



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



METODO
DESENTUPIDORA
DESENTUPIAMENTO EM GERAL

Esgotos, Pias,
Sanitários, Tanques,
Lavatórios e Ralos

3411-1019/3412-3039

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

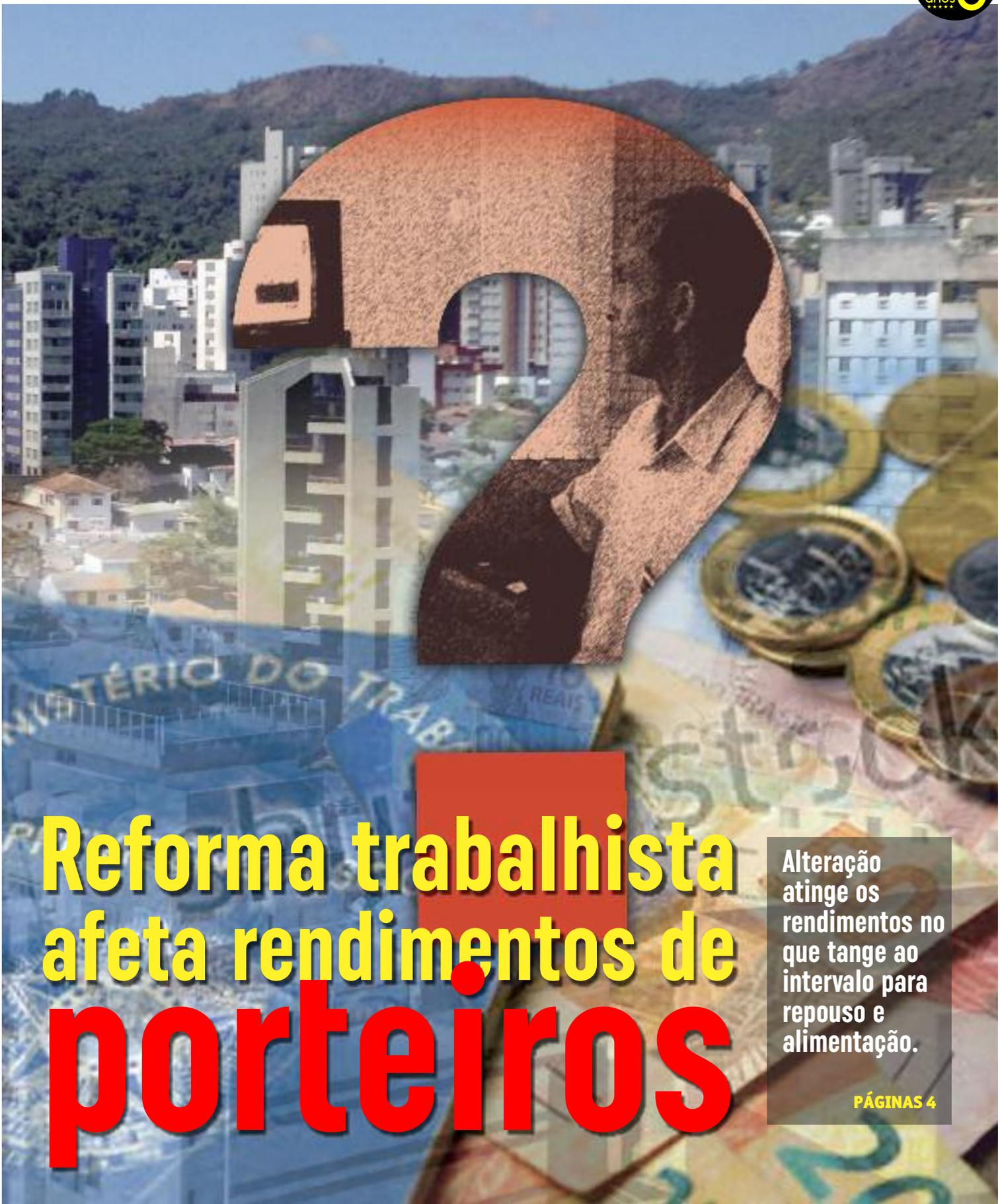
Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Antenas	10
Bombas	10
Bombeiros	10
Cerca Concertina	10
CFTV	10 e 11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11, 12
Dedetização	12
Desentupidora	12 e 13
Economia de energia	13
Elevadores	13
Equipamentos p/Condomínios	13
Esquadria de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Gás - Instalação	13
Gestão de condomínios	13
Impermeabilização	13
Impermeabilização de caixas d'água	13
Individualização de água	13
Interfone	13
Jardinagem e Paisagismo	13
Limpeza de Caixa d'água	13
Manut. e peças p/ventiladores e Eletros	13
Medicina e segurança do trabalho	14
Para-Raios	14
Polimento de pisos	14
Portaria virtual	14
Portas Anti-arrombamento	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Produtos e acessórios para limpeza	15
Segurança Eletrônica em nuvem	15
Seguros	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamentos	15

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXII - Edição 260 - Fevereiro/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares - www.jornaldosindico.com.br

Reforma trabalhista afeta rendimentos de porteiros

Alteração atinge os rendimentos no que tange ao intervalo para repouso e alimentação.

PÁGINAS 4



■ **Cotidiano**
Os porteiros são essenciais para a segurança do condomínio. Conheça sete coisas que eles não devem fazer durante o exercício da sua função. **PÁGINAS 3**



■ **Finanças**
Diante da crise econômica que assola o país, cuidar das finanças do condomínio deve ser uma prioridade para 2018. **PÁGINAS 5**



■ **Seu condomínio**
As administradoras são parceiras importantes para os síndicos de condomínios. Entretanto, sua prestação de serviços deve ser sempre monitorada. **PÁGINAS 6**



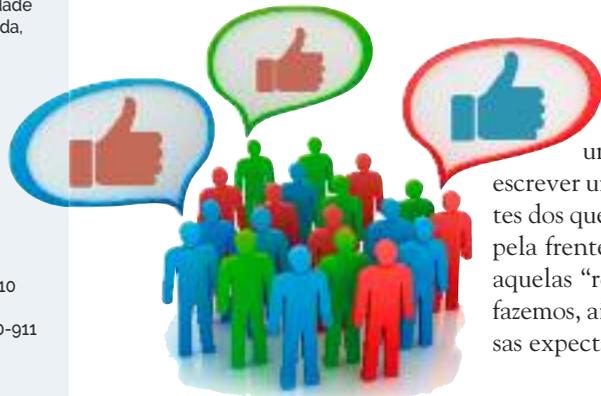
Urbana
DESENTUPIAMENTO E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br

- LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
- DESENTUPIAMENTO EM GERAL.
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
- DEDETIZAÇÃO.

(31) 3375.3966

Otimismo!



2018 começou e com ele se abrem novas portas e possibilidades. Olhe para este ano como uma folha em branco, na qual poderemos escrever uma nova história, com desfechos diferentes dos que obtivemos em anos anteriores. Teremos pela frente mais 11 meses para colocar em prática aquelas “resoluções de fim de ano” que todos nós fazemos, ainda que mentalmente, para projetar nossas expectativas para o ano que se inicia.

Otimismo deve ser a palavra de ordem para esse novo ciclo. Economia, trabalho, relações afetivas... Tentemos olhar para o futuro com mais boa vontade e força para conquistar nossos objetivos. No condomínio, 2018 começa com mudança de gestão para muitos e continuidade para outros e, independentemente de ser um síndico estreante ou veterano.

Na edição de fevereiro trazemos um texto motivador sobre finanças. Como anda a saúde financeira do seu condomínio? As contas estão equilibradas, sobra um pouquinho de dinheiro ao fim do mês para poupar ou os dígitos estão no vermelho? Algumas atitudes pequenas na rotina da administração podem trazer maior clareza e discernimento na hora de tratar das contas. Confira nossas dicas na seção “Finanças”.

Outro tema ainda relacionado às finanças você encontra na nossa seção “É bom saber”: as diferen-

tes modalidades de cobrança de taxa condominial. Por unidade ou por fração ideal? Todos sabem que ela é a cota paga mensalmente pelos usuários do condomínio como forma de contribuir para o custeio das despesas do prédio concernentes à manutenção de estruturas, limpeza, pagamento de funcionários e também contas de energia, água, dentre outras obrigações ordinárias.

Contudo, o que nem todo mundo conhece é que há duas diferentes formas de se cobrar esse valor. Você, síndico ou condômino, já parou para refletir sobre como essa taxa condominial é estabelecida? O que diz a Lei e o que é verificado na prática em relação a esse assunto? Você confere maiores detalhes nesta edição do *Jornal do Síndico*.

Nossa equipe segue firme em 2018, trabalhando com empenho e dedicação em um projeto editorial o qual vem sendo bem-sucedido há mais de 20 anos, o que nos orgulha verdadeiramente. E você, caro leitor, é parte fundamental desse sucesso e também o que nos motiva a estarmos sempre nos aperfeiçoando, em busca de oferecer um material informativo de qualidade e efetivamente útil para auxiliar na rotina condominial.

A todos os nossos fieis leitores - e aos novos que se agregam a cada dia - desejamos uma boa leitura!

Otimismo deve ser a palavra de ordem para esse novo ciclo

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE:

(31) 3337.6030

www.jornaldosindico.com.br

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Catia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso Cêzar

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecilia Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Sávio Mares
Desirée Miranda
Andréa Mattos

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

INDICADORES

2017

	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN
IGP-M (FGV)	0,08	0,01	- 1,10	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	-
INPC (IBGE)	0,24	0,32	0,08	0,36	-0,30	0,17	-0,03	-0,02	0,37	0,18	0,26	-
IPC (FIPE)	- 0,08	0,14	0,61	-0,05	0,05	-0,01	0,10	0,02	0,32	0,29	0,55	-
CUB/MG	0,12	0,05	0,03	-0,03	0,15	0,01	0,03	0,16	0,07	0,26	0,08	-
TR	0,1700	0,0302	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00	954,00
TJLP (%) ANO	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	6,75

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.659,38.....8,00%

De 1.659,39 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 Aliquota 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.

