



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

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

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Bombas	10
Bombeiros	10
CFTV	10
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	10 e 11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12
Desentupidora	12
Elevadores	13
Extintores	13
Gás	13
Gás - Instalação	13
Impermeabilização	13
Impermeabilização de caixas d'água	13
Individualização de água	13
Infiltrações	13
Interfones	13
Janelas acústicas	13
Jardinagem e Paisagismo	13
Limpeza de Caixa d'água	13 e 14
Limpeza e tratamento de pisos	14
Manut. e peças p/ventiladores e Eletros	14
Polimento de pisos	14
Portaria remota	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14 e 15
Redes de proteção	15
Seguros	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIII - Edição 268 - Outubro/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br



E vai rolar a festa!

Divertimento entre adolescentes no condomínio deve ser acompanhado por responsável.

Pág 6



■ Cotidiano

Perfil dos síndicos vêm mudando a cada ano. Atualmente, os profissionais liberais estão mais comuns à frente da administração do que os aposentados que há alguns anos eram predominantes.

PÁGINAS 3



■ Manutenção

Uso do papel de parede é uma alternativa viável para decorar os vários ambientes de um condomínio. A variedade de produtos é grande. A variedade de produtos é grande e prima pela beleza estética.

PÁGINAS 6

■ Administração

Participar das assembleias é um direito e também um dever do condômino. Sua ausência não o desobriga de cumprir as decisões tomadas.

PÁGINAS 7




Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE: (31) 3337.6030

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindico@gmail.com

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Catia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Desirée Miranda

Kênio de Souza Pereira

Rodrigo Karpat

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



Os síndicos e suas equipes têm, portanto, até o dia 10 deste mês para lançarem no sistema e-Social as informações pertinentes de seus funcionários

Dia do Síndico terá palestra sobre o e-Social

Desde junho, o Jornal do Síndico vem atualizando seus leitores quanto ao processo da implementação da plataforma e-Social que passará a ser obrigatória para gestão de contratos no condomínio a partir desse ano. O Trâmite é burocrático e complexo e, por isso, foi dividido em três fases, para se promover uma transição gradual.

Devido à dificuldade para as devidas adequações exigidas, o uso do e-Social foi inicialmente implementado sob modo experimental, apenas com o caráter pedagógico de ensinar os administradores a manusearem a plataforma e atualizarem suas informações. Ainda não estão sendo aplicadas multas.

A segunda fase da obrigatoriedade foi adiada uma vez e, agora, novamente prorrogada até outubro. Os síndicos e suas equipes têm, portanto, até o dia 10 deste mês para lançarem no sistema e-Social as informações pertinentes de seus funcionários. Após a consolidação da plataforma como obrigatória, o ritmo de atualizações deve se acentuar.

Síndicos de condomínio precisarão, mais do que nunca, de organização e pro atividade para obedecer aos prazos previstos em lei, que são bastante curtos, sob o risco de serem penalizados com multas

altas caso não façam as devidas notificações em tempo hábil. Mais uma vez, reforçamos através de nosso veículo de comunicação que todos os síndicos busquem se informar quanto à adequação perante o e-Social. Mais detalhes na nossa seção de “É bom saber”.

O assunto é tão importante e tem gerado tantas dúvidas, que resolvemos abordá-lo no 14º Dia do Síndico, que será realizado no dia 1º de dezembro no Hotel Mercure. O Sindicon/mg, parceiro do Jornal do Síndico na realização do evento, já está em contato com a direção da Fecomércio, que designará um profissional habilitado para falar sobre o assunto e tirar as dúvidas que até lá, possam existir. Lembrando que para participar do Dia do Síndico, os interessados devem se inscrever gratuitamente através do telefone (31) 3337-6030. As vagas são limitadas.

A equipe do Jornal do Síndico está sempre atenta às novidades no universo dos condomínios, visando a satisfazer as necessidades das pessoas que nos acompanham. Recebemos sugestões de pauta. Colabore!

A todos, desejamos um excelente mês de outubro e uma agradável leitura.

INDICADORES

2017

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET
IGP-M (FGV)	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	-
INPC (IBGE)	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	-
IPC (FIPE)	0,32	0,29	0,55	0,46	-0,42	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	-
CUB/MG	0,07	0,26	0,08	0,25	0,15	0,27	2,04	0,18	0,52	0,32	0,32	-
TR	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	954,00	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	6,56	6,56

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.659,388,00%

De 1.659,39 até 2.765,669,00%

De 2.765,67 até 5.531,3111,00%

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 Sindeac.

