPERMEABILIZAÇÃO
CAIXAS D'ÁGUA / TELHADOS / PILOTIS
GARAGENS E PEQUENAS REFORMAS
3398 7571 98306 1754 98344 375

Impermeabilização de Caixa d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA
E RESERVATÓRIOS SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA
M.C. SERVIÇOS
MG
• Limpeza • Dedetização
• Pintura de grades e ferragens
4141-1702/99305-0000

Individualização de água

predialágua
Individualizadora e administradora de água em condomínio
Individualize já! E tenha uma redução de até 40% na sua conta de água
Individualização com leitura pela COPASA

Agende uma visita. Ligue: 3236-1478
www.predialagua.com.br

Interfone

ADAIR INTERFONES
Antena Coletiva
Circuito Fechado de TV
Interfonia Condominial
Intelbras HDL Digital
Alarmes • Cerca Elétrica
(31) 3072-4400 / 99105-4219
adairricardo@hotmail.com

Jardinagem e Paisagismo

TOP MÁQUINAS & MOTORES
Vendas, Locação e Assistência
Roçadeiras, geradores, cortadores de gramas, motosserras, motocultivadores, perfuradoras, betoneiras e lavadoras de alta pressão
2127-3262
www.topmaquinasemotores.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...
3373-1760 / 99859-5639
Se Deus é por nós, quem será contra nós

Medicina e segurança do trabalho

MAXIMUS medicina ocupacional
Maximus é a empresa parceira do seu condomínio.
Temos planos a partir de R$50.00 mensais.
Entre em contato conosco (31) 3657-0966/99361-0966 e solicite uma visita.Visite nosso site: www.maximussrf.com.br

Para-Raios

PARA-RAIOS Engenharia
Laudos, aterramentos, manutenção e instalação de SPDA
Instalação de CFTV e cerca elétrica
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Vencedora do Prêmio TOP Engenharias 2016
www.solotecnet.com.br
(31) 2510-1900

PARA-RAIOS PROJETOS E EXECUÇÃO
GRUPO Abaco
VISTORIAS, INSTALAÇÕES, RECUPERAÇÃO, PROJETOS
Garantia de 5 anos em todos os serviços.
(31)3481-1890
www.grupoabaco.com.br
Rua Pintite, 455, BH MG

Polimento de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS
POLIMENTO ITALIANO
• Fazemos fundição e polimento em marmorite
• Recuperação de pisos e polimento em mármore
• Aplicação de sinteco
• Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante
3447-73 89
99226-8785
98624-6843

PISOS
APLICAÇÃO
POLIMENTO
RECUPERAÇÃO
EM PISOS DE CONCRETO
E MARMORITE
3482-36-36 / 99191-3670

MULTIPISOSBH
REVITALIZAÇÃO DE PISOS
Limpeza, polimento, impermeabilização, selagem e vitrificação mármore, granito, porcelanato, piso cimentício, ladrilho hidráulico
99706-6752 vivo | Robson
www.multipisosbh.com.br

RENOVAÇÃO DE PISOS
Polimento, raspagem e limpeza de pisos
(Mármore, ardósia e pedras em geral)
Aplicação de pisos de marmorite e granitina em paredes
3373-7888 / 99167-2937 - Jorge

Brilhar Limpeza de piso
•LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO E POLIMENTO ITALIANO
•APLICAÇÃO DE RESINAS, TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS
PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
3082-2347 / 3021-3937 / 99850-9837
RUA CASTELLANO, 104 PADRE EUSTÁQUIO - BRILHARPISOS@HOTMAIL.COM

POLIMENTO DE PISOS
Du Morus
Mármore - Granito
- Marmorite
Ardosia e Concreto
Poliuretano e Epóxi para garagens
(31)3243-0400
(31)98396-4251
(32)99915-1414

Portaria virtual

Penetras e indesejados
tô fora!
+ economia e segurança
tô fdentro!
PORTER PORTARIA REMOTA
ACESSO INTELIGENTE
31 3504-8030
porterdobrasil.com.br

Classíndico

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

- Molas e fechaduras p/blindex
- Instalamos molas novas
- Retificamos sua mola com garantia
- Consertos, manutenção e peças
- Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido

Orçamento sem compromisso

(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667

rgportasblindex@hotmail.com /www.blindexportasemolas.com.br

PORTAS BLINDEX

VS Serviços e Comércio LTDA ME

- Manutenção em portas Blindex
- Instalação e consertos de molas
- Fechadura Elétrica

vidrosetes@globo.com

3271-9149 / 3564-2371 / 9612-3777

7 INTER SETE VIDROS

Manutenção, Peças e Instalação em Blindex, Fechadura Elétrica e Molas Hidráulicas

Atendimento 24 horas

3468-9003 / 99155-4655 99506-1818

Portões Eletrônicos

GONTIJO SISTEMA DE SEGURANÇA

Consertos e instalações de portões eletrônicos, interfones, alarmes e controle p/ portões

Av. Nossa Senhora do Carmo, 599 - Sion

3225-8290 / 99953-6239

Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas Elétricas e Alarmes.