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Circuito fechado de TV

Yes CFTV
Conexa

Conservação e limpeza

Nara prestação de serviços
Bella Limpeza e conservação
Seraes

Construção e Reforma

Decorbel
Futura

Desentupidora

Método

Economia de energia

Arquimar

Elevadores

Elevaplus

Esquadrias de alumínio

Estilo

Gás instalação

Extragaz

Gestão de condomínios

Metaplan

Portão Eletrônico

Elentron

Portaria Virtual

Hypersec

Produtos e acessórios para limpeza

Ecoville

Seguros

AFV
Valentim

Uniformes

BMC

Vazamentos

Aqua Solution

Salários

Piso salarial mínimo R\$ 1.042,90

Faxineira ou servente R\$ 1.042,90

AscensoristaR\$ 1.046,16

GaragistaR\$ 1.062,50

ManobristaR\$ 1.204,73

Porteiro ou vigiaR\$ 1.263,60

Zelador ou

encarregadoR\$ 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.

Cotidiano por Cecília Lima |

Sete coisas que os porteiros não devem fazer

O porteiro é um profissional que desempenha uma atividade crucial para a segurança do condomínio. É responsabilidade dele controlar o acesso de quem entra no prédio, seja como morador ou visitante, e essa função deve ser executada com o máximo de atenção e cautela

Entretanto, por vezes, o porteiro é perturbado em suas obrigações por distrações ou falhas que podem gerar prejuízos. Aqui listamos as sete coisas que os porteiros não devem fazer. O condomínio, por sua vez, deve colaborar para não tirá-lo de suas competências. Confira:



1) Liberar acesso de pessoas sem consultar o morador - Essa é a praxe em praticamente todos os condomínios: ao receber um visitante, deve-se interfonar ao condômino e anunciar a presença da visita e questionar se pode permitir a entrada dela. Não fazer esse procedimento, pode resultar no acesso de indesejados ao interior do prédio, incluindo criminosos. O mesmo vale para técnicos de empresas de telefonia ou internet, por exemplo, o morador deve ser consultado se está esperando tais pessoas;

2) Liberar acesso da garagem sem verificar quem é - O porteiro deve possuir a placa bem como modelo e cor de todos os veículos autorizados a entrarem na garagem do condomínio. O portão só deve ser aberto após essa checagem. A liberação para visitantes só deve ser feita, caso haja vaga disponível para essa finalidade e após expressa autorização do morador. Nesses casos, também é necessário anotar placa, modelo e cor do carro visitante;

3) Permitir entregas em domicílio - Por comodismo, muitos condôminos solicitam que o entre-

gador de pizza, por exemplo, suba até o seu apartamento. O problema disso é que se expõe todo o condomínio, uma vez que não há controle do que esta pessoa possa fazer quando estiver dentro do prédio. O correto é que o condômino desça à portaria para recepcionar a entrega da encomenda;

4) Ausentar-se de seu posto - Esse erro muitas vezes é cometido com a colaboração de moradores que solicitam a ajuda do porteiro para atividades as quais não estão

em sua alçada, como descarregar compras do carro ou ajudar na mudança, por exemplo. Deixar a guarita vazia é uma falta grave para um porteiro e é algo que não pode ocorrer sob nenhuma hipótese;

5) Servir de “secretário” para moradores - Entregar uma encomenda, guardar a chave do apartamento, dar um recado são alguns exemplos de “favores” que os moradores pedem aos porteiros. Por mais descortês que seja se negar a fazer isso, o porteiro deve fazê-lo, pois são atividades que



É importante que ele mantenha o máximo de discrição e sigilo sobre tudo o que não diz respeito diretamente ao serviço dele

Coluna do Sindicon



Portaria da SLU prevê multa para quem colocar lixo na rua fora do horário

Uma nova portaria da Superintendência de Limpeza Urbana (SLU) que começou a vigorar no dia 11 de janeiro prevê multa para o morador que colocar o lixo para a coleta diária antes das 19h. Acho importante fazer algumas observações sobre este assunto.

Quem não seguir as orientações será notificado e poderá pagar multa que vai de R\$185,49, no caso de não acondicionar o resíduo corretamente ou não colocar no horário fixado pela SLU, a R\$ 5.564,82 em situações de despejo de resíduos construção civil em lotes vagos e encostas.

Os síndicos devem ficar atentos sobre a nova norma da SLU. A multa pode ser aplicada ao condomínio se o fiscal da Prefeitura de Belo Horizonte não identificar quem colocou o lixo fora do horário. Isso pode acontecer se o resíduo estiver em frente ao condomínio ou na lixeira do prédio.

Outro alerta que quero fazer é sobre a segurança no período do Carnaval. Mais pessoas circulam pelos prédios, e qualquer descuido pode gerar uma “dor de cabeça” para o condomínio.

É importante orientar aos porteiros que todas as pessoas sejam identificadas antes de serem autorizadas a acessar o prédio. Isso evita a entrada de criminosos. São cuidados simples, mas que ajudam na segurança de todos!

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
Presidente



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

fogem de sua competência. Além disso, evita-se problema maior, como, por exemplo, se uma encomenda for avariada ou uma chave sumir? Ele será responsabilizado;

6) Distrações - O porteiro deve dedicar atenção exclusiva à sua atividade, estando atento às câmeras e às movimentações no interior e exterior do prédio. Para isso, é totalmente inadequado o costume de ficar assistindo televisão ou mexendo no celular durante o horário de serviço.

7) Ser indiscreto - O porteiro é uma pessoa que naturalmente sabe muito a respeito da rotina dos condôminos, pois é quem controla entrada e saída de pessoas, recebe correspondências, dentre outras funções. É importante que ele mantenha o máximo de discrição e sigilo sobre tudo o que não diz respeito diretamente ao serviço dele. Fofocas devem ser evitadas no ambiente de trabalho sempre.

■ Jornalista

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

PORTER®
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM PORTARIA REMOTA NO BRASIL

31 3504-8080 | 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

Reforma trabalhista altera direitos de porteiros

Intervalo para repouso e alimentação de porteiros e vigias após o advento da Lei n. 13.467 de 2017 – “reforma trabalhista”

Relevante alteração trouxe a Lei n. 13.467 de 2017 a chamada “Reforma trabalhista” no que tange ao intervalo para repouso e alimentação/intrajornada (tempo para almoço ou jantar) dos trabalhadores, notadamente os porteiros e vigias noturnos uma vez que normalmente estes não gozam a integralidade do lapso ante a impossibilidade de substituição por outrem em seu posto de trabalho

Isto pois, antes do advento da noticiada Lei, caso o trabalhador realizasse apenas parte do intervalo (40, 50 minutos), deveria o empregador quitar o lapso em sua integralidade (ou seja, mínimo 1h para aqueles trabalhadores que laboram mais de 6 horas diárias), sendo que o intrajornada possuía natureza salarial, assim, surtia efeito reflexo em outras parcelas com cunho salarial, tais como aviso prévio, férias, 13º salário etc.

Súmula - Acerca do tema a Súmula n. 437 do TST assim leciona (uma vez que ainda não revogada, mas, o será em breve) - destacamos;



Porteiros e outros trabalhadores terão prejuízo com a nova legislação trabalhista

Súmula n.º 437 do TST
INTERVALO INTRAJORNADA PARA REPOUSO E ALIMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 71 DA CLT (conversão das Orientações Jurisprudenciais n.ºs 307, 342, 354, 380 e 381 da SBDI-1) - Res. 185/2012, DEJT divulgado em 25, 26 e 27.09.2012

I - Após a edição da Lei n.º 8.923/94, a não-concessão ou a concessão parcial do intervalo intrajornada mínimo, para repouso e ali-

mentação, a empregados urbanos e rurais, implica o pagamento total do período correspondente, e não apenas daquele suprimido, com acréscimo de, no mínimo, 50% sobre o valor da remuneração da hora normal de trabalho (art. 71 da CLT), sem prejuízo do cômputo da efetiva jornada de labor para efeito de remuneração.

II - É inválida cláusula de acordo ou convenção coletiva de trabalho contemplando a supressão ou redução do intervalo intrajornada porque este constitui medida de higiene, saúde e segurança do trabalho, garantido por norma de ordem pública (art. 71 da CLT e art. 7º, XXII, da CF/1988), infenso à negociação coletiva.

III - Possui natureza salarial a parcela prevista no art. 71, § 4º, da CLT, com redação introduzida pela Lei n.º 8.923, de 27 de julho de 1994, quando não concedido ou reduzido pelo empregador o intervalo mínimo intrajornada para repouso e alimentação, repercutindo, assim, no cálculo de outras parcelas salariais.

IV - Ultrapassada habitualmente a jornada de seis horas de trabalho, é devido o gozo do intervalo intrajornada mínimo de uma hora, obrigando o empregador a remunerar o período para descanso e alimentação

não usufruído como extra, acrescido do respectivo adicional, na forma prevista no art. 71, caput e § 4º da CLT.

Nova redação - Ocorre que o Art. 71 parágrafo 4º da CLT passou a ter a seguinte redação com o advento da Lei n. 13.467 de 2017, (grifamos);

Art. 71 § 4º A não concessão ou a concessão parcial do intervalo intrajornada mínimo, para repouso e alimentação, a empregados urbanos e rurais, implica o pagamento, de natureza indenizatória, apenas do período suprimido, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da remuneração da hora normal de trabalho.

Ou seja, agora, temos que caso o trabalhador tenha direito ao gozo de 1h de intrajornada, todavia, gozando apenas 40 minutos,

este deverá ser indenizado (não mais com natureza salarial e reflexos para fins de quitação) dos 20 minutos não usufruídos de seu intervalo.

Assim, fato é que o ganho da alteração no que tange ao intrajornada deu-se em absoluto favor dos empregadores, notadamente, em desfavor de porteiros, vigilantes, vigias entre outros trabalhadores.

