



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS



DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



METODO
DESENTUPIDORA
DESENTUPIMENTO EM GERAL

Esgotos, Pias,
Sanitários, Tanques,
Lavatórios e Ralos

3411-1019/3412-3039

Desentupidora



Minas Tec

Desentupimentos em Geral
Limpeza de Caixa d'água,
de gordura e fossa

CONHECIMENTO QUALIDADE GARANTIDA EM DESENTUPIMENTOS

ACEITAMOS CARTÕES
VISA
Plantão

31 **3241-7607** 99513-2200
99648-2200

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Alarme	10
Automação Predial	10
Bombas	10
Bombeiros	10
CFTV	10 e 11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11, 12 e 13
Corrimão e guarda corpo	13
Dedetização	13
Desentupidora	13
Eletricista	13
Elevadores	13
Equipamentos p/Condomínios	13
Extintores	13
Gás	13
Gás - Instalação	14
Impermeabilização de caixas d'água	14
Individualização de água	14
Infiltrações	14
Interfones	14
Jardinagem e Paisagismo	14
Limpeza de Caixa d'água	14
Limpeza e tratamento de pisos	14
Limpeza de piscinas	14
Manut. e peças p/ventiladores e Eletros	14
Para-Raios	14
Passeios	14
Polimento de pisos	14
Proteria remota	14
Portaria virtual	14 e 15
Portas	15
Portas Blindex	15
Portões Eletrônicos	15
Redes de proteção	15
Seguros	15
Serralheria	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIII - Edição 265 - Julho/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br





É um dever do síndico realizar a contratação do seguro da edificação. Apólice deve atender às necessidades de cada condomínio.

Página 5

Seguro é obrigatório



Cotidiano

Julho é o prazo final para os condomínios aderirem ao e-Social. A não adesão pode colocar o condomínio em situação complicada e receber multas.



PÁGINAS 3



Legislação

Ação na Justiça alerta condomínios sobre regras em relação ao controle de acesso através do portão da garagem. Regras devem estar bem definidas para evitar ações.

PÁGINAS 4

Administração

Redação das atas que relatam conteúdo do que foi discutido e deliberado nas assembleias, devem seguir alguns procedimentos, para se evitar contestações.

PÁGINAS 5



Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

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
Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Jadi Cruz
Kênio de Souza Pereira
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

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

TELEFONES ÚTEIS

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

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

Editorial

Seguro condomínio

Nesta edição, publicamos um importante artigo sobre o seguro condomínio. O que você sabe a respeito disso? Saiba que o síndico tem grandes responsabilidades nesse quesito e precisa estar a par disso quando assume o cargo!

O seguro condomínio é obrigatório para todos os condomínios e a sua contratação é um dever do síndico. É muito importante que o gestor do condomínio contrate uma apólice que atenda às necessidades do seu condomínio. Além do seguro básico, que é obrigatório, o condomínio pode contratar coberturas adicionais. O custo dessa contratação adicional não é tão relevante e dá uma cobertura maior para o condomínio.

Neste mês, continuamos a falar sobre obrigatoriedade de adesão à plataforma e-social que passa a valer a partir do dia 1º de julho, requerendo algumas adaptações nas rotinas administrativas dos condomínios. Para isso, é fundamental possuir certificação digital para validar as informações passadas.

O e-Social é um sistema governamental que unifica dados da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e

da Caixa Econômica Federal, tendo como objetivo principal conectar, padronizar e unir a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores contratados formalmente.

Isso significa dizer que tudo que envolver a relação entre empregado e empregador deve ser atualizada simultaneamente no sistema: tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos – que antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em tempo real.

A nova obrigação deve penalizar os condomínios desorganizados acostumados com o famoso “jeitinho brasileiro” de resolver burocracias. Qualquer deslize será punido com multas, portanto é essencial que haja um diálogo afinado e colaboração mútua entre síndico, assessoria contábil e administradoras de condomínio. A obediência aos prazos é uma regra que não poderá jamais ser negligenciada.

O Jornal do Síndico deseja a todos um excelente mês de julho e uma leitura agradável de mais este exemplar que chega fresquinho a você!



Shutterstock

“
Além do seguro básico, que é obrigatório, o condomínio pode contratar coberturas adicionais

INDICADORES 2017

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	-0,72	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57	1,38	-
INPC (IBGE)	0,17	-0,03	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	0,21	0,43	-
IPC (FIPE)	-0,01	0,10	0,02	0,32	0,29	0,55	0,46	-0,42	0,00	-0,03	0,19	-
CUB/MG	0,01	0,03	0,16	0,07	0,26	0,08	0,25	0,15	0,27	2,04	0,18	-
TR	0,0302	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	954,00	954,00	954,00	954,00
TJLP (%) ANO	7,5	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	6,75	6,6	6,6	6,6

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.659,38.....8,00%

De 1.559,39 até 2.765,66.....9,00%

De 2.765,67 até 5.531,31.....11,00%

Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

GPS

20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo). 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, ETC.)

Salário Família - até R\$ 859,88 = R\$ 44,09

De R\$ 859,89 até R\$ 1.292,43 = R\$ 31,07

FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

OBRIGAÇÕES

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

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	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.

Salários

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

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

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

administração de Condomínios

Lemon Serviços

Ranar Gestão

Societária

Conservação e Limpeza

Consegg Engenharia

Pinturas Ribeiro

Gás

Lilico Gás

Limpeza de Piscinas

Tratarbem

Portas

Paulim Vidros

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima |

e-Social entra em vigor

Os condomínios, juntamente às suas assessorias jurídica e contábil, devem atentar para a obrigatoriedade de adoção do e-Social a partir deste mês como já informamos na edição passada. O uso da plataforma de escrituração digital já era regra para o gerenciamento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias em empresas e, a partir de agora, passa a ser exigido também para condomínios

Você é síndico de primeira viagem e nunca ouviu falar nisso? Saiba que o e-Social é um sistema governamental que unifica dados da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e da Caixa Econômica Federal, tendo como objetivo principal conectar, padronizar e unir a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores contratados formalmente.

Uma das mudanças com as quais os condomínios precisarão se preocupar é com a atualização rigorosa do sistema. Eventos da rotina entre contratante e contratado – tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos – que antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em tempo real.

Mas a transição está sendo gradual. Num primeiro momento, só será obrigatório enviar os cadastros do empregador e as tabelas. Em setembro, os condomínios deverão enviar as informações dos trabalhadores e seus vínculos (admissões, demissões, afastamentos etc.). Já em novembro, passa a ser obrigatório o envio das folhas de pagamento. O processo avança em 2019 com a substituição da GFIP (Guia de informações à Previdência Social), a compensação cruzada e o envio dos dados de segurança e saúde do trabalhador, em janeiro.

EXEMPLOS - Por exemplo, quando um funcionário for contratado, todas as informações pertinentes devem já estar disponibilizadas até no máximo a véspera do início das atividades dele, ou seja, o serviço só pode começar quando tudo estiver formalizado. O mesmo se aplica às férias, que só podem ser gozadas, após prévio registro no e-Social. Outro exemplo: em casos de acidente de trabalho, o prazo de envio da CAT (Comunicação de Acidente de Trabalho) é de 24 horas após o acidente, o qual deve ser obedecido, sob pena de multa.



A observância em relação aos prazos passa a ser fundamental a partir de agora, pois, caso contrário, o condomínio pode ser penalizado com multas. Dependendo da gravidade da omissão, os valores podem ser de cerca de R\$ 200 a R\$ 180 mil. Isso requer um diálogo afinado entre síndico, contadores e administradoras de condomínio, entes que devem buscar trabalhar em equilíbrio, comunicação constante, sempre estabelecendo prazos precisos para envios de informações.

Para o contador Ricardo Matos, a obrigatoriedade do e-social tem vantagens e desvantagens. “A principal vantagem é

obrigar os contratantes a serem mais organizados em suas rotinas administrativas. Se você é cuidadoso com sua burocracia, isso facilita muito a gestão e evita problemas com a Justiça. Contudo, o sistema ainda apresenta falhas estruturais como acesso instável pela internet”, afirma.

CERTIFICADO - Matos alerta os síndicos para a necessidade de possuir certificação digital. Trata-se de uma identificação única que garante a fidedignidade dos dados oferecidos. Os condomínios que ainda não possuem um Certificado Digital devem buscar fazer um o mais rapidamente possível. Ele pode ser disponibilizado em forma de cartão ou token, um equipamento que se assemelha a um pen drive.

■ *Jornalista

A principal vantagem é obrigar os contratantes a serem mais organizados em suas rotinas administrativas

Coluna do Sindicon

Sindicon ganha sede própria com auditório para cursos e palestras destinados aos síndicos



O Sindicon está em novo endereço e em sua sede própria. O novo espaço, na Rua Guajajaras nº 715, na sala 603, no Bairro de Lourdes, em Belo Horizonte, foi todo preparado para melhorar o atendimento aos síndicos. A nova sede tem 300 metros quadrados. O grande destaque é nosso o auditório com 50 lugares, com ar condicionado, data show e um ótimo serviço de som.

Já estamos preparando cursos e palestras para os síndicos, mas lembro que para participar é preciso estar em dia com as contribuições sindicais. No nosso site, <http://www.sindiconmg.org.br>, vamos divulgar em breve detalhes dos cursos e palestras. O auditório também será usado para treinamento dos síndicos.

A nova sede vai permitir um atendimento ainda melhor para todos os síndicos. Lembrando que o local foi escolhido por ter uma melhor localização. Um dos serviços para os nossos associados, a orientação jurídica, continua sendo prestado na nova sede. Nosso telefone continua sendo o 31-3281-8779. Esse é o canal para tirar dúvidas sobre legislação, além de servir para informações sobre outros serviços prestados pelo Sindicon.