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas

Plantão 24 horas 98767-3009

Tel: 3287-3009 CREA: 59187/D

ATEFORP Segurança Eletrônica 24 horas

Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Portões Eletrônicos

Qualitron

FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO COM *Plantão 24 horas*

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

- Portões Eletrônicos • CFTV
- Cercas Elétricas • Interfones
- Alarmes • Sensor de Presença

3447-8238/99590-8171

MAXSE SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM:

Portão Eletrônico - Interfone digital
Fechadura elétrica - sensor de presença
Cftv digital Hd - Alarme - Cerca elétrica
Serviços de serralheria e solda elétrica

Contrato de manutenção mensal com plantão 24 horas a partir de R$ 88,00

Controle Remoto para portão a partir de R$ 32,00 Codificado.

3447-5891/3447-5781

contato@rmaxse.com.br

Plantão 24 horas

99997-7595 / 99751-7595

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867
3411-2797

www.hlinterfones.com.br

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

Telhados

LIGUE TELHADOS:

3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

NEVES CALHAS

Fabricação e Instalação, calhas, rufos, pingadeiras, peças de 6 mts sem emendas, coifas.

Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895

www.nevescalhas.com.br

AGILIZE

REFORMAS DE TELHADOS
REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
NÃO COBRAMOS VISITA

4102-9090/99913 5735

confiancareformas@outlook.com

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega

(31) 3222-2250

www.cristinauniformes.com.br

PARPRINT

CAMISAS PERSONALIZADAS
UNIFORMES ADMINISTRATIVOS
SUBLIMAÇÃO - ABADÁS
CANECAS PARA FESTAS E EVENTOS
MATERIAL GRÁFICO
BANNERS - ADESIVOS

31 3245.0832 | 97563-4567 | www.parprintbh.com.br

Av. Olegário Maciel, 742 - Corredor D - Lj 1060 - Centro BH

UNIFORMES MILÊNIO

SOB. MEDIDA E NUMERAÇÃO INDUSTRIAL

PAG: À VISTA, CHEQUE OU CARTÃO

9 8253-5052

uniformesindustrialbh2017@gmail.com

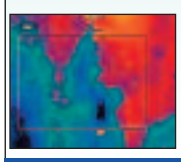
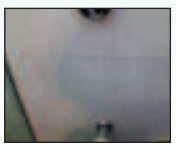
Vazamentos

AQUEDUTO 66

Evite quebrar paredes e pisos em lugares desnecessários

Deixe o problema com quem entende

- Inspeção e pesquisa para detectar vazamentos em redes de água e tubulações de piscinas. Identificação de umidades acidentais por termografia.
- Tecnologia avançada
- Supervisão de engenheiro experiente

3694-3028 / 99610-7003

www.aqueduto66.com.br / aqueduto66@gmail.com

Vem aí o

13º Dia do Síndico 2017

Tradicional evento de confraternização de síndicos e administradores de condomínios de Belo Horizonte e Região

Café da Manha – Almoço – Palestras – Apresentação de produtos e Serviços – Sorteio de Brindes e muito mais...

Dia 2 de Dezembro

Hotel Mercure

Informações e inscrições – 3337-6030

Evento gratuito – inscrições abertas – Vagas limitadas

Tira-dúvidas com
Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
Presidente do Sindicon

Palestra
Mediação de conflitos no condomínio
Dr. Bruno de Almeida Lewer Amorim - Advogado. Sócio-Diretor da Contratto Advocacia. Pós-graduado em Direito Civil Aplicado pela PUC Minas; Mestrando em Direito pela PUC Minas. Mediador de Conflitos capacitado pelo Instituto de Mediação e Arbitragem do Brasil – IMAB. Professor universitário. Membro da Comissão de Defesa do Consumidor da OAB/MG.

Realização

Jornal do Síndico

SINDICON
SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E MISTOS DE BELO HORIZONTE E REGIÃO METROPOLITANA

Colaboradores Ouro

intelbras Sempre próxima

i-gás

Colaboradores Prata

VALENTIM

JEM

Khronos

PROTESES

PORTER

RINTEC

CONTROL

VEDAJATO

SR. SÍNDICO

Paraíso das Bombas

Colaboradores bronze

GW

KJ AVALIAÇÕES e PERÍCIAS de ENGENHARIA