Demais disso, destaca-se que o art. 71 parágrafo 4º é taxativo ao aduzir que o período suprimido, deverá ser pago acréscimo de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da remuneração da hora normal de trabalho, mas, e se a negociação coletiva da categoria prevê adicional superior? Tem-se que tal situação ainda será analisada e pacificada pelo Poder Judiciário Trabalhista oportunamente uma vez que conforme a doutrina a lei não possui palavras inúteis e em regra não comporta entendimento ampliativo.

Outra questão que ainda merece análise por parte dos juízes, desembargadores e principalmente pelos ministros do trabalho é acerca da aplicação da lei no tempo, ou seja, se tais alterações podem se aplicar aos trabalhadores com contrato já em vigor antes da alteração legislativa, ou se por norma menos benéfica apenas atingirá as novas contratações. O tempo nos dirá.

■ Advogado trabalhista - Professor de direito do trabalho e processo do trabalho - Assessor jurídico do Jornal do Síndico - saviomares@hotmail.com



Fato é que o ganho da alteração no que tange ao intrajornada deu-se em absoluto favor dos empregadores

por Rodrigo Karpat |

Créditos oriundos de ações contra concessionárias ou outras devoluções

Os créditos oriundos de valores auferidos com ações judiciais, sejam eles de ações vícios de construção ou de ações contra concessionários, teriam o caminho natural de integrar o caixa condominial. Mas quando são valores representativos, começa a surgir na coletividade a vontade de ter esse valor repartido aos moradores e não devolvido ao caixa do condomínio, o que passa a gerar dúvidas e muitas vezes conflitos de concepção do que se deve fazer com o dinheiro

Entendo que o caminho correto seria que este valor ficasse em caixa e, após deliberação em assembleia passasse a integrar conta específica, para que pudesse ser usado com alguma contingência ou obra que se fizesse necessária. Não podemos esquecer que as edificações sofrem um desgaste natural conforme cita a ABNT NBR 14653-1:2001, por volta de 4% ao ano. O que por si só seria motivo para que o valor ficasse em caixa a fim de se realizarem as obras necessárias de reparos em função do desgaste natural trazido pelo tempo.

Lucro - Entendo que distribuir valores seria inerente a empresas

que objetivam o lucro como fim e não deve ser prática comum em condomínios que nem personalidade jurídica possuem. Ou na definição de Nascimento e Franco, possuem personalidade jurídica anômala, uma vez que tem obrigações inerentes a pessoa jurídica, tais como, por exemplo: a capacidade de estar em juízo.

Caso a coletividade não entenda que o dinheiro pertence a massa e requeira a sua devolução, alguns passos precisam ser seguidos. O primeiro deles deve ser submeter a deliberação em assembleia com esse fim específico de definir a destinação do valor auferido com a indenização. Deve-se também fazer a verifica-

ção se desta devolução não incidirá tributação. Os valores referentes a indenizações são declarados entre os rendimentos isentos/não tributáveis.

Outro ponto a ser observado é de quem é o titular para receber o dinheiro. A monta deve ser devolvida ao proprietário, ou seja, aquele que tem o direito de propriedade no momento em que o valor passa a integrar o caixa do condomínio. Uma vez que se trata de despesa “propter rem”.

Direito - Alguns condôminos precavidos antes de venderem o bem, no compromisso de compra e venda se reservam o direito de receber o valor inerente a indeniza-

ção, uma vez que já sabem da intenção de devolução do valor aos condôminos, porém cabe ao condomínio devolver ao proprietário atual, pois o condomínio não tem o dever de saber algo que foi ajustado entre as partes na compra e venda do bem, salvo se o direito estiver constando da matrícula do bem. Neste caso caberá ao proprietário atual da unidade o trâmite administrativo com a devolução do valor ao antigo proprietário se esse for o caso. Tal procedimento não cabe ao condomínio.

A devolução requer cautela ao prédio, uma vez que o titular da unidade na matrícula pode ter negociado o imóvel e, nesse caso, o compromissário comprador teria o direito de receber o valor. E nesse caso, o dinheiro deve ser devolvido para esse segundo, desde que o condomínio tenha ciência da negociação da unidade.

E por cautela o condomínio que optar em devolver o dinheiro auferido por ação, deverá notificar todos proprietários constantes da matrícula informando sobre a devolução, bem como notificar os adquirentes que não constam na matrícula, nos casos em que tem ciência da negocia-

ção da unidade. Nos casos de duas pessoas pleitearem pelo valor, o prédio não deve distribuir o dinheiro. Se o impasse não for resolvido a monta deve ser consignada em juízo.

Temos ainda os antigos proprietários que almejam a monta, mesmo sem direito. Para estes dizemos que da mesma forma que uma previsão orçamentária que precisou de uma chamada extra, não recairá ao antigo dono que tenha vendido o bem no momento da chamada extra, tão pouco recairia ao antigo proprietário o valor inerente a rescisão de funcionário antigo de sua época. Assim, a monta a ser distribuída pertence ao proprietário atual que possui direito sobre a coisa (usar, fruir, dispor).

Desta forma, entendo que por lógica e para que se evitem dissabores como os relatados acima, que podem ensejar responsabilidade do condomínio e seu gestor, os valores deveriam por óbvio integrar o caixa do condomínio.

■ Advogado e palestrante, especialista em Direito imobiliário e em questões condominiais, sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

Manutenção por Andréa Mattos |

Dicas para higienização de portas e janelas de alumínio

Popular em muitos condomínios devido a sua praticidade e relativo baixo custo, o alumínio é o material presente em esquadrias de janelas e portas. A má manutenção e higienização inadequada podem reduzir a vida útil do produto e trazer prejuízos. Saiba como limpá-lo e preservar a estética e funcionalidade por mais tempo

Condomínios localizados em ruas e avenidas com grande fluxo de veículos são os que mais sofrem com a poluição e acúmulo de sujeira. A fuligem acompanhada da poeira se impregna nas portas e janelas e podem danificá-las. Caso não seja retirada com frequência, essa sujeira pode criar crostas que se acumulam em trilhos ou dobradiças, dificultando a abertura da porta ou janela.

Limpeza fácil - Para fazer a higienização você vai precisar apenas de duas coisas bastante simples: água e detergente neutro. O uso de outros produtos de limpeza como alvejantes clorados, desinfetantes, produtos ácidos ou alcalinos demais, dentre outros, podem ter efeito abrasivo sobre o alumínio, causando

arranhões, manchas, opacidade, ou em alguns casos, corrosão de estruturas.



Aproveite a hora da higienização para vistoriar parafusos e dobradiças, apertando-os ou fazendo a reposição deles caso seja necessário

O correto é, primeiramente, fazer uma lavagem com água para retirar o excesso de sujeira e depois complementar a limpeza esfregando uma esponja macia (jamais de aço!), molhada em solução de água com detergente. De preferência, a atividade deve ser feita partindo dos cantos superiores para os inferiores, evitando que a sujeira escorra para áreas que já foram limpas pela ação da gravidade.

É válido lembrar que produtos derivados de petróleo - querosene por exemplo -, atraem partículas de poeira abrasivas que deterioram o acabamento dos itens, diminuindo sua vida útil. Além disso, esse tipo de produto resseca plásticos e borrachas. Caso haja danos ao alumínio das portas e janelas, o polimento da superfície com uma cera apropriada pode ajudar a minimizar o aspecto de arranhões e manchas.

Aproveite a hora da higienização para vistoriar parafusos e dobradiças, apertando-os ou fazendo a reposição deles caso seja necessário. Borrife lubrificantes para facilitar os movimentos de abertura e fechamento, evitando o barulho incômodo de “ranger”.



Manutenção adequada das esquadrias aumenta a vida útil de portas e janelas

Você sabia? - O alumínio, antes de chegar às suas mãos sob a forma de portas, esquadrias, janelas e outros produtos, passa por um processo químico chamado de anodização, que consiste em agregar à superfície do metal uma camada de óxido, que faz uma selagem. Isso é o que garante a du-

rabilidade do alumínio, bem como sua aparência brilhante. O uso indevido de materiais de limpeza abrasivos pode comprometer essa proteção, retirando ou arranhando a película que envolve o alumínio.

■ A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Finanças por Cecília Lima |

Cinco dicas de como cuidar da saúde financeira do condomínio em 2018

O ano começa e com ele também tem início um novo ciclo. Administrar um condomínio é ter que lidar constantemente com limitações e saber equilibrar o que entra e o que sai do caixa

Sabendo que, na maioria dos prédios, a única fonte de receita é exclusivamente a contribuição mensal dos condôminos, temos um orçamento pouco variável, que certamente sofre abalos quando há uma despesa inesperada ou quando algumas pessoas não cumprem com a obrigação.

Portanto, planejamento é fundamental para preservar a saúde financeira do condomínio e não cair no vermelho. Confira cinco dicas de como manter as finanças em dia:

Registre detalhadamente todas as despesas: saber manipular planilhas é essencial para um bom gestor. Cada centavo que sair do caixa do condomínio deve constar nela, desde as quantias mais vultosas até os itens mais baratos. Procure ser o mais descritivo possível, ao invés de anotar generi-

camente “gastos com material de limpeza”, detalhe os itens. Além de ser mais transparente na prestação de contas, isso serve para monitorar onde exatamente o dinheiro foi usado.

Classifique os pagamentos: quando se possui um rendimento limitado, ou mesmo insuficiente, é importante categorizar os compromissos financeiros por ordem de prioridade. Use cores diferentes na planilha para marcar aqueles que devem obrigatoriamente ser pagos no prazo, quais podem ser negociáveis, quais podem atrasar sem tanto prejuízo. O valor de multas e juros pode servir de critério para essa eleição.

Cobrar inadimplentes: o síndico deve ter o controle rigoroso de quem paga e não paga a cota condominial, uma vez que ela é - quase sempre - a única fonte de

receita do condomínio e, portanto, qualquer baixa nesse valor é significativo. Os débitos devem ser cobrados o quanto antes, para impedir o acúmulo de dívidas. A negociação amigável e o parcelamento, quando acordados mutuamente, são alternativas a se pensar para evitar um desgaste na Justiça.