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Administração de condomínios
Cooperar Serviços
Contrate Administração e Serviços

Portaria Remota
Hypersec

Vazamentos
Aquaduto66

Desentupidora
Prime Desentupidora e dedetizadora

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima com assessoria |

Perfil dos síndicos vêm se modificando ao longo dos anos

Patrícia Oliveira, 29 anos, mora sozinha em um apartamento de dois quartos no bairro de Boa Viagem, no litoral da capital pernambucana, Recife. A jovem é formada em Ciências Contábeis há oito anos e divide seu tempo entre o escritório o qual mantém com uma sócia, a pós-graduação e mais uma atividade a qual assumiu no início deste ano: gerir o condomínio do qual faz parte há quatro anos como proprietária de imóvel

A decisão de se tornar síndica não surgiu espontaneamente, mas sim por incentivo dos outros moradores do prédio. “Eu já prestava alguma assistência como contadora, mas nunca assumi cargo. Então chegou a época da eleição e não havia candidatos e, como várias pessoas já tinham sido síndicas em outros momentos, houve um pedido coletivo para que eu assumisse a vaga”, relata Patrícia.

DESAFIO - Assim como acontece com vários principiantes, no início ela não achou uma boa ideia, mas decidiu encarar o desafio. “Havia a insegurança de não ter experiência, mas isso é algo que só se conquista fazendo. Por outro lado, eu pensei também que é nosso dever zelar pelo que nos pertence e não apenas reclamar e cobrar dos outros, temos que dar nossa parcela de contribuição”, afirma a contadora, que encerrará o mandato em janeiro de 2019.

A história de Patrícia exemplifica uma tendência que vem se instalando há pelo menos uma década nos condomínios de todo o Brasil: a mudança no perfil dos ocupantes ao cargo de síndico. O perfil de síndico do sexo masculino, aposentado, com mais de 50 anos já não é mais uma realidade prevalente. Quem vem ganhando espaço são pessoas com outras características. A presença de mulheres no cargo de gestão dos condomínios é notadamente uma tônica que vem ganhando força.



Pesquisa aponta mudança no perfil de síndicos de condomínios

PESQUISA - Em São Paulo, maior cidade do país, o cenário não é diferente do resto do Brasil: os aposentados representam apenas 7,18% do total de síndicos de condomínios residenciais. O dado é de um levantamento realizado pela administradora Lello, com base em 2.255 prédios de diferentes regiões da capital paulista.



42% dos síndicos são do sexo feminino, e 58% são homens

Coluna do Sindicon

A importância de um advogado nos condomínios para combater a inadimplência



Pagar em dia os salários dos funcionários, as contas de água, luz, além das taxas e impostos é uma luta diária dos síndicos. Essa dificuldade ocorre em função da inadimplência que vem crescendo a cada mês. Uma das formas de resolver esse problema é a contratação de um advogado pelo condomínio para cuidar desses casos.

Lembrando que as dívidas de condomínio prescrevem cinco anos após o seu vencimento. Por isso é importante um advogado para ajuizar, na Justiça, as ações de cobrança. Quando isso ocorre o débito não prescreve. O advogado também pode ajudar no recebimento dos valores atrasados antes de o caso ir parar na Justiça. A sentença pode demorar muito.

Sugiro que o advogado envie cartas para o condômino devedor alertando que a dívida pode gerar multas e correção monetária. Além disso, a Justiça pode mandar leiloar o imóvel do devedor para quitar as taxas de condomínio.

Quero aproveitar este espaço para fazer um outro alerta. Tem sido comum casos de assédios nos condomínios, alguns envolvendo menores. Uma das formas de evitar isso é identificar todas as pessoas que entram nos condomínios, principalmente quando há uma festa no salão de eventos do prédio.

É importante que as crianças circulem nos espaços dos condomínios, na piscina, parquinhos, com a presença dos pais ou um adulto responsável. Isso é uma forma de evitar acidentes e até mesmos os casos de assédios.

E por último, gostaria lembrar que o Sindicon está programando cursos importantes que serão realizados nos meses de outubro e novembro. O objetivo é qualificar os gestores em diversas áreas.