As novidades sobre tudo o que interessa aos síndicos podem ser acompanhadas aqui, no nosso site e também pelo programa Chamada Geral, da Rádio Itatiaia, comandado pelo jornalista Eduardo Costa. O Sindicon participa do programa, a cada 15 dias, sempre às terças-feiras, com novidades sobre legislação, dicas de como melhorar a administração dos condomínios, além de outras novidades que interessam a todos nós.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
Presidente



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

Confira os documentos e serviços que serão reunidos no e-Social:

GFIP – Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social; CAGED – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados; RAIS – Relação Anual de Informações Sociais; LRE – Livro de Registro de Empregados; CAT – Comunicação de Acidente de Trabalho; CD – Comunicação de Dispensa; CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social; PPP – Perfil Profissiográfico Previdenciário; DIRF – Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte; DCTF – Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais; QHT – Quadro de Horário de Trabalho; MANAD – Manual Normativo de Arquivos Digitais; Folha de pagamento; GRF –

•TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS COM SEGURANÇA.

•PORTARIA, LIMPEZA, RECEPÇÃO E OUTROS

•MÃO DE OBRA TEMPORÁRIA

PARA SUBSTITUIÇÃO DE PESSOAL EFETIVO

CHAME A CONAPE

(31) 3270-2300

www.conaperh.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!



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

DESDE 1995

Justiça nega indenização a motorista que teve carro esmagado em condomínio

Visando mais praticidade e segurança, muitos condomínios adotaram um modelo de portão eletrônico que fecha automaticamente após um período de tempo para o qual foi programado – de 30 segundos a um minuto. Isso busca combater o descuido tanto de moradores quanto de porteiros, que possuam o controle de acionamento do portão, e que por vezes esquecem de fechá-lo ao passar, deixando o prédio vulnerável à entrada de estranhos

Os moradores e demais indivíduos que porventura venham a acessar as dependências do edifício devem estar cientes de tal mecanismo, a fim de evitar acidentes. Para isso, é fundamental que haja sinalizações, por meio de placas de aviso ou mesmo avisos sonoros que comuniquem que o portão tem um período programado para fechar sozinho.

Acontece que, seja por desatenção ou negligência, há pessoas que ignoram tais avisos e têm seus veículos atingidos pelo portão, o que obviamente traz prejuízos materiais. Porém, em casos recentes, tal situação já foi levada à Justiça brasileira, a qual deu ganho de causa para o condomínio, que não faltou com iniciativas para comunicar o funcionamento do portão de acesso.



Condomínios devem manter regras para abertura e fechamento dos portões

“O magistrado salientou que o próprio motorista confessou que saiu logo após outro veículo

O FATO - Em maio deste ano, por decisão da 4ª Turma Recursal Cível do Rio Grande do Sul um condomínio foi dispensado da obrigação de ressarcir motorista que teve carro amassado pelo portão eletrônico. O argumento foi o mesmo já mencionado, o condutor não seguiu as regras de segurança alertadas em placas e acabou com o carro atingido pelo acionamento eletrônico.

O caso se deu com um motorista de aplicativo que foi deixar uma passageira no condomínio. Quando ia sair, teve o lado direito do veículo atingido pelo fechamento do portão. Em conversa com o zelador do prédio, foi informado de que o prejuízo não seria ressarcido, o que o fez entrar com processo contra o prédio com pedido de ressarcimento dos gastos para o conserto do veículo (R\$ 890,00), bem como lucros cessantes e dano moral.

Em sua defesa, o condomínio

alegou que existe sinalização no portão de entrada com os dizeres: “Atenção, Portão automático. Passagem de um veículo por vez” e “O condomínio não se responsabiliza por danos causados aos veículos”, com o objetivo de evitar acidentes como o do caso em questão. Explicou que o portão possui acionamento eletrônico com tempo para passagem de um carro de cada vez, sendo que o acidente ocorreu por culpa exclusiva do réu, que teria atravessado o portão enquanto este fechava.

O jurista relator destacou que “a versão invocada pelo autor de que não foi alertado pelos funcionários do condomínio não se sustenta, pois havia placa justamente com tal propósito”. Ainda, o magistrado salientou que o próprio motorista confessou que saiu logo após outro veículo, desobedecendo a recomendação, de modo que foi excluída a culpa por parte do condomínio.

■ Fonte: TJRS

Por Cecília Lima |

Aplicação de multa deve passar por deliberação em assembleia

Dentre as normas que regem a vida em comum no condomínio, a multa é um instrumento de disciplinamento válido para ordenar as condutas dentro do espaço compartilhado e, assim, tornar a convivência em coletividade mais branda e viável. O uso desse artifício como penalidade para condôminos que infringirem regras é legal, está previsto no Código Civil, entretanto não pode ser usado aleatoriamente

Em nome da razoabilidade e da justiça dos fatos, a aplicação de multas deve passar por uma prévia aprovação em assembleia. Isso existe para evitar atitudes antidemocráticas e até autoritárias por parte de síndicos que não usam da razão e bom senso para mediar os conflitos do condomínio.

CRIANÇA - Exemplo recente que ilustra essa situação se deu no Distrito Federal, onde o TJDF por maioria, deu provimento a recurso de morador de prédio situado na cidade do Gama para afastar multa imposta pelo condomínio, baseada em barulho praticado por criança. O autor ingressou com ação contra o Condomínio Residencial dos Ed. Califórnia e Nova York, alegando perseguição pelo síndico, que lhe impôs multa de R\$ 240,00 sob o

argumento de que sua filha estava brincando em local proibido.

Entretanto, o autor afirmou que o prédio está em reforma e que o espaço de lazer das crianças encontra-se interditado, razão pela qual não há lugar onde as crianças possam brincar. Afirma que não conseguiu solu-



“O prédio estava em reforma e as crianças estava sem opção de local para exercer seu lúdimo direito de brincar

ção amigável com o síndico e, por entender abusiva a multa, requer que seja declarada a inexistência do débito.

A parte ré, por sua vez, sustenta que o autor recebeu diversas advertências, sendo, por fim, efetivamente notificado da multa contestada, por infringência ao Regimento Interno, em razão das inúmeras reclamações de moradores acerca do barulho produzido por sua filha. Afirmou-se que nas áreas comuns é terminantemente proibido “brincadeiras, correrias, gritarias ou aglomerados que perturbem a tranquilidade dos moradores” e, por isso, existe uma quadra poliesportiva destinada à recreação das crianças.

O condomínio réu narra que durante a interdição temporária da quadra, não há proibição de as crianças brincarem embaixo do prédio, desde que não haja ex-

cesso de barulho e, no caso, o síndico agiu no estrito cumprimento e regular do direito.

DECISÃO - Em um primeiro momento, o juiz titular do 1º Juizado Cível do Gama julgou improcedente a demanda, entendendo que não houve “ilicitude e nem excesso por parte do síndico, vez que sua conduta está amalgamada no regimento interno”.

No entanto, em sede recursal, os julgadores consideraram que: “embora a convenção e o regulamento do condomínio prevejam como atribuição do síndico a imposição de multa pelas infrações perpetradas por filhos de condôminos e moradores do edifício em detrimento das normas regulamentares, independente de manifestação assemblear (...), o art. 1.337 do Código Civil exige, para a imposição de multa, a deliberação de três quartos dos condôminos”.

Assim, acrescentando-se a isso o fato de que “o prédio estava em reforma e as crianças estava sem opção de local para exercer seu lúdimo direito de brincar”, o Colegiado acolheu o recurso do autor para reformar a sentença e tornar nula a multa aplicada.

■ Jornalista
Fonte: TJDF



Fique atento ao Seguro de Condomínios

Nossa legislação traz que "é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial". No entanto, a lei não é específica quanto a outros eventos que devam ser segurados. Por isso, é preciso ficar atento na hora de escolher a cobertura que melhor atende à necessidade do seu condomínio, principalmente, no que o seguro não cobrirá.

Tanto os condomínios verticais quanto horizontais estão obrigados por lei a terem seguro contra risco de incêndio, queda de raio e explosões de qualquer natureza. Assim, nestes casos, a cobertura mínima contratada garantirá indenização.

No entanto, é possível contratar coberturas adicionais, ou seja, aquelas que melhor atendem às necessidades particulares de cada condomínio. Para entender melhor, vejamos:

Cobertura básica simples: cobertura mínima exigida por lei, ou seja, cobre riscos de incêndio, queda de raio dentro do terreno e explosão de qualquer natureza.

Cobertura básica ampla: necessário contratar, além da cobertura mínima, coberturas adicionais de acordo com as reais necessidades de cada prédio.



Condomínios devem verificar qual apólice atende às suas necessidades

CNSP - A maioria das seguradoras tem adaptado seus "pacotes" conforme às exigências do Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, órgão responsável por fixar as diretrizes e normas da política de seguros privados. Mesmo com as coberturas adicionais o custo do seguro é relativamente baixo, com possibilidade de pagamento parcelado. E, apesar de existir diversos tipos de seguro para condomínios, os mais comuns são:

Incêndio: danos por incêndio, raios, explosões, colisão de aeronaves e destruição ou ruína decorrente do incêndio;

Danos elétricos: quando houver queima em razão do carregamento da rede elétrica;

Vendaval: ventos fortes que causem danos às áreas comuns, às unidades autônomas e aos equipamentos do condomínio;

Roubo: roubo de equipamentos e objetos do condomínio;

Responsabilidade civil do síndico: Reembolso de indenizações pagas a danos involuntários, corporais e materiais, causados a pessoas, devido à má administração/negligência não intencional do síndico;

Vida e acidentes pessoais de funcionários: Indenização para casos de invalidez ou falecimento de funcionário, incluindo auxílio funeral.