O síndico deve ter o controle rigoroso de quem paga e não paga a cota condominial

Cortar gastos: essa é uma das medidas mais difíceis, mas o objetivo é cortar o supérfluo, não comprar o desnecessário. Na prática, pode-se começar por coisas pequenas, tais como produtos de limpeza: pesquise marcas, opte por embalagens econômicas ou compre em lojas de atacado. Outros pequenos itens como material de escritório podem ser poupados, reutilize folhas de papel que não foram usadas em frente e verso. Essas são pequenas economias cujo dinheiro, ao longo do ano, pode ser destinado a pequenos reparos como trocar lâmpadas, por exemplo.

Planeje para investir: se o balanço de entrada e saída está positivo e chega a sobrar um pouquinho de dinheiro no fim do mês, é hora de pensar em como fazer esse dinheiro render. Deixá-lo em uma poupança é a forma mais fácil, porém o rendimento é baixo. Pesquise outras formas seguras de fazer a reserva do condomínio aumentar, uma dica é investir em títulos do Tesouro Direto, que rende mais que a poupança, havendo modalidades em que a quantia pode ser resgatada a qualquer momento.

■ Jornalista

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

Seu condomínio por Cecília Lima |

Gestão por parte de administradora de condomínio deve ser fiscalizada

A contratação de uma administradora de condomínios é uma opção bastante procurada atualmente, não para substituir a figura do síndico, mas para auxiliá-lo nas atividades práticas e burocráticas que requer a administração de um prédio

A contratação de uma administradora de condomínios é uma opção bastante procurada atualmente, não para substituir a figura do síndico, mas para auxiliá-lo nas atividades práticas e burocráticas que requer a administração de um prédio. Assessoria contábil e jurídica, serviço de emissão de boletos e cobranças, realização de assembleias, bem como outras necessidades do condomínio são serviços oferecidos por empresas desse gênero.

Cuidados - A contratação de uma administradora deve passar por uma análise cuidadosa, uma vez que ela estará em íntimo contato com as receitas geradas pelos contribuintes. Antes de barganhar e tentar baratear ao máximo as taxas cobradas pelo contrato, o síndico e os condôminos devem estar atentos à credibilidade da empresa, procurando saber referências sobre sua reputação antes de fechar negócio.

Casos de fraude e má fé praticadas por empresas que administram condomínios chegam à Justiça causando desgaste. É o caso, por exemplo, de um residencial na cidade de Curitiba (PR) que acusa a administradora de ter se apropriado indevidamente de uma quantia de quase R\$ 120.000 proveniente de taxas pagas por moradores.

Segundo denúncia dos próprios condôminos, o dinheiro que deveria ser usado nas despesas do prédio ia para a empresa, que transferia dinheiro da conta, mas também o dinheiro do fundo de reserva e o dinheiro da poupança do condomínio. A fraude foi descoberta em março do ano passado, quando se descobriu que as despesas do prédio não estavam sendo pagas há dois meses.



fiscalização deve ser permanente, sempre cobrando os comprovantes de pagamento das despesas do prédio, bem como extratos e demonstrativos de movimentações financeiras nas contas do condomínio. A administradora trabalha pelos interesses do coletivo e não pode se negar a fornecer quaisquer informações que digam respeito ao condomínio.

■ Jornalista

Denúncia - De acordo com os denunciantes, a administradora forjou boletos e relatórios, que faziam os pagamentos serem depositados diretamente na conta da empresa e também simulavam que as contas estavam em dia, mas não estavam e foi por isso que os moradores descobriram o crime, pois a luz e a água estavam

prestes a serem cortadas. Diante do estranhamento, eles foram ao banco e encontraram as contas do condomínio zeradas. Foi quando o caso foi parar na Justiça e deve demorar algum tempo até ser esclarecido.

A gestão das administradoras deve ser acompanhada de perto pelo síndico e Conselho Fiscal. A

A gestão das administradoras deve ser acompanhada de perto pelo síndico e Conselho Fiscal

Nós cuidamos do seu Bem Sua mais preciosa Tranquilidade.

Rua Pernambuco, 1000 - 11º andar - Savassi
CEP 30130-154 - Belo Horizonte - MG

GW
administração de condomínios

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

Jornal do Síndico

3337-6030

Boletos de cobrança geram dúvidas entre síndicos

Cobrança constam das convenções coletivas e se referem a programas que são importantes para funcionários e empregadores

Desde o início de 2017, os condomínios filiados ao Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos da Região Metropolitana de BH (Sindicon) e ao Sindicato dos Empregados em Edifícios e Condomínios, Empresas de Prestação de Serviços em Asseio, Conservação, Higienização, Desinsetização, Portaria, Vigia e dos Cabineiros de Belo Horizonte (Sindeac) têm recebido boletos de contribuição para dois programas que beneficiam os funcionários: o Programa de Assistência Familiar (PAF) e o Programa de Qualificação e Requalificação Profissional (PQN). Os dois serviços constam das convenções coletivas 2016/2017 e 2017/2018 respectivamente. Apesar disso, muitos síndicos ficam em dúvida sobre o pagamento das contribuições.

Segundo o presidente do Sindac, Paulo Roberto da Silva, o PAF é semelhante a um plano de saúde. Por ele, os funcionários do prédio podem marcar consultas com médicos conveniados e têm atendimento com hora marcada. Para que os empregados dos prédios tenham esse programa, é preciso que o condomínio contribua com R\$41,21 por funcionário. “O PAF é excelente para o funcionário porque ele não precisa ficar na fila do posto de saúde. Ele liga para o 08007270227 e já marca a consulta, sem precisar faltar ao serviço. Depois, é só apresentar um atestado de comparecimento”, explica Paulo Roberto.

Já o PQN surgiu como resultado da própria demanda dos condomínios por funcionários mais qualificados. Pelo programa, o Sindac oferece cursos para porteiros e recepcionistas, englobando diversos aspectos, inclusive, segurança. “Aqui, eles aprendem como receber e registrar o visitante, postura, vestimenta, receber correspondência e lidar com os equipamentos de segurança do condomínio”, conta Paulo. O treinamento é voltado para quem busca um emprego e para quem já tem e quer fazer uma reciclagem. “Hoje, muitos condomínios não contratam funcionários sem o certificado do curso”, afirma ele. O custo para o condomínio é de R\$9,55 para cada funcionário, que contribui com R\$30 para o lanche durante os dias de aula.

Para Paulo Roberto, apesar de



Administradoras são parceiras ideais para síndicos de condomínios

representar um gasto, os programas trazem benefício não só para o funcionário, mas também para o condomínio. “O trabalhador muitas vezes não tem como pagar um plano de saúde, porque o salário é baixo. Para o síndico é muito melhor ter um trabalhador saudável que não precisa sair para marcar consulta e depois voltar para consultar. Já a qualificação do trabalhador é uma obrigação do próprio empregador para ter um bom serviço prestado para ele mesmo. E o nosso curso é muito mais barato que outros, que chegam a cobrar R\$400”, analisa.

Essa também é a opinião do presidente do Sindicon, advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiróz. De acordo com ele, os dois programas constam na convenção de condomínio; por isso, são compulsórios. “Se o condomínio não pagar prejudica o funcionário e fica inadimplente junto ao Sindac”, alerta Carlos Eduardo.

O presidente do Sindicon também acredita que o condomínio

se beneficia dos resultados do PAF e do PQN. “Um funcionário com saúde é muito melhor; ele não vai faltar ao trabalho porque tem que marcar consulta. Às vezes, ele fica no posto de saúde o dia inteiro e não consegue marcar, tem que voltar no outro dia. Se o funcionário falta, é prejuízo para o prédio. A qualificação também é importante, porque o porteiro tem que saber identificar a pessoa que quer acessar o prédio, tem que saber mexer nos equipamentos, saber registrar os visitantes, comunicar a chegada de pessoas aos moradores. Tudo isso faz diferença, principalmente, para a segurança do condomínio”, ressalta Carlos Eduardo.

Futuro – A partir deste ano, tanto Sindac quanto o Sindicon vão oferecer novos cursos de qualificação. O sindicato dos empregados está elaborando cursos para faxineiros. Segundo Paulo Roberto, nos módulos, os alunos vão aprender sobre os diferentes tipos de pisos, como lidar com os produtos químicos de limpeza, como

evitar contaminação, entre outras lições.

Já o sindicato patronal pretende voltar com os cursos para síndicos. O objetivo é mostrar como se faz orçamentos, planejamento de contas para o ano e acompanhamento de reformas. “São quase 20 mil prédios so-

mente em Belo Horizonte, cada um com uma estrutura diferente. É importante que síndicos e trabalhadores se mantenham atualizados e saibam trabalhar a realidade de cada condomínio”, enfatiza Carlos Eduardo.

Os sindicatos ainda não divulgaram datas dos novos cursos.



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial.

- COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS
- AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS
- ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
- PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA

(31)3226-9074

www.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br



Aqui, eles aprendem como receber e registrar o visitante, postura, vestimenta, receber correspondência e lidar com os equipamentos de segurança do condomínio

Área comum por Cecília Lima |

Animais domésticos não devem circular desacompanhados pelo condomínio

O debate sobre a presença de animais domésticos em condomínios é amplo e controverso. Há os prédios que permitem, há os que proíbem e há ainda os que permitem com ressalvas. Os juristas, em seu turno, às vezes divergem de opinião, sendo que uns dizem que o condomínio tem autonomia para criar proibições dentro de seu espaço, enquanto outros alegam que a regra do condomínio não pode se sobrepor a um direito constitucional

Para além das discussões sobre se é ou não legítima a proibição, sabemos que há regras de convivência para que esses animais convivam em harmonia com os condôminos. O síndico profissional Leonardo Farias afirma que o bom senso deve ser a regra máxima a prevalecer. “Há algumas regras básicas que nem precisariam estar escritas, pois é o mínimo que se espera como, por exemplo, não permitir que o animal faça suas necessidades nas áreas comuns e, caso isso ocorra, que o dono limpe; passear apenas com o animal seguro no braço ou com guia; usar o elevador de serviço e jamais deixar que ele circule desacompanhado pelas dependências do condomínio”, pontua.