Vão ser discutidos temas como manutenção predial, escala de trabalho dos funcionários, gestão de conflitos, planejamento financeiro e Reforma Trabalhista. A programação completa e as informações sobre a inscrição podem ser acessadas no <http://www.sindiconmg.org.br/> ou por nossa página no Facebook: <https://www.facebook.com/sindiconbh>.



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

Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

Segundo o estudo, das pessoas que comandam o dia a dia dos condomínios paulistanos, 12,32% são empresários e 72,77% profissionais atuantes em diferentes áreas. Entre os síndicos, a principal profissão é a de administrador de empresas, que responde por 11,92% do total, seguida pela de advogado (10,02%) e a de engenheiro (7,89%).

Para a gerente de relacionamento com o cliente da Lello Imóveis, Angelica Arbex “esse novo perfil de síndicos aponta para uma profissionalização da

função. Hoje os condomínios são equiparados pela lei a grandes empresas, com inúmeras obrigações perante o poder público. Os síndicos têm uma enorme responsabilidade”.

Atualmente, 42% dos síndicos são do sexo feminino, e 58% são homens. Ainda conforme o levantamento da Lello, 94,37% dos síndicos paulistanos são moradores dos condomínios, e outros 5,63% são síndicos profissionais.

■Jornalista

PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

Forros, paredes e janelas acústicas
Fachadas e brises Hunter Douglas
Persianas e cortinas Luxaflex
Mobiliário corporativo;

Sem necessidade de contratar Construtores ou Engenheiros



Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: www.espacoc.com.br

Problemas com infiltrações?



PRATICIDADE E RAPIDEZ



SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA



INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE

Garantia de até 15 anos

Agende uma visita



31 3333-3390
www.Vedajato.com.br



Manutenção e modernização de elevadores não é exclusividade do fabricante.

Livre seu condomínio de amarras!

Agende uma visita | **3222-6685** | Você vai se surpreender!

DESDE 1995



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES



Contratos firmados pela construtora não obrigam o condomínio

Na fase final da construção é comum a construtora contratar serviços como manutenção de elevador e o fornecimento de gás para o condomínio. Ocorre que em alguns casos, mediante o recebimento de alguma vantagem do fornecedor, a construtora pactua o contrato por prazos longos e com cláusula estipulando uma renovação automática após o edifício ser entregue aos adquirentes. O condomínio pode romper este contrato sem pagar multa e assim contratar outra empresa que cobre um valor menor ou preste um serviço de melhor qualidade

É comum as prestadoras de serviço darem benefícios para construtora que firma contratos com cláusula de renovação automática, como realizar as instalações do encanamento de gás gratuitamente, condição essa que gera lucro para a construtora. O problema é que a Cia. de Gás, coloca o encanamento simples, sem as ramificações que permitem a medição individual de cada apartamento, prejudicando assim os apartamentos que consomem menos ao terem que pagar o gás por um valor acima do que gastam, já que não há como instalar medidores. Visando o lucro, as construtoras firmam contrato com aquelas prestadoras que mais lhe beneficiam, independentemente se será vantajoso para os adquirentes, sendo que isso ocorre às vezes também com a administradora de condomínio e a empresa de elevadores.

Essa prática não encontra amparo legal, pois a construtora não pode firmar contrato para terceiros cumprirem, no caso o condomínio. Somente aos adquirentes, representados pelo síndico, é reservado o direito de contratar uma prestadora de serviços para o condomínio.

JUSTIÇA - Como resultado dessa conduta, os síndicos eleitos nos prédios recentemente entregues, ao contratarem com empresa de elevador ou gás que oferecem menor custo, muitas vezes são surpreendidos por cobranças de multa por rescindirem

contratos com custos elevados firmados pela construtora antes da entrega do edifício. No julgamento da apelação 1008898-87.2015.8.26.0477 do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi reconhecido que não prevalece o contrato firmado pela construtora:

APELAÇÃO CÍVEL – Ação Monitória – Contrato de Locação de Prestação de Serviços para Elevadores – Pretensão de cobrança da multa contratual em razão da rescisão unilateral antecipada – *Contrato que em verdade foi firmado com a construtora do edifício e anterior a constituição do condomínio – Ausência de prova escrita de anuência do condomínio com tal cláusula contratual* – Sentença mantida - Apelo desprovido. (TJSP; Apelação 1008898-87.2015.8.26.0477;

Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2016; Data de Registro: 25/11/2016)

A referida decisão do TJSP teve a seguinte fundamentação: “... restou evidenciado nos autos que o contrato em questão não foi ajustado com o condomínio réu, como pela própria autora (empresa de elevador) confessado, e sim com a Construtora do edifício que não possuía poderes para ajustar o contrato nos moldes formalizados.”