UNIDADES - Veja que a cobertura contratada pelo condomínio cobre as áreas comuns e as unidades. Os objetos pessoais, animais e os automóveis dos moradores não são segurados. Assim, para proteger a parte interna das unidades, é necessário contratar um seguro residencial com cobertura para a referida área. Desse modo, os móveis, utensílios e outros objetos particulares das unidades que formam o condomínio não são cobertos pelo seguro condomínio, somente por um seguro residencial. Ainda, em caso de proprietários de lojas, escritórios, consultórios e outras empresas de serviços que

ocupam imóveis em condomínios comerciais, mistos, flats, apart-hotéis e shopping centers devem fazer um seguro individual para o seu negócio.

Hoje em dia, a maioria das seguradoras já disponibiliza "pacotes" de cobertura para o conteúdo das unidades autônomas no seguro de condomínios que não sejam essencialmente residenciais. Vale lembrar que o seguro de condomínio é arcado pelo prédio, ou seja, rateado entre seus condôminos.

Já o seguro de unidade condominial é aquele de responsabilidade do proprietário ou do locatário da referida unidade autônoma.

CONTRATAÇÃO - Como vimos, o seguro de condomínio é de fundamental importância e sua contratação é obrigatória

por lei. Referente a contratação do seguro, a lei traz que "competete ao síndico: realizar o seguro da edificação". Portanto, esta é uma das responsabilidades do síndico, sendo assim, responderá ativamente e passivamente, em juízo ou fora dele, por qualquer incoerência/insuficiência do seguro contratado. Assim sendo, nem a Assembleia Geral, órgão máximo do condomínio, poderá deliberar sobre a não contratação de seguro mínimo determinado em lei.

Já quanto as coberturas adicionais como danos elétricos, responsabilidade civil do síndico, dentre outros, pode ser deliberado em Assembleia Geral. No entanto, referente ao quórum para este tipo de deliberação, a

lei não é específica, assim, caso a convenção do condomínio não seja expressa, conclui-se que a maioria simples tem o poder de decidir o assunto.

RENOVAÇÃO - Quanto à renovação do seguro de condomínio, é recomendável que seja realizada sempre de forma contínua, caso não esteja expresso modo diverso na convenção. Também é uma responsabilidade do síndico, sendo essencial a revisão de valores e de coberturas a cada nova renovação. Em condomínios com unidades autônomas financiadas pelo SFH haverá sobreposição de contratos de seguro, ou seja, além do seguro obrigatório do condomínio, haverá também o seguro do mútuario, obrigatório pelo contrato.

Em resumo, vimos que a obrigatoriedade de contratar o seguro mínimo para condomínios é determinada em lei e que é uma das responsabilidades do síndico fazer a contratação do seguro obrigatório, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral. Caso o síndico fique inerte quanto a contratação do seguro obrigatório, poderá sofrer sanções administrativas, cíveis e criminais.

Quanto as coberturas do seguro, estas são bem específicas e limitadas ao perímetro do condomínio.

Por isso, é necessária atenção na leitura do contrato a fim de identificar os chamados "riscos excluídos" das coberturas, ou seja, aqueles que não tem garantia de indenização.

Contratar seguro é obrigatório e extremamente importante para seu condomínio, por isso, síndico e condôminos devem ficar atentos a este assunto!

* Advogada - autora do blog: simonegoncalves.com.br/blog/



Compete ao síndico: realizar o seguro da edificação

Seguros para condomínio, residência, empresa, automóvel, vida, saúde e previdência

afvcorretora@gmail.com

AFV Corretora de Seguros

(31) 98787-2805

(31) 3889-8690

10 anos no mercado

Problemas com infiltrações?

- PRATICIDADE E RAPIDEZ
- SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
- INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE

Garantia de até 15 anos



31. 3333-3390
www.vedajato.com.br

Agende uma visita

Aqui o barulho não entra!

JANELAS ACÚSTICAS

Instalação rápida, sem quebra. Não altera a fachada externa. Solução definitiva do seu ambiente.

Proteção Solar • Acústica • Mobiliário Corporativo • Revestimentos • Fachadas Metálicas

ESPACOC

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: www.espacoc.com.br

Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Seu condomínio por Cecília Lima |

Água quente ou fria? O encanamento é diferente!

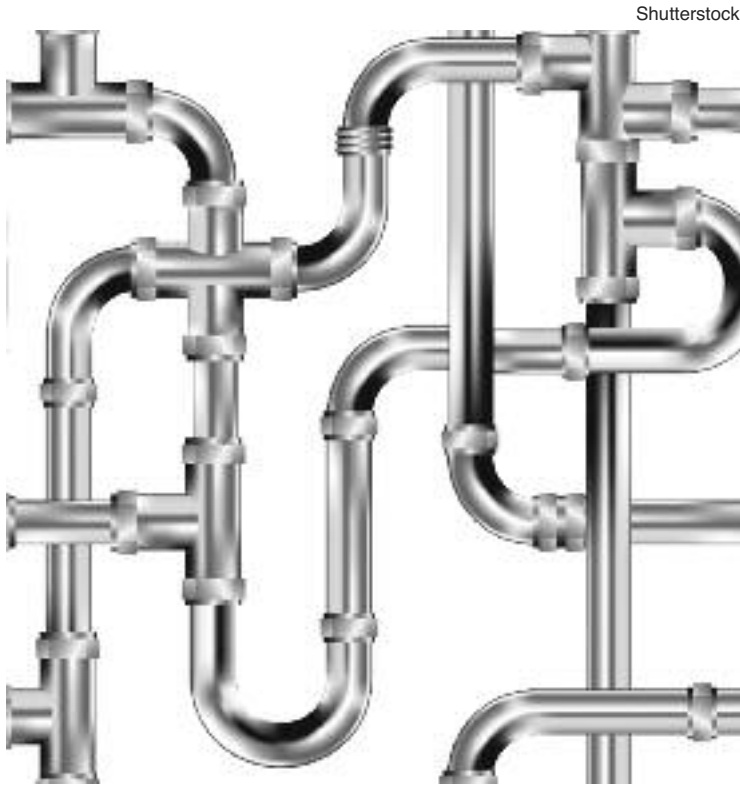
O inverno chegou e com ele o frio também. Nada melhor que uma água quentinha saindo do chuveiro para tomar um bom banho ou mesmo saindo da torneira da cozinha para fazer as atividades domésticas, não é mesmo? Você sabia que há diferentes tipos de tubos e conexões hidráulicas a depender da temperatura da água que corre por dentro desse encanamento?

Se não tinha esse conhecimento, saiba que esse critério de escolha é fundamental para garantir a segurança e eficiência do encanamento, bem como prolongar a vida útil dos materiais, adiando possíveis reparos e trocas.

A localidade onde o imóvel está situado também é um fator importante, visto que em regiões onde as estações são mais marcantes, tanto a água fria, como a quente passam pelos canos em temperaturas mais extremas. Enquanto que em regiões de clima pouco variável, como no Norte e Nordeste do Brasil, a temperatura da água não chega a variar muito.

O PVC é material que integra o tipo mais comum de tubo e também conexões, sendo facilmente encontrado, de fácil manuseio e suporta até 25°C, por

“
O PVC é
material que
integra o tipo
mais comum de
tubo e também
conexões



Shutterstock

isso, é o mais indicado para água fria. Eles precisam ser escolhidos com muito cuidado, considerando a pressão e volume de vazão para não causar nenhum tipo de vazamento ou infiltração.

ÁGUA QUENTE - Qual a opção ideal para encanar a água aquecida? O CPVC (policloreto de vinila clorado, um derivado do PVC). Esse tipo de tubulação é mais flexível, visto que é indicada para água quente e fria (já que suporta até 80°C). Além disso, também garante manuseio prático e instalação facilitada.

Já para a água muito quente, a opção definitiva é o cobre. Esse é o material de eleição porque é o tipo que possui mais tempo de vida útil, podendo suportar até 1100°C, sem o risco de deformarem à altas temperaturas. A tubulação em cobre necessita de isolamento térmico e mão de obra especializada para fazer a devida instalação, que deve ser soldada.

Por fim, há o PEX, um tipo de tubulação semelhante a uma mangueira com a qual é possível dispensar algumas conexões. O encanamento no modelo PEX suporta uma faixa mais flexível de temperaturas, servindo à condução, portanto, de água quente e também água fria.

■ *Jornalista

Por Cecília Lima |

Queimar lixo é crime

Você sabia que o condomínio é responsável pela destinação do lixo produzido por seus moradores e que cada tipo de lixo possui um descarte adequado o qual deve ser obedecido?

O lixo proveniente de obras e reformas – popularmente conhecido como “metralha,” “entulho” ou “caliça” é um exemplo de resíduo que não pode ser descartado misturado aos demais, devendo ser transportado e conduzido a locais específicos.

Outro exemplo de mau procedimento em relação à manipulação de resíduos é o costume que muitas pessoas ainda têm de queimar o lixo. O que muitos indivíduos não sabem é que isso configura um ato criminoso, mesmo quando realizado dentro de propriedade particular (a atmosfera é um bem comunitário!), segundo a Lei de Crimes Ambientais (Lei federal 9.605 de 1998, artigo 54), cuja punição pode ser de multa e detenção de 6 meses a um ano.