Embora seja a conduta esperada, tais regras devem constar no regimento interno, bem como as penalidades para quem descumprir-las. Morar em condomínio requer paciência e principalmente respeito aos espaços coletivos e à individualidade do outro. Desrespeitar tais regras pode causar conflitos.



Animais não devem circular soltos pelas áreas comuns do condomínio

Conflito - É o que conta a contadora Mariana Chaves, ex-síndica de um residencial na cidade de Bauru (SP). Ela precisou conciliar brigas entre condôminos por causa de gatos. “Nosso condomínio possui vários blocos e muita área verde com jardins. Acontece que algumas pessoas deixavam seus gatos circularem



A presença deles num condomínio é plenamente possível, desde que haja a atenção e os cuidados necessários para com eles

sozinhos e eles acabavam entrando em alguns apartamentos pelas janelas abertas”, a presença dos animais começou a incomodar a vizinhança e vários moradores apresentaram queixas. “Mandamos vários avisos aos condôminos que possuíam pets, solicitando que alguma providência fosse tomada, em vão”, relata Mariana. Ela conta que o ápice da crise se deu quando um dos gatos foi encontrado morto. “Verificamos as imagens do circuito de câmeras, mas não foi possível identificar o autor. Houve várias acusações, mas não foi possível provar nada contra ninguém. Infelizmente tivemos um final trágico e injusto que poderia ter sido evitado se houvesse mais bom senso de todas as partes”, avalia a ex-síndica.

Matar animais é crime ambiental e o autor poderia ter sido punido criminalmente pelo ato, caso fosse identificado, o que não foi possível. Contudo, o fato é que uma família perdeu seu animal de estimação de uma maneira cruel e desnecessária. “Os tutores são os responsáveis pela segurança, bem-estar e saúde dos seus pets. A presença deles num condomínio é plenamente possível, desde que haja a atenção e os cuidados necessários para com eles”, conclui o síndico Leonardo Farias.

■ Jornalista

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

Área comum – Obra

Gostaria de uma orientação de V. Sas, acerca de uso comum em área de condomínio.

No nosso prédio, existe aquela área de ventilação, que vai até a garagem e um morador do térreo, com a intenção de aumentar sua área de acesso, está querendo efetuar o fechamento desse local. Gostaria de saber se isso é possível sem a permissão dos demais condôminos e, se caso não aprovado, quais as medidas devo tomar para impedir a realização dessa obra?

Luis – por e-mail

R - Prezado Leitor, inicialmente você deve analisar se a sua Convenção de Condomínio traz cláusulas que indicam sobre o Uso Exclusivo de Área Comum e o quórum de votação. Se nada constar, o Código Civil Brasileiro de 2002 em seu artigo 1.351 rege que a aprovação seja dada em Assembleia específica e que seja por unanimidade dos

votos. Caso não haja Assembleia ou quórum suficiente, você deve procurar um advogado de confiança do Condomínio para que seja analisado o caso em específico.

Dra. Camila Lino - camilacpladvogados.com.br

Cobertura – Autorização

Na reunião para aprovação da cobertura haviam 14 moradores somos 28, mas três não concordaram e não houve unanimidade. Gostaria de saber se tem como a moradora burlar a lei, porque a síndica disse que a moradora interessada arrumou advogado e achou uma brecha na lei. Como eu não concorde gostaria de saber, porque concordamos em arrumar o telhado. E como é área comum temos que arrumar mesmo. Minha dúvida é se a moradora pode demandar obra mesmo que três moradores não concordem? Muito obrigada, e já fui síndica e gosto muito do jornal.

Andrea – por e-mail

R - Prezada Leitora, 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. Apenas a título de resumo do caso (pois envolve uma série de questões e depende da análise específica), a moradora poderia ter o Direito Real de Uso da Laje.

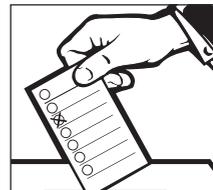
Mas para isso precisaria ter uma alteração da Convenção do Condomínio, e o quórum da Assembleia para aprovação desta alteração é de 2/3 do todo. Se seu Condomínio são 28 unidades, dever-se-ia ter mais de 19 unidades aprovando tal alteração. Desta forma a moradora não poderia iniciar as ditas obras.

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

Assembleia – Convocação

Convocação para assembleia pode ser por e-mail?

R - A Convocação pode ser feita por e-mail somente se estiver previsto na Convenção do Condomínio.



Importante frisar que as Convocações devem ser realizadas nos moldes do previsto na Convenção do Condomínio, caso contrário pode ser questionada/anulada.

Cordialmente,
Dr. Renan Gouvêa - renan@gouveaadv.com.br

Eleição – Inadimplência

Onde moro são 15 unidades, 12 estão inadimplentes e somente 3 estão em dia com suas obrigações condominiais. O mandato do síndico já está vencido. Como proceder para eleger o síndico com apenas 3

moradores em condições de votar. Nos de uma orientação para resolver esta pendência de inadimplência e ter um representante

Carlos – por e-mail

R - Prezado Leitor, verifique se a Convenção do seu Condomínio traz alguma informação sobre o quórum para eleição de Síndico. Se não há quórum específico, o quórum para eleição de Síndico é o de maioria simples dos presentes, isto é, no seu caso seria eleito pelo voto de, no mínimo, 2 (dois) condôminos tendo em vista que são 3 (três) os condôminos adimplentes. Atenção quanto a possibilidade de se eleger o Síndico é importante que este esteja adimplente com suas contribuições condominiais. Uma dica quanto a alta inadimplência em seu Condomínio, procure um advogado de confiança para realizar as cobranças judiciais necessárias. Cordialmente.

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

Dicas

■ **Luvas de segurança**

Você sabia que as mãos - e especificamente os dedos - são as áreas do corpo mais comumente atingidas em episódios de acidente laboral? Somadas, mãos e dedos, são as áreas que representam 31% dos acidentes que aconteceram entre 2012 e 2016, mais de 800 mil casos de acordo com o Observatório de Segurança Digital de Saúde e Segurança do Trabalho, elaborado pelo Ministério Público do Trabalho (MPT) e a Organização Internacional do Trabalho (OIT).

É válido lembrar que garantir os equipamentos e ambiente adequado que garantam a plena segurança dos funcionários é uma responsabilidade do contratante. As luvas de proteção são exemplo de um tipo de Equipamento de Proteção Individual (EPI) que deve ser fornecido ao trabalhador. As luvas podem ser feitas de vários materiais, como raspa de couro, látex, PVC, neoprene, lona, dependendo do uso a que se destina.

■ **Escolhendo ar-condicionado**

Com os dias de calor do verão, os aparelhos de ar-condicionado passam a ser cada vez mais requisitados, seja no hall, guarita, salão de festas, escritório. Esse equipamento proporciona conforto térmico ao ambiente e torna os dias quentes mais agradáveis. Na hora da compra, é comum que surjam algumas dúvidas. Confira nossas dicas para fazer a melhor escolha.

Primeiramente, confira a potência do produto, pois ela é um dos principais parâmetros para escolher corretamente o seu ar-condicionado (o BTU é a unidade que determina a potência de refrigeração). Para cada cômodo, é necessário calcular a potência necessária para climatizá-lo, com base em suas dimensões. Deve-se considerar: quantas pessoas e equipamentos eletrônicos estarão no cômodo, a exposição do sol durante o dia em relação ao ambiente. O ideal é usar a regra de 600 BTUs por metro quadrado (para até duas pessoas), além de incluir mais 600 BTUs por pessoa ou equipamento que emita calor.

■ **Piso antiderrapante**

O revestimento do piso é uma escolha importante para garantir que todos transitem com firmeza e segurança, sobretudo pessoas idosas ou com alguma dificuldade de locomoção. Nesse sentido, a opção por piso vinílico em ambientes internos é recomendada. Esse tipo de revestimento evita escorregões e confere conforto por ser atérmico, ele garante um ambiente interno mais aconchegante, dispensando mesmo o uso de tapetes, que são grandes causadores de acidentes

Por outro lado, para áreas externas, os pisos emborrachados constituem a opção mais indicada, pois podem reduzir a incidência de acidentes, além de amortecerem possíveis quedas, dirimindo suas consequências. Os modelos mais conhecidos de piso de borracha no mercado são: pastilhado ou moeda, o liso, o tipo grão-de-arroz e o teclado. Eles estão disponíveis em algumas cores e texturas, o que possibilita a composição de desenhos, formas geométricas e formatos personalizados.

Jurisprudência

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ)

Data de publicação: 13/08/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, firmou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal prazo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 22984 PR 2011/0155535-5 (STJ)

Data de publicação: 19/04/2012

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. PENHORA DE IMÓVEL. BEM INDIVISÍVEL. DIVERSOS CONDÔMINOS. HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE USUFRUTO VITALÍCIO. 1. A controvérsia dos autos cinge-se à possibilidade de levar à hasta pública bem indivisível em condomínio e com cláusula de usufruto vitalício. 2. O Tribunal a quo assentou que "a despeito da possibilidade de, em tese, ocorrer a alienação de bem indivisível em condomínio, assegurando-se aos demais a reserva dos respectivos quinhões, razão assiste à decisão recorrida. O bem de matrícula nº 46963 (fl. 22) é de propriedade de dez pessoas em condomínio, entre elas o executado, além de possuir cláusula de usufruto vitalício. Já o bem de matrícula nº 12.859 possui cinco proprietários, incluindo a esposa executada, e também possui cláusula de usufruto vitalício. Ademais, não é possível aferir a divisibilidade dos bens. Assim, nas condições em questão, fere juízo de proporcionalidade que se proceda a alienação total do bem para garantir a dívida". 3. Em execução, a fração ideal de bem indivisível pertencente a terceiro não pode ser levada à hasta pública, de modo que se submeta à constrição judicial apenas as frações ideais de propriedade dos respectivos executados. 4. Precedentes: REsp 1.196.284/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26.8.2010, DJe 16.9.2010; REsp 695.240/PR, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 13.5.2008, DJe 21.5.2008. Agravo regimental improvido.

STJ - RECURSO ESPECIAL RESP 1232344 PA 2011/0016732-2 (STJ)

Data de publicação: 16/02/2012

Ementa: TRIBUTÁRIO. ITR. PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO DÉBITO TRIBUTÁRIO DE QUALQUER DOS CONDÔMINOS. 1. Pertencendo o imóvel a vários proprietários, em condomínio, é legítima a exigência do Imposto Territorial Rural - ITR, em sua totalidade, de todos ou de qualquer deles, reservando-se ao que pagou a faculdade de ressarcir-se dos demais devedores na forma do art. 283 do Código Civil. 2. Recurso especial improvido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AGRG NO AG 1122191 SP 2008/0253112-9 (STJ)

Data de publicação: 01/07/2010

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 /STJ. RECURSO ESPECIAL FUNDADO NA ALÍNEA A DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO SUPOSTAMENTE VIOLADO. AUSÊNCIA. SÚMULA 284 /STF. RELAÇÃO ENTRE CONDOMÍNIO E CONDÔMINOS. INAPLICABILIDADE DO CDC. 1. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo". Súmula 211 /STJ. 2. O recurso especial é apelo de fundamentação vinculada e, por não se aplicar nesse instância o brocardo iura novit curia, não cabe ao Relator, por esforço hermenêutico, identificar o dispositivo supostamente violado para suprir deficiência na fundamentação do recurso. Incidência da Súmula n.º 284 /STF. 3. Não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos. 4. Agravo regimental improvido.

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.

Assim é o **Jornal do Síndico**, uma publicação mensal que está há **20 anos** no mercado mineiro, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante de qualidade. Assim como o síndico, o tabloide zela pelos interesses do seu público, formado por **hotéis, clubes, hospitais, administradores de empresas e milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis**.

O **Jornal do Síndico** é uma mídia já consagrada no **mercado nacional** e uma ótima opção para quem quer divulgar seus produtos e serviços. Uma prova disso é o alto índice de renovação de seus anunciantes, evidenciando o sucesso e os bons resultados que o jornal produz. Para se ter uma ideia, **29% dos anunciantes veiculam seus anúncios, mês a mês, há mais de 10 anos**, sem interrupção, confirmando que a parceria com o **Jornal do Síndico** só tem dado certo.

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91%** dos síndicos aprovam o jornal e **82%** dos síndicos utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 o **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores franquias do Brasil**. E, em 2016, ganhou a cotação de 5 estrelas *Entre* Guia da Franchising / Pequenas Empresas & Negócios Negócios.

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!

Jornal do Síndico | Ligue: **3337-6030**
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindico@jornaldosindico.com.br
[facebook/jornaldosindico](https://www.facebook.com/jornaldosindico)

Ecoville, produtos e acessórios para limpeza

Temos diversas opções de produtos para melhor atendê-lo

CONDIÇÃO ESPECIAL DE PAGAMENTO

Av. Abílio Machado 1036 - Alípio de Melo comercial@mayrink.net.br **31 2534-0027**

Classíndico

Administração de condomínios



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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

Confie seu condomínio a quem está há 25 anos no mercado



administração de condomínios

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

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

Av. Augusto de Lima, 655
Sala 1210 - Centro - BH
diretoria@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.com.br

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios



COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

2515-8721
2515-8722

Rua Paganha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



Administração de condomínio
Portaria
Limpeza
Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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



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**



CONSERVAÇÃO E LIMPEZA PORTARIA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

3291-1892
2514-4577
99103-8652

MS.SOLUCOES@GMAIL.COM.BR

Administração de condomínios

PARA VOCÊ QUE SABE VALORIZAR SEU TEMPO



- 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

Fiquem tranquilos, nós cuidamos do seu condomínio.



SR. SINDICO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
(31) 3332-2125
www.srsindico.com.br

Um novo conceito em Gestão de Condomínio



Preços a partir de **R\$160,00** com pacotes personalizáveis.

Consultoria de Organização Condominial

Entre em contato: **(31)98801-8657 / 98862-1158**

Advogados



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



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

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

GOUVÊA ADVOGADOS



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

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

3226-9074

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

(31) 3273-0027



DOUTORAS MAGALHÃES
ADVOGADO

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

(31) 3279-7298 (31) 98822-1611
contato@doutorasadv.com.br www.doutorasadv.com.br

Rua Castro de Alencar, 165, Castelo - Belo Horizonte/MG
CNPJ 11.385.018

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

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 7

Antenas



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

(31) 3072-4400 / 99105-4219
adairricardo@hotmail.com

Bombas



PLANTÃO 24 HORAS

AV. DO CONTORNO 11434 - CENTRO - BH/MG
WWW.PARAISODASBOMBAS.COM.BR
(31) 3270-9633
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
PRODUTOS PARA PISCINA E SAUNA



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

Contrato de manutenção
Assitências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

Bombeiros

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 de Balaia, 637 - Inje SS **3273-3289/9-9131-7043 (Plástico)**

Cercas concertinas



PROTEJA O SEU CONDOMÍNIO COM CONCERTINAS

CERCAS CORTANTES PARA MURROS, GRADES E LOCAIS VULNERÁVEIS EM GERAL **3037-6676**
INSTALAÇÃO RÁPIDA E EFICAZ **3143-6200**
MATERIAL DE 1ª QUALIDADE! **99160-9661**
PAGAMENTO FACILITADO!

Circuito fechado de TV

Quer melhorar a Segurança do seu Prédio?

- ✓ Câmeras de Segurança
- ✓ Alarmes de presença
- ✓ Fechaduras digitais
- ✓ Telefonia e Interfonia

(31) 3241-1588
(31) 98422-0039

info@alivy.com
ALIVY

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO - ADMINISTRAÇÃO



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

Classíndico

Circuito fechado de TV

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

3 2 7 4 - 5 1 8 8

www.yescftv.com.br

Central de Negócios
(31) 3377-2913

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

Yes CFTV - Quem conhece, confia!

Conservação e limpeza

COMINA
LTD.A. 17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada

À frente em Facility Service

31 3503-1212

www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

VOLGEN Clean

**Portaria
Conservação e
Limpeza**

www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98010-8008

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO
DE MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

(31) 3283-4646

www.rocheservicos.com.br

SERAES Desde 1992 trabalhando com qualidade e dedicação

- Treinamento Profissional das mais diversas funções.
- Limpeza e Conservação, Portaria, Vigilância patrimonial, Zeladoria, Recepcionistas, Ascensoristas.
- Administração de Condomínio

www.seraes@seraes.com.br / www.seraes.com.br

(31) 3227-1475 / (31) 3213-4566

Conservação e limpeza

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

NARA Prestação de Serviços Gerais

Porteiros - vigias - faxineiras - copeiras
Trabalhamos com horas fracionadas
(Faxina a partir de 2:00hs até 08:00hs diárias)
31 anos de mercado

3222-0990 / 98603-1971

Bella Limpeza e Conservação

Promovendo a solução ideal para atender a sua necessidade!

- Limpeza e conservação de prédio residencial ou comercial
- Síndico profissional

31 3568-1393 / 99202-2067 / 98256-3673

www.bellalimpezaconservacao.com.br

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

- A Vistoria Visa ter o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma;
- Elaboração do Plano de Reforma em Atendimento a NBR 16.280/15;
- Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização da Obra, Assumir Resp. Técnica - ART
- A Vistoria também Constata Defeitos e Vícios Construtivos em imóveis seminovos

Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com

(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

Perícias de Engenharia Civil
Laudos de Inspeção Predial
Plano de Manutenção Predial
Projetos de Reforma Predial
Assessoria na Contratação de Obras
Acompanhamento Técnico de Obras
Vistorias em Obras Executadas

(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

Construção e reforma

Serviços Ltda

3473-1352
PINTURAS PREDIAIS

PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RÁPIDO E SEGURO
HIDROJATEAMENTO.
HALL E GARAGEM
FINANCIAMOS SUA OBRA

jcservicos88@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

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL

Engenharia de avaliação e pericia

(31) 3241.1047

rimoura@rimoura.com.br
www.ribeiroemoura.com.br

ribeiro e moura engenharia

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

Construção e reforma

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

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

vanguardia.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

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

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Classíndico

Construção e reforma



LIMPEZA DE FACHADAS PINTURA E REFORMA PREDIAL

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98010-8008

REFORMA PREDIAL



VERTICAL 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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

3423-0832

monte.castro@uol.com.br

25 ANOS

SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL



REFORMA DE FACHADA
GERENCIAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS DE REFORMAS PREDIAIS
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
ESPAÇO GOURMET, PLAYKIDS, PORTARIA

22 ANOS

Contato **3236-1568 / 98030-0713**
www.locusconstrutora.com.br/locusconstrutora@gmail.com

REFORMA PREDIAL



Revitalização de fachadas
Impermeabilizações
Recuperação estrutural
Pinturas

3296-8683

www.mc.eng.br

Construção e reforma



PROJETOS DE REFORMAS

Fachadas – portarias – hall – espaço gourmet

Projetamos e executamos a obra

Fernando Rodrigues – Arquiteto
CAU: A0590-8 **9 9957-9664**



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 - BRILHAR PISOS@HOTMAIL.COM



MINAS ART CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

31 4102 1351

www.minasartbh.com.br

PINTAR ACABAMENTOS

REFORMAS, PINTURAS E TEXTURAS EM GERAL LIMPEZA COM HIDROJATEAMENTO EM FACHADAS DE PRÉDIOS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

98746-5242 99171-6476

pintaracabamentos@gmail.com



EMPRESA ESPECIALIZADA:

- Impermeabilização.
- Pintura de fachada.
- Reforma de telhado.
- Recuperação estrutural.
- Reformas.

vsconstrutorasec@gmail.com

Av. Olegário Maciel 742 Loja 2186 Centro. BH MG **(31) 3564-2371**

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.