Lixo deve ser selecionado de acordo com suas características

“
Lixo tóxico como baterias, produtos
eletrônicos, pilhas, lâmpadas dentre
outros, merecem atenção especial

POLUIÇÃO - O que se argumenta é que, com a incineração, são jogados na atmosfera resíduos dos materiais queimados, causando poluição e possíveis danos

à saúde humana. Há, ainda, o risco de se provocar um incêndio, colocando em perigo a vida, a integridade física e o patrimônio de outrem, com previsão de punição no código penal de reclusão de três a seis anos, além de multa.

O mesmo se aplica para o lixo considerado “natural”, ou seja, que não é proveniente de materiais sintéticos: galhos, folhas secas, grama,

troncos de madeira, serragem. Sim! A queima é igualmente proibida, pois também gerará fumaça que, independentemente da origem, sempre é danosa ao organismo humano, podendo desencadear reações alérgicas, doenças respiratórias, dentre outros prejuízos.

O que deve ser feito com os resíduos, então? O primeiro passo é estabelecer um modelo de coleta seletiva no condomínio, separando os materiais orgânicos, plásticos, metálicos e papéis, que devem ser acondicionados e recolhidos pela coleta de lixo urbana. Lixo tóxico como baterias, produtos eletrônicos, pilhas, lâmpadas dentre outros, merecem atenção especial, uma vez que não podem ser descartados junto do lixo comum.

Mas se o seu condomínio possui grandes áreas verdes e há intensa produção de lixo orgânico proveniente de podas e jardinagem, conforme citamos anteriormente, há outras alternativas a considerar: enterrar em cova rasa, que permita oxigenação e decomposição aeróbica, fertilizando o solo; usar em compostagem; para pequenas quantidades, fragmentar os ramos e, com as folhas, ensacar para o lixeiro levar. Por fim, em caso de grande quantidade, alugar uma caçamba.

■ *Jornalista

Atas de reunião documentam conteúdo de assembleias

Um dos momentos mais importantes na rotina do síndico é a assembleia com os membros do condomínio, contando com a presença dos condôminos, integrantes dos conselhos, além do próprio administrador. É nela que serão debatidos temas importantes para a estrutura e funcionamento do prédio, possíveis queixas e sugestões, eleição de chapas, aprovação de contas, dentre outras deliberações pertinentes

A assembleia é uma reunião formal e, como tal, precisa ter um registro oficial assinado pelos seus participantes para que tenha valor de documento e assim possa ser utilizado como prova do que foi ou não discutido presencialmente. É para isso que existe a ata de reunião, que nada mais é que uma narrativa de tudo o que foi falado, apresentado, votado, etc.

REDAÇÃO - Em primeiro lugar, uma dúvida que surge é: de quem é a responsabilidade pela escritura da ata? É comum acreditar que isso é um serviço do síndico, já que ele é o gestor do condomínio, contudo, praticamente todas as convenções condominiais vetam a escolha dele para essa tarefa, justamente por ele ter uma participação mais importante durante o decorrer da discussão das pautas levantadas na reunião e, por isso, não ter tempo para escrever.

O dever de escrever a ata é designado, geralmente, a um secretário escolhido pelo presidente

da assembleia. A narrativa deve ser clara e objetiva, pontuando fielmente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não esquecendo o quórum (quantos votantes) teve cada votação.

Como escrevê-la? Atualmente, por uma questão de praticidade, muitos secretários optam pelo uso do computador, imprimindo o texto final ao término da assembleia. Entretanto, não há impedimentos para que a ata seja escrita manualmente em um papel ou mesmo diretamente no livro de atas do condomínio. Ela deve, preferencialmente, ser lida ao final da reunião ou, em caso de tempo esgotado, deverá obrigatoriamente ser lida na próxima reunião.

A ata passa a ser considerada documento oficial a partir da assinatura do próprio secretário que a redigiu, bem como a da pessoa que presidiu a assembleia, não sendo obrigatória a assinatura de todos os participantes, visto que há condomínios de



Fotolia



Mas é muito importante que a lista de presença acompanhe o documento para registro

grande porte que possuem centenas de proprietários de imóveis. Mas é muito importante que a lista de presença acompanhe o documento para registro.

Porém, sabendo que é de suma importância divulgar o conteúdo dos encontros, é importante que os condôminos recebam uma cópia desta ata, seja por remessa física ou virtual via e-mail, para terem ciência de tudo o que foi dito na oportunidade. Essa comunicação deve, obrigatoriamente, ser feita em até oito dias pelo síndico.

REGISTRO - O registro formal em cartório é opcional, sendo recomendável somente para assembleias que discutiram deliberações importantes como eleição ou destituição de síndicos, por exemplo.

Deve-se tentar, ao máximo, seguir a “ordem do dia”, ou seja, as pautas escolhidas para serem abordadas naquele encontro, na sequência de prioridades. Para isso, evita-se colocar na pauta algum tópico vago como “assuntos gerais do condomínio”, pois isso abre espaço para discussões dispersas e sem propósito prático.

■ * Jornalista



Tem sempre alguém a procura de seu produto...

Jornal do Síndico

3337-6030



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.gouveaadvs.com.br
contato@gouveaadvs.com.br

Poda de árvores deve obedecer a regras internas e externas ao condomínio

As árvores são elementos presentes no cenário dos condomínios com uma frequência relativamente comum e isso vem aumentando, uma vez que o plantio delas bem como de outros tipos de vegetações tem sido amplamente estimulado visando a um ambiente que promova maior conforto térmico, visual e estético, além de colaborar com o meio ambiente

A manutenção dessas árvores, contudo, deve ser feita com cautela (nunca ultrapassando 30% da cobertura total), pois a poda - quando não realizada dentro de parâmetros estabelecidos - pode configurar-se como um ato ilegal, podendo o seu responsável ser inclusive enquadrado cometendo um crime ambiental.

É importante ressaltar que a Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Portanto, uma das primeiras observações que deve ser feita é de que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro,

como, por exemplo, calçadas e muros ou para mais além de sua circunscrição. A poda nesses espaços pode ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município.

PENALIDADE - O artigo 49 da referida lei prevê pena de três meses a um ano de prisão, ou multa - podendo ser ambas as penalidades -, caso o infrator destrua, danifique, lese ou maltrate, "por qualquer modo ou meio, plantas de ornamentação de logradouros públicos ou em propriedade privada alheia".



Veja se vc consegue uma foto de poda de árvore depois eu faço a legenda



O artigo 49 da referida lei prevê pena de três meses a um ano de prisão, ou multa

A manutenção interna, isto é, na área privada do condomínio, é regida pelas regras previstas na convenção condominial, as quais devem estar em consonância com as leis locais, sabendo que cada município determina as próprias regras para poda e corte de árvores em áreas públicas e privadas.

Essa é uma responsabilidade do condomínio, por ordem de seu administrador, o síndico, sendo proibida a ação particular de moradores individualmente. Ainda que a árvore em questão esteja próxima a uma determinada unidade, não cabe ao condômino a

manutenção desta e ele poderá ser penalizado caso faça alguma intervenção.

Outro ponto a ser salientado é quem irá realizar essa poda. Deve-se evitar que amadores a realizem: porteiros, zeladores ou o próprio síndico. O ideal é que seja acionada uma empresa especializada para tal serviço, que possua técnicos capacitados para tal e portando os devidos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) necessários para evitar quedas, choques elétricos (árvores na proximidade de fiações), cortes em galhos ou com objetos cortantes, ou ainda ataque de animais que possam estar habitando a árvore, como abelhas ou pragas urbanas.

Em Belo Horizonte, por força de lei, é obrigatória a obtenção de autorização para a realização de intervenção em árvores, tais como: transplantio ou supressão (corte), estando elas em áreas internas, sejam públicas ou privadas. Essa autorização deve ser emitida pela Regional ou, em alguns casos, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

■ *Jornalista

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com

LEI DO SILÊNCIO – HORÁRIO

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

Pergunta encaminhada através do site jornaldosindico.com.br

R - O barulho é um dos problemas que mais gera atritos no condomínio, sendo que a Lei do Silêncio, que em Belo Horizonte é a de número 9.505, 23/01/08 estabelece o limite de 70 dB no horário de 7 às 19h e de 45 dB a partir da 0:00h. Ao consultar a lei constatará diversas orientações, dentre elas os "níveis máximos permissíveis e da medição de sons e ruídos".

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

I - em período diurno: 70 dB (A);
II - em período vespertino: 60 dB (A);
III - em período noturno: 50 dB (A), até às 23:59 h, e 45 dB (A), a partir da 0:00 h.

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

Certamente, a música em alto volume, o salto alto do sapato, o ato de arrastar móveis à noite, o barulho das brincadeiras das crianças, os latidos em excesso de cães e festas estão entre os barulhos que mais incomodam os condôminos. Isto sem falar no barulho e poeira decorrentes de obras, que só podem trabalhar de forma ruidosa, até o limite de 80 dB, entre 10h00 e 17h00. É importante frisar que nenhuma lei autoriza os vizinhos a perturbarem o outro com ruídos insuportáveis, qualquer que seja o horário. Cabe à assembleia estabelecer proibições, horários para atividades que produzem barulho e as multas para quem as infringe. A maioria das convenções é omissa e mal redigida, sendo comum não permitir que o síndico aplique a multa, o que motiva sua atualização de forma profissional. Consiste numa enorme barreira à moralização e organização do condomínio a necessidade de quóruns de 2/3 ou ¾ do condomínio para aplicar uma multa, podendo essa falha do Código Civil ser sanada com a rratificação da convenção com técnica jurídica que autorizará o síndico a aplicar a penalidade que pode chegar a até dez vezes o valor da quota do condomínio, nos termos previstos nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Dr. Kênio de Souza Pereira - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

CONFLITO – DIREITO DE VIZINHANÇA

Sou síndico de um prédio pequeno (6 apartamentos). No prédio ao lado, a vizinha do segundo andar joga diariamente baldes d'água no toldo do primeiro andar e a água acaba escorrendo no toldo e, devido à calha estar quebrada, respinga em nosso corredor, sujando o prédio e, outra parte, escorre na parede, empoça em uma pequena laje e já está dando infiltração. Já pedimos diversas vezes para ela não jogar e ela continua jogando. Quero formalizar uma carta para ela e para o síndico, onde vamos cobrar o reparo desses serviços. O que eu preciso para acionar judicialmente o prédio ao lado? O que deve conter nessa carta?