98386-7233

vigengenharia@gmail.com

Decorart

Tintas & Texturas

IMPERMEABILIZANTES ISOLAMENTO TÉRMICO TINTAS . TEXTURAS MASSA CORRIDA

EXECUTAMOS OBRAS

3327-5130 / 3327-5131

DECORART TINTAS E TEXTURAS RACIÓNIAS 100 COM BR DECORART TEXTURAS MIX SITE 001 DECORART

ACEITAMOS CARTÕES

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



Piso Marmorite e antiderrapante
Limpeza e Revitalização piso
Revestimentos Fulget e Quartzito
Reformas em geral.

984485019 / 980152520 (Marcos) 32267743

www.decorbelrevestimentos.com.br / decorbelrevestimentos@yahoo.com.br



Reforma Predial

- Assistência em diversas áreas de construção
- Manutenção continuada
- Revestimentos de fachada
- Tratamento de fissuras e pinturas
- Pisos de garagens

2551-0505

Desdetização



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

(31) 3375.3966

ALVARÁ SANITÁRIO: 2011054412



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

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 E DEDETIZADORA GIGANTE

- Limpeza de caixa de gordura e fossa
- Limpeza de caixa d'água
- Desentupimento em geral
- Dedetização

Plantão 24hs 99903-0010

3455-5189

desentupidoragigante2@gmail.com
www.desentupidora.com.br

DESENTUPIDORA HORACERTA 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

Classíndico

Desentupidora

METODO DESENTUPIDORA
DESENTUPIMENTO EM GERAL

Esgotos, Pias,
Sanitários, Tanques,
Lavatórios e Ralos

3411-1019 / 3412-3039

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Economia de energia

ARQMAR
Eficiência Energética
Em Iluminação

Diminua a conta
de energia
do seu Condomínio
em até 60%

Consulte: 31 99548-2667 - arqmar2018@gmail.com

Elevadores

MANUTENÇÃO
PREVENTIVA E
CORRETIVA,
MODERNIZAÇÃO E
REFORMAS EM
ELEVADORES

Desde 1995

CONTROL
ELEVADORES

3222-6685

ELEVAPLUS
SUA SEGURANÇA EM ELEVAÇÃO

Manutenção,
Reparo,
modernização e
montagem de
elevadores e
escadas rolantes.

3403-1826
99318-2560
97526-9960

Equipamentos para condomínios

LOCJET Locação de Máquinas
de Limpeza e Jardinagem

Av. Antônio Carlos, 3284
Cachoeirinha | Shte - MG
www.locjet.loja2.com.br
comercial@locjet.com.br

(31) 3391-7631
9.8711-6205

TMD
Rocadeiras, geradores,
cortadores de gramas,
motosserras,
motocultivadores,
perfuradores, betoneiras e
lavadoras de alta pressão.

Vendas, Locação e Assistência

2127-3262
www.tmdmaquinas.com.br

Esquadrias de Alumínio

estilo
esquadrias de vidro

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO,
JANELA, PORTA, PORTÕES
FECHAMENTOS EM VIDRO
TEMPERADO (BLINDEX), BOX,
ESPELHOS E VIDROS EM GERAL
GUARDA-CORPO EM INOX
MANUTENÇÃO E REFORMAS

ESTILOESQUADRIASVIDRO@GMAIL.COM
WWW.ESTILOESQUADRIASVIDRO.COM.BR

3053-4543 | 98375-0840 | 98603-3937

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo
segurança contra incêndios

Rua Jerônimo, 97 - Nova Supt
ediminas@extiminas.com.br
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0052

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

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 da AVCB;
- Troca e instalação de equipamentos a gás;
- Elaboração de projetos;

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

Gás instalação

CHAMAAGÁS

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

DTEA/MG
062792 **98519-2392 / 98806-8086**

EXTRAGAZ

Especializada em Sistemas de Gás Natural e GLP,
Industrial, Comercial e Residencial.
Registro no CREA-33386 / Serviços com 15% de desconto

3035-1710 / 99693-1997

Gestão de Condomínios

METAPLAN
Soluções inteligentes em gestão de
manutenção predial

Desenvolvemos e executamos planos de
manutenção predial para seu
empreendimento.
Melhorando o desempenho dos sistemas
prediais e otimizamos resultados.

Apoio técnico e operacional a sua gestão

(31) 4102-1717 / (31) 97594-1602
www.metaplanservicos.com

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Impermeabilização

Impermeabilização
telhado

Imprescindível para:
Redução térmica do IPTG
Técnicas Juntas e Pontas
Utilização de materiais

Sem Solução: 11°C
Com Solução: 5°C

R\$
36,00 m²

31 0245 8745
www.impermeabilizacoes.com.br

Impermeabilização de c. d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA
E RESERVATÓRIOS SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA

M.C. SERVIÇOS

• 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

Interfones

ADAIR
INTERFONES

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

(31) 3072-4400 / 99105-4219
adairricardo@hotmail.com

Jardinagem e paisagismo

Harmonize
seu condomínio

Regina Elizabeth Ferraz Perade
Arquiteta e Paisagista

99666.3286
reginferraz.arq@gmail.com

Limpeza de caixa d'água e gordura

Limpeza automatizada - Equipamento especializado
Normas e procedimentos da COPASA/MG - Alvará sanitário
Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas
Detecções - Desobstruções - Reformas em telhados
Impermeabilizações de caixas d'água

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

reida.caixa.dagua@gmail.com
www.reidacaixadagua.com.br

3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369

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

Manut. e peças p/ventiladores e eletros

CASA DOS VENTILADORES

CONSERTO E PEÇAS P/ ELETRÔ DOMÉSTICOS
VENTILADOR - LIQUIDIFICADOR - PROCESSADOR - ASPIRADOR
FERRO DE PASSAR - SECADOR - PRANCHA DE CABELO - ETC.

RUA TAMOIOS, 685/691 **3318-4841**

Classíndico

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.maximussrl.com.br

Para-raios

PARA-RAIOS PROJETOS E EXECUÇÃO
GRUPO Abaco
VITÓRIAS, INSTALAÇÕES, RECUPERAÇÃO, PROJETOS
 Garantia de 5 anos em todos os serviços.
 (31)3481-1890 www.grupoabaco.com.br
 Rua Pinhe, 465, BH MG

Polimentos de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS
POLIMENTO ITALIANO
 • Fazemos fundição e polimento em mármore
 • Recuperação de pisos e polimento em mármore
 • Aplicação de sinteco
 • Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante
 3447-7389
 99226-8785
 98624-6843

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

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
 SIA CASTIGLIANO, 104 PLORE CUSTÁRIO - DELÍLIAPRISO@HOTMAIL.COM

Portaria virtual

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

Portaria Virtual Khronos
 Reduza os custos do seu condomínio e aumente a sua segurança!
 Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco!
www.grupokhronos.com.br (31) 2515 7920

Você quer diminuir custos e preocupação com eficiência e confiança?
 Implemente no seu condomínio a **CONVIVENDO PORTARIA INTELIGENTE**.
 Presente em mais de 160 condomínios
 • ISO 9001, sistema por biometria e melhores equipamentos do mercado
 Entre em contato pelo telefone **3318-9442** e pelo site www.grupomaltabr.com.br

Portaria virtual

SAFELobby #stratum
Portaria Inteligente Safelobby. O futuro é agora.

 (31) 3546-7656
www.stratum.com.br

MultVirtual Portaria Remota

+ Segurança
até 60% de economia
 Solicite uma visita: **3284-5755**
www.multvirtual.com.br
comercial@multvirtual.com.br

HYPERSEC PORTARIA REMOTA
Portaria Remota Condomínio Inteligente
Segurança Integrada Condominial
 (31) 2513-8100 (31) 97140-9794

Portas anti-arrombamento

Proteja sua família e tudo o que você mais ama!

Modelo Siga 100 3 Fechaduras de segurança
 Nível II de segurança
 Antiarrombamento com 13 pontos de travamento.
Modelo Acorazada 5 fechaduras de segurança
 Nível III de segurança.
 Antiarrombamento e Antifurto com 14 pontos 20 pontos de travamento. Proteção total para seu carro ou empresa.
portas anti arrombamento e blindadas
THT POTEN
 (31) **98841-8191**
TDM Comércio e Importação EIRELI-EPP
www.portasdesegurancaht.com.br

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

 • Manutenção em portas Blindex
 • Instalação e consertos de molas
 • Fechadura Elétrica
 Serviços e Comércio LTDA ME vidrosetes@globocom
3271-9149 / 99612-3777

7 INTER SETE VIDROS Manutenção, Peças e Instalação em Blindex, Fechadura Elétrica e Molas Hidráulicas
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, 699 - Sion
3225-8290 / 9953-6239

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 9190**
 Rua Valparaíso, 293 (esq. c/ Venezuela) Sion **ATEFORP** Segurança Eletrônica 24 horas

Qualitron VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:
 • Portões Eletrônicos • CFTV
 • Cercas Elétricas • Interfones
 • Alarmes • Sensor de Presença
 FAZEMOS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO COM **Plantão 24 horas** **3447-8238/99590-8171**

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

ESTÁ CHOVENDO? DE NOITE? ACABOU A ENERGIA? NÃO DESÇA DO CARRO, A ELETRON TEM A SOLUÇÃO
 Sistema estabilizador para portões eletrônicos
 Entre em contato: **4109-0840 / 9-9249-0697**

Produtos e acessórios para Limpeza

Ecoville
Entregamos e faturamos para condomínios e empresas

- Lava Roupas
- Perfumes de Ambiente
- Linha Automotiva
- Limpeza Pesada
- Linha Institucional
- Limp. Concentrados
- Limp. Perfumados
- Desinfetantes

Atacado e varejo
Av. Abílio Machado, 1016 - Alípio de Melo
comercial@ayrlink.net.br **2534-0027**

Segurança Eletrônica em nuvem

DM Segurança Eletrônica
Serviço de monitoramento de câmeras em nuvem, acesso seguro via internet e Smartphone. Valores especiais para condomínios. Você irá se surpreender. **3063-5032**

Seguros

AFV SEGUROS
Seu condomínio tem seguro?
O seguro condomínio é uma obrigação do síndico. (Leis 4.591/04 e 10.406/2002 (Código Civil))
faça uma cotação sem compromisso
98787-2805/3889-8690
afvcorretora@gmail.com

Seguros

VALENTIM SEGUROS
Vai contratar ou renovar seguro? Trabalhamos com todos os tipos
(31) 3267-2099 ☎ **99223-3424**
Especialista em seguro para condomínio

Síndico profissional

ÁGILE
Gestão Condominial
EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL
Paula C. R. Oliveira
Síndica Profissional - Advogada
(31) 3047-2286 📞 **(31) 9 8629-4004**
www.agilegestao.com.br

Telhados

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

Uniformes

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

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

BMC UNIFORMES PROFISSIONAIS
bmcuniformes@bmcuniformes.com.br
CALÇA - CAMISA - JAQUETA - SAPATO
BOTINA - BOTA PVC - MEIA - GRAVATA
31 - 3422-5434
www.bmcuniformes.com.br

Vazamentos

AQUA SOLUTIONS
• Engenharia Hidráulica
• Inspeção de Vazamentos
• Impermeabilizações
• Laudos Técnicos
• Serviços Sub-aquáticos
• Limpeza de Caixas
www.aquasolutions.com.br **3581-7358 / 99982-7211 / 98909-2792**

Em tempos de crise...
Anuncie. **Jornal do Síndico**

É bom saber

Taxa de condomínio: você sabe diferenciar as modalidades de cobrança?

A taxa condominial é a cota paga mensalmente pelos usuários do condomínio - sejam eles inquilinos ou proprietários (independentemente de o imóvel estar ocupado) - como forma de contribuir para o custeio das despesas do prédio concernentes à manutenção de estruturas, limpeza, pagamento de funcionários e também contas de energia, água, dentre outras obrigações ordinárias

Você, síndico ou condômino, já parou para refletir sobre como esse valor é estabelecido? Obviamente, parte-se de um cálculo inicial do que vem a ser a demanda total do condomínio em um mês e, com isso, faz-se o rateio entre os condôminos. Mas, quais os critérios para se proceder com esse rateio? Existem basicamente duas modalidades de cobrança, as quais serão detalhadas aqui.

Divisão - A primeira delas é a cobrança por unidade. O cálculo é bastante simples e objetivo: todas as despesas previstas no orçamento são divididas igualmente pelo número de unidades, independentemente do tamanho delas. Contudo, esse método não leva em consideração as variáveis que distinguem os imóveis.

Assim, o condômino de um

apartamento de três quartos e varanda paga o mesmo valor que o morador de um apartamento simples de um quarto. Esse é um ponto polêmico frequentemente discutido nos condomínios, questionado pelas partes que se sentem injustiçadas. Por outro lado, essa modalidade de cobrança é defendida pelos proprietários de unidades maiores, sob o argumento de que as áreas comuns são igualmente utilizadas por qualquer morador do condomínio.

A segunda modalidade de cobrança é a feita por fração ideal, que busca contemplar e ponderar as distorções do tipo anterior. Ela consiste no seguinte: a taxa de condomínio é cobrada de modo proporcional ao tamanho das unidades. Logo, apartamentos menores, com menos cômodos, possuem uma responsabilidade

Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção



Condôminos podem alterar a regra a qualquer momento

menor na quantia geral de despesas, pagando menos.

Esse tipo de cobrança, obviamente agrada aos proprietários das unidades menores e desagradam os demais, os quais argumentam estar pagando mais caro para ter acesso aos mesmos equipamentos e áreas comuns que os outros. A legislação brasileira não é taxativa neste assunto, mas sugere que a cobrança seja feita por fração ideal.

Justiça - O artigo 1.336 do Código Civil estabelece regras no tocante aos condomínios. O inciso I deixa claro que é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção". Logo, compreende-se que a regra geral para a cobrança da taxa condominial é a modalidade por fração ideal. Entretanto, deixa em aberto ("salvo disposição em contrário na convenção") a possibilidade de os condôminos estabelecerem uma outra forma de rateio que espelhe melhor a realidade de determinada edificação.

Cabe aos moradores, em assembleia, discutir o assunto e aprovar a divisão mais justa, naquele momento e que poderá ser modificada ou não, por outra assembleia, no futuro. O importante é deixar de lado a cultura do "levar vantagem".

Ninguém compra imóvel próximo a antena de telefonia

Para os Tribunais o direito à saúde se sobrepõe ao financeiro

A colocação de antenas e de ERBs (Estação de Rádio Base) no topo do edifício é motivo de discussão intensa entre os condôminos. Aqueles que ficarão mais próximos do aparelho repudiam sua instalação alegando, corretamente, que ela causará prejuízos gravíssimos para sua saúde, pois ao residirem no entorno do equipamento estarão expostos 24 horas do dia aos efeitos da radiação. Os demais condôminos, apegando-se no ganho financeiro com o aluguel, ignoram a saúde dos moradores do último andar e aprovam a colocação das antenas. Assim, os imóveis próximos à antena se desvalorizam diante do risco à saúde dos moradores e ocupantes, além do aspecto visual negativo.

No Brasil ainda vigora a cultura do egoísmo, que valoriza o dinheiro acima de tudo. Há estudos da Organização Mundial de Saúde que equiparam o risco as antenas e ERBs à saúde ao mal provocado pelo amianto que tem potencial cancerígeno, além de estudos de especialistas da UFMG que vinculam o aparecimento de alguns tipos de cânceres à moradia perto de antenas de telefonia. A pesquisadora Adilza Condessa Dode, em sua tese de doutorado da UFMG, "Mortalidade por neoplasias e telefonia celular em Belo Horizonte-MG" comprovou a relação entre a radiação eletromagnética emitida pelas antenas de celular e o aparecimento de alguns tipos de câncer. Nesses estudos, fica claro que a radiação pode atingir até 500 metros do entorno, o que significa que coloca em risco as pessoas que residem em distância além do apartamento ou sala comercial que fica embaixo da antena.

Direito à saúde - Alguns síndicos e condôminos passam por cima do direito do morador de ter sua saúde preservada e aprovam a colocação da antena pela maioria dos membros da assembleia, quórum esse ilegal. Várias são as decisões judiciais

que determinam a retirada da antena quando instalada próximo à moradia, privilegiando o direito à saúde e à vida em detrimento do interesse comercial do condomínio/locador ou da empresa de telefonia.

Há ainda motivações inconfessáveis de alguns que se sentem incomodados pelo vizinho residir na cobertura, pois entendem que esse deva ser penalizado por ter um apartamento superior, esquecendo-se que ele pagou por isso, além de ser onerado todo ano com o IPTU mais elevado.

Ciúme - Nas assembleias constatamos algumas pessoas, absurdamente, alegarem que "é dever do dono de cobertura suportar os danos trazidos pela antena, tendo em vista que ele que escolheu comprar um apartamento no último andar". Esta frase é típica de pessoas que, enciumadas pelo outro possuir um apartamento melhor, desejam puni-lo.

Fato é que a antena é prejudicial à saúde e causa imensa redução do valor comercial do imóvel, pois ninguém deseja comprar um apartamento ou uma casa junto a uma antena ou ERB que emite radiação 24 horas, além de vibrações e ruídos em alguns casos.

Cabe ao morador defender sua saúde e de seus familiares podendo entrar com um processo judicial com base nas leis que garantem seu direito à saúde, evitando ainda a desvalorização de seu imóvel. Nenhuma assembleia tem o poder de prejudicá-lo ou forçá-lo a aceitar imposições que ferem o Código Civil que proíbe o uso nocivo da propriedade.

Contrato - Em vários casos em que a antena ou a ERB está instalada há anos, constata-se situações de pessoas que faleceram ou que estão enfermas, com câncer, em virtude da exposição à radiação. Diante disso, os tribunais têm garantido o direito a



Uso de antenas de celular em prédios é bastante polêmico

saúde do morador ou ocupante e determinando a rescisão do contrato de locação, pois o princípio da cautela deve prevalecer. Basta vermos que há décadas a sociedade alegava que o fumo não fazia mal e após o lobby das

ciências de tabaco ter sucumbido à Justiça dos Estados Unidos, a verdade veio a tona, ou seja, o fumo mata.

Outro argumento bastante utilizado pela jurisprudência para a retirada destes aparelhos

é que a colocação deles configura alteração de fachada, assim deve ser aprovada por unanimidade dos condôminos em assembleia designada para este assunto, pré-requisito que poucos cumprem.

Restrição - O Sindicato Nacional das Empresas de Telefonia e de Serviço Móvel Celular e Pessoal (SindiTeleBrasil) realizou pesquisa, em 2013, informando que 1.805 municípios brasileiros são alcançados por leis que regulamentam a colocação de antenas de telefonia celular, 250 delas são leis municipais e outras oito estaduais. Entre estes municípios há 16 capitais: Belo Horizonte, Campo Grande, Cuiabá, Curitiba, Florianópolis, Fortaleza, Goiânia, João Pessoa, Manaus, Natal, Porto Alegre, Recife, Salvador, São Luís, São Paulo e Vitória.

A proibição de colocar antenas perto de escolas e hospitais está entre estas restrições, as quais têm motivação que não pode ser ignorada. Acertadamente, nesses casos, o legislador cuidou de privilegiar a proteção à saúde em detrimento do direito de qualquer proprietário locar seu imóvel (seja casa, terraço do prédio ou lote) para uma empresa de telefonia celular ou rádio.

Se até as legislações estão evoluindo no sentido de se atualizar conforme as descobertas da medicina, não pode o condomínio se manter retrógrado, obrigando o vizinho a expor sua saúde para aumento do fundo de reserva.

■ Advogado e Presidente de Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG
kenio@keniopereiraadvogados.com.br



Em vários casos em que a antena ou a ERB está instalada há anos, constata-se situações de pessoas que faleceram ou que estão enfermas, com câncer, em virtude da exposição à radiação