Pergunta encaminhada através do site jornaldosindico.com.br

R - O artigo 1.277 do Código Civil proíbe o mau uso da propriedade, sendo aplicável contra a vizinha do prédio ao lado do seu, bem como contra o condomínio, já que existe problemas que deveriam ser resolvidos pelo síndico. Pelo seu relato, parece não haver boa vontade dos vizinhos que têm ignorado os diversos pedidos, o que tem agravado os incômodos para os moradores do seu edifício. Aconselho a conduzir o assunto com a assessoria de um advogado especializado que poderá notificar os responsáveis de maneira técnica, pois assim, diante do não atendimento, montará um processo judicial que obrigará os vizinhos a indenizarem os danos causados. Caso venha a elaborar a carta, essa deverá conter no mí-

nimo, o relato dos problemas, as datas dos diversos pedidos que fez e que não foram atendidos, ser endereçada para quem seja realmente os responsáveis pela reparação, o valor do conserto a ser executado e o prazo para que este seja pago, devendo a mesma ser protocolada mediante a assinatura do vizinho e do síndico. Se os vizinhos tivessem educação e consciência já teriam atendido os seus pedidos, sendo importante tomar medidas com cautela para não atrapalhar na montagem do processo judicial que não pode conter falhas. Conduzir o problema de maneira amadora poderá não dar o resultado esperado, devendo assim as providências serem tomadas de maneira profissional.

Dr. Kênio de Souza Pereira - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

RATEIO – COBERTURA

Temos uma dúvida que não conseguimos esclarecer. Somos um condomínio de 14 apartamentos, desses, duas são coberturas construídas. Cobrávamos um pequeno diferencial na taxa de condomínio dessas duas unidades, até o proprietário dizer que existe uma lei que proíbe essa cobrança diferenciada. Retiramos a diferença sem qualquer questionamento, confiando na palavra dele. Contudo, já pesquisei sobre o assunto e não achei nenhuma proibição. Mas

também não achei como essa cobrança deve ser feita, afinal o gasto de água dessas unidades é maior por sua área.

Vocês podem nos orientar como fazer essa cobrança se ela for legal?

Jane – por e-mail

R - O sistema de rateio de taxa de condomínio é o que está escrito na convenção de condomínio, caso omissa, prevalece a lei que diz que será por Fração ideal de cada unidade.

Desconheço qualquer proibição, o que existe são algumas demandas judiciais de aptos de cobertura contra o condomínio, mas a decisão judicial vai depender do pedido e da defesa apresentada pelo condomínio. Dizer que as unidades de coberturas gastam mais água é uma suposição, não se pode afirmar categoricamente que elas consomem mais pelo simples fato das pessoas desconhecem a rotina de uso de água dentro de cada apartamento, pode por exemplo, um apartamento pequeno, com um morador apenas, gastar mais água que um apartamento maior com mais moradores.

O ideal seria fazer a alteração na convenção, colocando novo sistema de rateio.

Dr. Jairo Ribeiro - jairo@ouroveloadm.com.br



Dicas

Capacitação

Dispor de um corpo de funcionários bem treinados é fundamental para o funcionamento harmônico do condomínio: mais segurança, mais otimização de tempo e recursos e, consequentemente, mais eficiência no exercício de cada atividade seja ela desenvolvida na portaria e vigilância, zeladoria ou setores de limpeza e manutenção do prédio.

Investir em boas capacitações é, portanto,

uma necessidade e não um luxo, como muitos gestores pensam. Com o trabalhador bem treinado, as vantagens vêm a reboque e compensam a despesa inicial, uma delas é justamente diminuir a rotatividade no quadro de empregados. Sempre que uma pessoa é ineficiente em seu serviço, há a necessidade de troca e esse processo demanda tempo e dinheiro, além de desgaste e preocupação. O melhor caminho é fortalecer um bom time de funcionários duradouros que conheçam a dinâmica do condomínio e assim possam colaborar da melhor maneira.

Registros hidráulicos

A parte hidráulica de uma obra deve ser executada por quem entende do assunto e, principalmente, contando com materiais de qualidade, pois optar por uma economia inconsequente hoje significa encomendar a dor de cabeça de amanhã, provavelmente com mais gastos. Dentre os equipamentos hidráulicos, o registro é importante, pois controla a saída e a pressão da água nos tubos. Ele é a segurança que temos para quando há problemas de vazamento: deve ser imediatamente fechado.

Os tipos que há no mercado e devem ser reconhecidos são: o registro de gaveta e o de pressão.



O primeiro trabalha totalmente fechado ou aberto. A função dele não é controlar o fluxo de água, mas sim liberá-la ou bloqueá-la totalmente. Já o registro de pressão trabalha com a regulação da água. Sendo assim, sua função é dosar o quanto de água passará pela tubulação. Diferentemente do registro de gaveta, ele é mais indicado para equilibrar a quantidade de água em saídas de torneiras e chuveiros, por exemplo.

Qualidade da piscina

A salubridade da água na piscina deve ser considerada a partir de alguns padrões para garantir que ela está apta ao uso humano. Dois deles são o pH e a alcalinidade, dois conceitos distintos, porém dependentes entre si. O monitoramento do pH é essencial para saber se a água está própria para uso, pois baixos pH (mais ácidos) podem causar irritabilidade de pele e mucosas nos banhistas, além de de-



teriorar estruturas da piscina. O controle desse índice também é necessário porque determina a eficácia da ação do cloro, componente com ação germicida.

Já a alcalinidade é uma medida de todas as substâncias alcalinas (básicas) dissolvidas na água. Esse indicador é medido em partes por milhão (ppm) e a faixa ideal é de 80-120 ppm. O uso de produtos específicos para o tratamento da água da piscina é a forma ideal de garantir um banho de piscina livre de germes e outros inconvenientes.

Jurisprudência

STJ - EAG 1202716 (STJ)
Data de publicação: 13/10/2010
Decisão: . CONDOMÍNIO EDÍLIO. MULTIPLICAÇÃO DO CONSUMO MÍNIMO PELO NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS (ECONOMIAS). SÚMULA... de tarifa mínima de água, com base no número de economias, em condomínios cujo consumo total de água é... hidrômetro. 4. Além disso, o entendimento assentado no acórdão embargado, no sentido de que nos condomínios...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 10256747620158260053 SP 1025674-76.2015.8.26.0053
Data de publicação: 17/08/2017
Decisão: jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município de São Paulo terá... 7º da Lei 13.701, de 24 de dezembro de 2003, as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios... com o Município de São Paulo. Fica o tomador de serviços as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 10416364220158260053 SP 1041636-42.2015.8.26.0053
Data de publicação: 10/05/2017
Decisão: pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município de São...º da Lei 13.701, de 24 de dezembro de 2003, as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios... pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município de São...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 10007826920168260053 SP 1000782-69.2016.8.26.0053
Data de publicação: 10/05/2017
Decisão: -e para pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município..., do artigo 7º da Lei 13.701, de 24 de dezembro de 2003, as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios... de Direito Público eletrônicas para pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais...

TJ-MG - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO CÍVEL: AC 10000170951917001 MG
Data de publicação: 20/04/2018
Decisão: e o loteamento. Vimos que o condomínio edifício pressupõe edificações como propriedade privada, que coexistem...-se a descrição interna da unidade. Art. 1.332. Institui-se o condomínio edifício por ato entre vivos...EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES E CASAS...

TJ-RS - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO CÍVEL AC 70035307438 RS (TJRS)
Data de publicação: 11/07/2011
Decisão: a existência de uma comunidade condominial, face à ausência de condomínio edifício regularmente... diversa do condomínio. Como bem considerou a sentença apelada, o condomínio edifício existe, ainda que não tenha sido...condomínio. ação de cobrança de cotas condominiais. cooperativa habitacional. condomínio de fato...

TJ-DF - APELAÇÃO CÍVEL : AC 20040111064368
Data de publicação: 03/04/2007
Decisão: de condomínio edifício. Sobre o tema, anatem-se os ensinamentos da i. Jurista, Maria Helena Diniz... jurídica ao condomínio edifício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar... N. Processo : 2004 01 1 106436-8 Apelante : CLÁUDIO JOSÉ MARRA Apelado : CONDOMÍNIO PRIVÉ MORADA SUL...

TJ-DF - APELAÇÃO CÍVEL : AC 1064367220048070001
Data de publicação: 03/04/2007
Decisão: de condomínio edifício. Sobre o tema, anatem-se os ensinamentos da i. Jurista, Maria Helena Diniz... jurídica ao condomínio edifício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar... N. Processo : 2004 01 1 106436-8 Apelante : CLÁUDIO JOSÉ MARRA Apelado : CONDOMÍNIO PRIVÉ MORADA SUL...

TJ-RJ - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 45617120108190209 RIO DE JANEIRO BARRA DA TI-JUCA REGIONAL 3 VARA CIVEL
Data de publicação: 18/10/2013
Decisão: que o condomínio edifício é uma simbiose entre propriedade comum e propriedade individual.... Portanto, caracteriza-se o condomínio edifício pela combinação de áreas comuns e áreas individuais. Cinge...-71.2010.8.19.0209 Apelante: CONDOMÍNIO SUNVIEW RESIDENCE SERVICE Apelado: JOSE LUIS FONTOURA DE ALBUQUERQUE Relator...

*Fonte:www.jusbrasil.com.br

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.

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!

Jornal do Síndico

Ligue: **3337-6030**
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com
facebook/jornaldosindico

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. (fonte: Guia do Franchising / Pequenas Empresas & Grandes Negócios).

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



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

18 anos de mercado

www.administradoratriunfo.com.br

Rua Peanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates

2515-8721
2515-8722



• Administração de condomínio
• Portaria
• Limpeza
• Conservação

17 anos de mercado

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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



Contabilidade Lana

Contabilidade para Condomínios
Dpt. Pessoal - Dpt. Contábil - Dpt. Fiscal

Peça seu orçamento!

Rua Monte Negro, 74
Bairro Prado
Contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br

(31) 2536-2210



CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
PORTARIA
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

MS Soluções
Administração de Condomínios

3 2 9 1 - 1 8 9 2
2 5 1 4 - 4 5 7 7
9 9 1 0 3 - 8 6 5 2

MS.SOLUCOES@GMAIL.COM.BR

FIQUE TRANQUILO. NÓS CUIDAMOS DO SEU CONDOMÍNIO.



Sr. Síndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

31 3332-2125
CONTATO@SRSDINDICO.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



- ✓ Administração de Condomínio
- ✓ Síndico Profissional
- ✓ Assessoria Jurídica
- ✓ Aplicativo Online sem custo adicional
- ✓ Redução de Inadimplência
- ✓ Participação em Assembleias
- ✓ Limpeza e Conservação

(31) 4103-9260
(31) 9 9234-9323

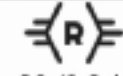
10 ANOS TERCEIRIZANDO QUALIDADE
www.brasiladministracao.com.br



- Conservação e Limpeza
- Administração Condominial
- Síndico Profissional
- Portaria • Vigia
- Jardinagem • Diarista

Terceirização de mão de obra para condomínios e empresas.
Na contratação, grátis 1 ano de material de limpeza**

(31) 3634-0011 / 3642-9786
contato@lemonservicos.com.br



GESTÃO & ASSESSORIA PARALEGAL
ATOS SOCIETÁRIOS E EMPRESARIAIS

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
DES - DECLARAÇÃO ELETRÔNICA SERVIÇOS
P/CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Nota: Lei nº 7.378/97, Art. 3º, inciso V estabelece uma multa por deixar de transmitir a DES na forma e no prazo previstos na legislação tributária municipal. O valor atualizado dessa multa é de R\$ 2.737,50 por declaração não transmitida.

3141-7102 / 97337-8238 / 99858-7102
res@gestaosocietaris.com.br / contato@resgestaosocietaris.com.br

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



KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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@kenloperelraadvogados.com.br

Dra. Irene

ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com

(31) 3273-0027



GOUVÊA ADVOGADOS

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

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

3226-9074



SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

- 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

Advogados



DOLCEAS MADALHÃES
ADVOGADA

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

(31) 3786-7260 / (31) 98523-4647
contato@dolceadvogado.com.br - www.dolceadvogado.com.br

Rua Castelo de Alcazar, 125, Castelo - Belo Horizonte/MG - CEP 31.330-310

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 4

Alarmes



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

Automação Predial



SegLux

AUTOMAÇÃO PREDIAL
GERADORES DE ENERGIA
ILUMINAÇÃO LED

ENG.º ELETRÔNICO
(31)2526-3560 conheça mais: seglux.com.br

Bombas



Paraíso das Bombas

CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br

BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633



UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

Bombeiros

OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA
DUQUE DE CAXIAS

Retirada de vazamento com aparelho, desentupimento e dedetização em geral, reforma e conserto de bombas e quadros elétricos.
Reforma de telhado, pedreiro e limpeza de calças.

Rua da Bahia 637, Centro **3273-3289/99131-7043** (Plantão)

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

Classíndico

Circuito fechado de TV

Câmeras de Segurança
Empresa, Condomínio e Residência
Vendas e Manutenção

VOCÊ MONITORANDO TUDO
em qualquer hora e lugar

www.yescftv.com.br 31 3377-2913

SegLux SEGURANÇA ELETRÔNICA
PORTARIA VIRTUAL

ENG.º ELETRÔNICO
(31)2526-3560 conheça mais: seglux.com.br

Conservação e limpeza

COMINA LTDA.
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

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

VOLGEN Clean

Portaria
Conservação e
Limpeza

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

3WR SERVIÇOS CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Portaria 24 horas - Vigia - Desentupimento de Rede de Esgoto, Pias, Tanques etc.
Jardinagem em geral - Pedreiro e Bombeiro

3016-1999 / 3321-1999

MK SERVIÇOS E SOLUÇÕES Manutenção Predial em Geral

Obra civil e reformas em geral, elétrica, hidráulica e pintura
Conservação e limpeza / CFTV, Controles de acesso,
Alarme e cercas / Hidrantes, Sprinklers, e Detecção de incêndio
Trabalhos de gesso / Limpeza pós obra

31 3394 6401 - 98817 9603
manakalu@gmail.com

Conservação e limpeza

ATENDIMENTO RÁPIDO, FÁCIL E EFICIENTE

VILLAGE SERVIÇOS
Desde 1997

JARDINAGEM
RECEPÇÃO
PORTARIA/VIGIA
Tranquilidade para você e sua família
SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO
Equipe pronta para melhor atendê-lo
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Onde Estamos
Rua Vila Rica, 843 - Cep 30730-592
Bairro Padre Eustáquio
Belo Horizonte - MG

Contato
Telefone: (31) 2526-7040
comercial@villageservicos.com.br

AS MELHORES SOLUÇÕES PARA O SEU CONDOMÍNIO

WWW.GRUPOMALTABR.COM.BR
CONTATO@GRUPOMALTA.COM.BR | (31) 3318-9442

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

EXPERTISE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES

PERÍCIAS
INSPEÇÃO PREDIAL
PROGRAMA DE MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA
VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA

91 99721 4997 / 31 3286 6966
peritosexperts@gmail.com

Construção e reforma

JC Serviços Ltda
3473-1352
PINTURAS PREDIAIS

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

JCSERVICOSBH@GMAIL.COM

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA
Reformas com Qualidade

MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
Revestimento - Impermeabilizações
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Engenheiro de avaliação e perício

(31) 3241.1047
ribeiroemoura@ribeiroemoura.com.br
www.ribeiroemoura.com.br

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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.

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

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

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
www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

Classíndico

Construção e reforma

VOLGEN Clean

**LIMPEZA DE FACHADAS
PINTURA E
REFORMA PREDIAL**

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

REFORMA PREDIAL

DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

VERTICAL ALPINISMO

CHÃO

ENGENHARIA CREA 165303

• LIMPEZA DE FACHADA
• PINTURA • MURO DE VIDRO
• RECOMPOSIÇÃO 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 PEDIAIS

22 anos

3222-6500

www.linharesdecastro.com.br

REFORMAS PEDIAIS

• 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

LOCUS

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

22 anos

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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

• Revitalização de fachadas
• Pinturas
• Impermeabilização
• Recuperação estrutural

20

3296-8683

www.mc.eng.br

Construção e reforma

MINAS ART CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PEDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994

www.minasartbh.com.br

US Engenharia

Serviços e Comércio LTDA ME

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

Brilhar

Limpezas & Reformas

Reformas e pinturas prediais, residenciais, fachadas, garagens e quadras.

Compromisso com prazos e qualidade

3082-2347 / 3021-3937 / 99850-9837 / 99776-7012

www.brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PEDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH

Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

98386-7233 / 99937-1715

vigengenharia@gmail.com

Decorart

Tintas & Texturas

3327-5130 / 3327-5131

DECORART TINTAS E TEXTURAS BYW 400.COM.BR
DECORART TEXTURAS WIXSITE.COM/DECORART

**IMPERMEABILIZANTES
ISOLAMENTO TÉRMICO
TINTAS, TEXTURAS
MASSA CORRIDA**

EXECUTAMOS OBRAS

ACEITAMOS CARTÕES

VISA

DP TRABALHOS E ALTURA

CREA-MG NR35

Todos os requisitos de segurança do trabalho

Estruturas - Manutenção e instalação

Limpeza e manutenção de fachadas

Limpeza de vidro interno e externo

Reparação e pinturas de edifícios

Reparação de juntas de dilatação

Trabalhos em altura em geral.

99177-7123
031 98544-1742
98743-3236

Chica ME/10240

Construção e reforma

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

Decorbel REVESTIMENTOS

Piso Marmorite e antiderrapante
Limpeza e revitalização piso
Revestimentos Fulget e Quartz
Reformas em geral.

984485019 / 980152520 (Marcos) 32267743

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

LIGUE TELHADOS:

3432-7162 / 99705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

REFORMA PREDIAL

LIGUE AGORA 31 2520-2500

ENGENHARIA CIVIL
ENGENHARIA ELÉTRICA
PROJETOS ARQUITETÔNICOS
CABEAMENTO ESTRUTURADO
CPTV E SEGURANÇA ELETRÔNICA

www.evoengenharia.com.br

EVO ENGENHARIA

MR MASTER

Especializada em Reformas Pediais

- Pinturas e revestimento de fachadas
- Serviços de pedreiro em geral
- Reforma de pisos de garagem
- Serviços de elétrica e hidráulica
- Executamos forros de pvc, mineral, acústico e rebaixamento de tetos
- Paredes de drywall e divisórias
- Serviços de serralheria em geral

99776-8688

Rua Manganês, 36 - Nova Floresta - adeniltonmaster2@gmail.com

SPA

Construções Elétricas
Reformas residenciais e prediais
Marido de aluguel na área de construção civil

spa.construcao@yahoo.com.br

3382-9823 / 98680-4332 / 98441-5371

REFORMA PREDIAL

Narcísio Joint

CONSTRUTORA

(31) 99888 6188

DPG Engenharia e Reformas

Responsável Técnico
Daniel Porfírio
Engenheiro Civil
CREA: 124184/D

"A arte da renovação nas fachadas"

(31) 99182-4510 - VIVO / (31) 99276-0553 - TIM

RECONCIGE

CONSTRUTORA

- Contruções e Reformas em geral
- Revestimentos
- Pinturas internas e externas
- Telhados em geral

3638-2730
98946-9006
98826-9363

Classíndico

Construção e reforma

CONSEGG
ENGENHARIA

Reformas em geral
Pinturas
Limpeza de Fachadas
Revestimentos Cerâmicos, Textura
Impermeabilização e outros

Desde 1988
www.consegg.com.br

3 4 9 5 - 6 4 6 3

PINTURAS RIBEIRO
REFORMAS EM GERAL Reformas Prediais
(casas, apartamentos, escritórios etc...)
Remoção de pichação, Pinturas e texturas
Limpeza e Reformas de fachadas
Impermeabilização em geral

99914-4801
99365-4887

Corrimão e Guarda Corpo

FERMETAL
Aço Inox, Ferro e Latão

Corrimão, Guarda Corpo,
Projetos Especiais em
Ferro e Aço Inox

Rua Desembargador Barcelos, 508
Nova Suíça - BH

3332-0333 **99571-1341**

Dedetização

DDTIZA

EXCELÊNCIA EM
CONTROLE DE
PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br

(31) 3375.3966

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

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

Roterlimp
Desentupidora

• 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

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

3347-8749 **99889-3380** 24 horas

METODO
DESENTUPIDORA

Esgotos, Pias,
Sanitários, Tanques,
Lavatórios e Ralos

DESENTUPIMENTO EM GERAL

3411-1019 / 3412-3039

Desentupidora FORTALEZA

Desentupimento de colunas prediais, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques
Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e dedetização

4102-2874/98011-9947 (cel) **99241-4509** (Tim)
desentupidorafortalezabh@gmail.com

DESENTUPIDORA BH

Bombeiro, Dedetização, Limpeza de Caixas e Impermeabilização.
Retirada de Vazamento com Aparelho, Conserto de Telhado,
Pedreiro, Eletricista, Conserto de Bombas e Quadros Elétricos

Av. Nereu Cabral, 990 - Fátima **3224-6364/98027-4163** (Plantão)

Desentupidora

Minas Tec

31 3241-7607
99513-2200
99648-2200

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Eletricista

Manutenção Elétrica Predial

Fábio Rodrigues
Técnicos em eletrônica
Fábio389@gmail.com
fabiotelecom389@hotmail.com
31 98678-6558
31 4141-6541

Elevadores

MANUTENÇÃO
PREVENTIVA E
CORRETIVA,
MODERNIZAÇÃO E
REFORMAS EM
ELEVADORES

3222-6685

Desde 1995
CONTROL
ELEVADORES

ELEVAPLUS
SUA SEGURANÇA EM ELEVACÃO

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

3 4 0 3 - 1 8 2 6
9 9 3 1 8 - 2 5 6 0
9 7 5 2 6 - 9 9 6 0

Equipamentos para condomínios

TOD
MÁQUINAS E MATERIAL

Vendas, Locação e Assistência

Rocadeiras, geradores,
cortadores de grama,
motosserras,
motocultivadores,
perfuradoras, betoneiras e
lavadoras de alta pressão

2 1 2 7 - 3 2 6 2
www.farmacinasanitaria.com.br

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo
segurança contra incêndios

Rua Junqueira, 97 - Nova Suíça
extiminas@extiminas.com.br
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0622

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

SUPERGÁSBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO
BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGÁSBRAS

GÁS DE
QUALIDADE
TEM NOME E
PROCEDÊNCIA!

SUPERGÁSBRAS **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 de AVCB;
• Troca e instalação de equipamentos a gás;
• Elaboração de projetos;

E-mail: contato@tecgass.com.br
www.tecgass.com.br
Rua Alfenas 284 - Cruzelândia - BH

O GÁS ACABOU?

peça seu gás pelo
whatsapp
99685-2555

3411-2555
LIGOU, PEDIU, CHEGOU!

Illicogas urbe gas
Illicogas

Rua Seimiro Braga, 740 - Colômbia - BH/MG

Classíndico

Gás instalação



CHAMA AGÁS

Canalização para gás GLP e natural
Manutenção preventiva e corretiva
Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
Fazemos projetos e emitimos laudo e ART
Retiramos e renovamos a AVCB

CREA/MG 062758 **98519-2392 / 98806-8086**



EXTRAGAZ

Há 18 anos no mercado, especializada em sistemas de distribuição de gases GLP e GN (Gás Natural), residencial, comercial e industrial. Execução de todos os serviços de instalação, manutenção e projetos. Registro no CREA-033386 / serviços com 10% de descontos

3035-1710 / 99693-1997

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

3582-1702/99305-0000

Individualização de água



predial água

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

Infiltrações



SUPERVEDA

SEUS NEGÓCIOS SEM PREOCUPAÇÃO DE INFILTRAÇÕES

ATRAVÉS DE TECNOLOGIA INOVADORA DE INJEÇÕES DE RESINAS EM ESTRUTURAS DE CONCRETO

- NADA DE DEMOLIÇÕES, BRULHOS, TRANSDOROS OU INTERFERÊNCIAS AO COTIDIANO
- SEM DANIFICAR OS INVESTIMENTOS
- PRAZO DE EXECUÇÃO REDUZIDO
- MELHOR CUSTO BENEFÍCIO EM RELAÇÃO ÀS TECNOLOGIAS EXISTENTES NO MERCADO
- EQUIPE COM MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

LIGUE: 99392 9334
0800-5803631

WWW.SUPERVEDA.COM.BR
SUPERVEDA@SUPERVEDA.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

CONTROLE DE ACESSO



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

Janelas acústicas

Espaço C - tel.: 99217-9781- Veja anúncio pág. 5

Jardinagem e paisagismo



Harmonize seu condomínio

Regina Elizabeth Ferraz Penado
Arquiteta e Paisagista

99666.3286
reginaferraz.arq@gmail.com

Limpeza de caixa d'água e gordura



REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

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

reidacaixadagua@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 / 3141-6271 / 99859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

Limpeza de Piscinas



IGU TRATABEM

MANUTENÇÃO E LIMPEZA PARA TODOS OS TIPOS DE PISCINAS

(31) 9 9923-4445

BR 356 - nº 7500 - Bairro Olívia d'água - BH/MG
(próximo ao outlet) bh.centrocal@igutrabem.com

Limpeza e tratamento de pisos



Brilhar

Limpezas & Reformas

EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE

Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral

3082-2347 / 3021-3937 **99850-9837 / 99776-7012**
www.brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

Manut. e peças p/ventiladores e Eletros

CASA DOS VENTILADORES

CONserto e peças p/ eletro domésticos

VENTILADOR - LIQUIDIFICADOR - PROCESSADOR - ASPIRADOR FERRO DE PASSAR - SECADOR - PRANCHA DE CABELO - ETC.

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

Para-raios



PARA-RAIOS

PROJETOS E EXECUÇÃO

GRUPO ibaco

VISTÓRIAS, INSTALAÇÕES, RECUPERAÇÃO, PROJETOS

Garantia de 5 anos em todos os serviços.

(31)3481-1890
www.grupoibaco.com.br
Rua Pinhe, 455, BH MG

Passeios

REGULARIZAÇÃO DE PASSEIOS JUNTO A PREFEITURA

- RECURSO PARA PROLONGAÇÃO DE PRAZO PARA ATENDIMENTO;
- PROJETO E OBRA DE ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE;
- SUPERVISÃO E ACOMPANHAMENTO TÉCNICO DA OBRA.

ENGº ANTÔNIO AZEVEDO SANTOS - CREA 38.343/D
azevedoperilas@gmail.com / www.azevedoperilas.com.br

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

Polimentos de pisos



PISOS

APLICAÇÃO POLIMENTO RECUPERAÇÃO EM PISOS DE CONCRETO E MARMORITE

3482-36-36 / 99191-3670

Portaria remota



PORTARIA REMOTA PORTER

segurança e tranquilidade no condomínio

PORTER®
PORTARIA REMOTA

31 3504 8030 . BELO HORIZONTE, MG
porterdobrasil.com.br

Portaria virtual



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**



Portaria Inteligente Safelobby.
O futuro é agora.

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



MULTIVIRTUAL
PORTARIA REMOTA

+Segurança
até 60% de economia

3284-5755
www.multivirtual.com.br
comercial@multivirtual.com.br

Classíndico

Portaria virtual

A maior empresa de Portaria Virtual de Minas Gerais!

REDUZA SEUS CUSTOS EM ATÉ 70% E AUMENTE SUA SEGURANÇA

GRUPO PROTESEG

www.grupoproteseg.com.br
0800 038 4565

CONTRÔLE

CONTROLE SEGURANÇA VIRTUAL, a mais de dez anos no mercado de segurança eletrônica.

(31) 3017 1010/98399 7086/986312034

venas@controleseguranca.com
manutencao@controleseguranca.com
Visite nosso site: www.controleseguranca.com

PORTARIA ELETRÔNICA GRUPO MALTA
Uma maneira eficiente e econômica para manter a segurança do seu condomínio.

WWW.GRUPOMALTABR.COM.BR
CONTATO@GRUPOMALTA.COM.BR | (31) 3318-9442

MALTA
Portaria Inteligente

Portas

P Manutenção e peças para Blindex, Molas hidráulicas e Fechaduras elétricas, Recuperação de molas Dorma

Paulim Vidros

3222-6532 / 2571-1958 / 99149-3275

paulimvidros@yahoo.com.br / sitesite24.eu/paulimvidros

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

DORMA

- 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

US

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

Serviços e Comércio LTDA ME

vidrosetes@globo.com

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

CHAVEIRO GONTIJO

CONSERÇOS E INSTALAÇÕES DE PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, ALARMES E CONTROLE P/ PORTÕES.

R. Montes Claros, 930 - Anchieta
Fone: 3227-6239 - 3225-8290
www.chaveirogontijo.com.br

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: 29180

ATEFORP
Segurança Eletrônica 24 horas

Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

Redes de Proteção

**** SUPER PROMOÇÃO ****

HORIZONTE

A partir R\$ 60,00 (baseia Fictício)
Preço Justo! Bom Atendimento!
Instalação Rápida, Eficaz e Certa de Sua Satisfação!

Redes para janelas, varandas e piscinas

(31) 3037-6676 / 3143-6200 (31) 99160-9661

Seguros

AFV

SEGUROS

Seu condomínio tem seguro?

O seguro condomínio é uma obrigação do síndico.
Leis 4.591/64 e 10.406/2002 (Código Civil)

Faça uma cotação sem compromisso

98787-2805/3889-8690

afvcondominio@gmail.com

Serralheria

SERRALHERIA ROCHA

PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS
FECHAMENTO DE ÁREAS
TRABALHAMOS COM VIDRO TEMPERADO E PORTAS BLINDEX

CONSERÇOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES
FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÕES

Aceitamos cartões de débito e crédito

serralheriarocha@live.com

3485-2127/99135-5349/98686-7137

Síndico profissional

PRA QUE DOR DE CABEÇA? CONTRATE!

Síndico Profissional

99156-5333

SÍNDICO PROFISSIONAL

COM MAIS DE 10 ANOS DE EXPERIÊNCIA!

(31) 4109 - 0689
(31) 9 9334 - 1342

AVANTE
SÍNDICO PROFISSIONAL

www.avantesindico.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) 3 222 - 2 25 0

www.cristinauniformes.com.br

PARPRINT

CAMISAS PERSONALIZADAS
UNIFORMES ADMINISTRATIVOS
SUBLIMAÇÃO - ABADÃS
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

Em tempos de crise...

Anuncie. **Jornal do Síndico**



Lotes unificados e a divisão das despesas do condomínio

Estatuto bem elaborado estimula a associação e a manutenção da loteamento fechado

Os loteamentos fechados se consolidaram como sinônimo de status, segurança e comodidade. Afinal, nada como residir em um local arborizado, com acesso controlado, protegido de vários riscos, com clube e diversos serviços. Porém, uma questão bastante controversa é a forma de divisão das despesas do condomínio. Algumas associações, por meio de estatutos que foram elaborados sem técnica, vêm cobrando as quotas condominiais por lote, o que representa uma injustiça em alguns casos, especialmente quando são unidos dois lotes que são utilizados apenas por uma moradia.

O sonho de se construir a casa perfeita em um local privilegiado pela natureza, que seja seguro, motiva diversas pessoas a procurarem esses condomínios fechados, os quais na realidade são loteamentos, pois não possuem áreas comuns, razão pela qual inexistente fração ideal sobre as vias que pertencem ao município. Logicamente, alguns proprietários acabam projetando uma moradia mais ampla e assim adquirem dois ou mais lotes para a construção de casa para melhorar o espaço para área de lazer, quadra, piscina, vestiários, churrasqueira, pomar, dentre outros.

Após a aquisição de dois ou mais lotes unificados, vem então o problema: as contribuições mensais para o rateio administrado pela associação do loteamento fechado, que em alguns casos é proporcional à quantidade de lotes, o que pode complicar mais ainda quando os lotes originais são muito diferentes.

ASSESSORIA - Isso se dá por algumas associações, que não buscam assessoria especializada no momento da redação de seu estatuto e estabelecem como critério para definir a quota parte de



responsabilidade de cada morador tão somente o número de lotes ou às vezes o tamanho deles, sem levar em conta o que cada família realmente usufrui dos serviços prestados. Nada mais desequilibrado, pois um morador que possua sua residência em dois ou mais lotes não onera mais o condomínio quanto ao controle da portaria – que é a maior despesa do empreendimento –, do que aquele que é proprietário de lote singular. Ele não utilizará mais os porteiros, a segurança, limpeza ou coleta de lixo. Não é justo exigir que estes proprietários paguem em dobro ou mais para compor a remuneração dos funcionários do condomínio.

Em alguns casos, percebe-se ainda que os proprietários de dois ou mais lotes possuem em suas casas menos habitantes que os proprietários de lotes singulares. Portanto, a quota mensal multiplicada pelo número de lotes representa punição àqueles que são proprietários de lotes unificados, especialmente quando é instalado hidrômetro individual para evitar polêmica quanto àqueles que possuem piscina ou um pomar.

RATEIO/IMPOSTO - Se um lote é maior do que o outro, se aquele lote maior tem topografia mais acidentada que impede que seja utilizado da mesma maneira que o lote menor, se a frente não

é proporcional aos demais, essas questões afetam o valor patrimonial, ou seja, quanto foi pago pelo adquirente. Sobre o preço de um imóvel, o adquirente paga o ITBI no momento que é lavrada a escritura de compra e venda, bem como anualmente pagará a mais o IPTU, caso tendo valor superior aos demais. Se o proprietário ganha mais que o vizinho paga a mais Imposto de Renda, sendo esses impostos baseados na capacidade de contribuição, o que não tem qualquer relação com o custo de manutenção das áreas externas do loteamento fechado.

O rateio de despesas da associação decorre dos custos com a segurança, porteiros, coleta de lixo e das áreas externas que são utilizadas pelos moradores e disponibilizados aos proprietários dos lotes, estejam ocupados ou não. É evidente que deve pagar por um serviço à medida que este é efetivamente utilizado, sendo este raciocínio a base de cálculo de uma quota de condomínio. Afronta as regras matemática e tributária, aplicar sobre as áreas externas das moradias de um loteamento fechado (da mesma maneira que nos apartamentos x coberturas e nas lojas térreas x salas de um edifício) a divisão das quotas pelo valor do bem/fração ideal, pois essa forma de rateio não tem qualquer relação com as regras aplicáveis aos tributos, que se dividem nas seguintes espécies: imposto, taxa, contribuição de melhoria, contribuições especiais e empréstimo compulsório.

Consiste um erro qualificar a quota do rateio como taxa, pois essa é espécie de tributo arbitrada pelo poder público. Não é honesto e nem racional cobrar de um vizinho despesas além das que ele gera ou usufrui, sendo que

basta verificar o que cada moradia se beneficia para que seja realizada uma cobrança da quota de maneira equilibrada, pois assim a inadimplência será desestimulada. É notório que os empregados, que geram o maior custo, trabalham da mesma maneira para todos os proprietários e moradores, em especial quanto ao controle da portaria, não fazendo a sentido cobrança em dobro daquele que unificou dois lotes para morar.

DESCONHECIMENTO - É demonstrado que o critério para a cobrança de quota condominial baseada tão somente na quantidade de lotes se mostra tão falho quanto o critério baseado na fração ideal nos edifícios compostos por apartamentos tipo e de cobertura ou de salas e lojas térreas. Entende-se por fração ideal a proporção da construção daquela unidade em relação ao custo de toda a construção, basta ser estudada a Lei nº 4.591/64, que criou essa regra para regulamentar as Incorporações em edificações condominiais. Assim, a fração ideal, como a unificação de lotes, deverá ser considerada tão somente para a formação do preço daquele imóvel para a venda, não tendo qualquer relação com a divisão dos custos que decorrem das áreas externas à moradia, como a portaria, o clube e demais equipamentos que são utilizadas da mesma maneira por todos os moradores.

Mediante uma assessoria jurídica especializada que tenha afinidade com as regras matemáticas, com as complexidades legais que envolvem os condomínios e as recentes mudanças da jurisprudência sobre essa matéria, os loteamentos fechados podem evitar polêmicas, já que levam à redução da arrecadação decorrente daqueles que têm se recusado a se associar. A cobrança das quotas da associação deve ser realizada de maneira racional, devendo serem revistos os estatutos que têm motivado dispendiosas demandas judiciais.

■ *Presidente da Comissão de Direito Imobiliário de MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis
Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG -
keniopereira@caixaimobiliaria.com.br -
tel. (31) 2516-7008



O rateio de despesas da associação decorre dos custos com a segurança, porteiros, coleta de lixo e das áreas externas que são utilizadas pelos moradores e disponibilizados aos proprietários dos lotes, estejam ocupados ou não

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

Encarte fácil

É fácil, barato e chega na mão de quem decide: O Síndico!

Jornal do Síndico