Em razão disso, os síndicos devem se manter atentos e cautelosos para que nenhum contrato estipulado sem aprovação da as-

sembleia geral perdure após os condôminos tomarem posse do empreendimento.

O Código Civil, especificamente no artigo 1.347, inciso II, impõe ao síndico o dever de representar o condomínio para os “atos necessários à defesa dos interesses comuns”, tendo o legislador conferido a ele o poder de representação e não à construtora. Dessa forma, se mostra ilógico e abusivo compelir o condomínio a assumir uma obrigação firmada por quem não o representava.

Neste sentido, a contratação de serviços por parte da construtora com duração após a entrega da obra, que venha a gerar despesas ao condomínio fere os princípios



É fundamental que a construtora, no momento da entrega do empreendimento aos adquirentes, esclareça e apresente ao síndico os contratos por ela firmados

da boa-fé contratual e da autonomia de vontade, vez que ninguém é obrigado a contratar ou manter um contrato que foi pactuado por terceiro alheio à sua vontade.

CLÁUSULA NULA - A interpretação do artigo 39, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor proíbe expressamente que o fornecedor de produtos e serviços exija vantagem manifestamente excessiva do consumidor – no caso, o condomínio – configurando deste modo, uma prática abusiva também por parte das empresas prestadoras de serviço, tendo em vista que elas procuram firmar esse tipo de contrato com as construtoras, totalmente ao revés do que prega a boa-fé contratual.

Inclusive, o artigo 51 do mesmo Código é claro ao estipular a nulidade das cláusulas que estabeleçam “obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”.

Portanto, é evidente que a estipulação de uma cláusula que obrigue o condomínio a manter obrigações por ele não pactuadas, revela uma prática abusiva por parte das construtoras e prestadoras de serviços, e como tal, é considerada nula pelo Código de Defesa do Consumidor.

Diante dessa prática no mercado, é fundamental que a construtora, no momento da entrega do empreendimento aos adquirentes, esclareça e apresente ao

síndico os contratos por ela firmados anteriormente, a fim de que o condomínio, por iniciativa própria, efetue a ratificação dos contratos que entender vantajosos e úteis, e rescinda aqueles que não forem proveitosos para seu funcionamento.

Também é importante que a construtora informe à prestadora de serviço sobre a entrega do condomínio. Dessa forma evita-se que ocorram polêmicas sobre contratos que os condôminos desconhecem, pois esses devem aderir formalmente a qualquer contratação após terem a posse do edifício para que o compromisso tenha validade.

ASSESSORIA JURÍDICA

Ante a complexidade jurídica do exercício da sindicância, é direito do síndico, desde o primeiro momento que assumir o cargo, se valer de uma assessoria jurídica especializada a fim de resguardar melhor os interesses da coletividade condominial, tendo em vista que, muitas vezes, as construtoras se aproveitam da falta de experiência e do acúmulo de afazeres dos síndicos para auferirem vantagens em momentos como este.

Em alguns casos, na assembleia de entrega do condomínio a ata é redigida de maneira a indicar que os adquirentes renunciam a algum direito ou exigência mediante a inclusão de dizeres que beneficiam a construtora.

Para concluir, fica o alerta para os síndicos, especialmente dos empreendimentos que estão sendo entregues pelas construtoras, para que não sejam surpreendidos por contratos firmados entre ela e a prestadora de serviço e, na dúvida, busquem desde do primeiro momento, um profissional especializado do ramo, antes de negociar.

■ 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

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

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



Encarte fácil

Jornal do Síndico

Manutenção Por Cecília Lima |

Papel de parede pode durar até 10 anos com manutenção adequada

A popularização do papel de parede tem revolucionado o design de interiores, trazendo vida nova, modernidade, beleza estética aos ambientes, aliando essas qualidades com preço acessível e praticidade. Com esse recurso, é possível transformar o hall do condomínio, o salão de festas, o espaço gourmet, áreas de lazer ou quaisquer outras que se deseje

De fácil aplicação, o papel de parede pode ser encontrado no mercado em estampas variadas e é de fácil instalação. Porém, é necessário cumprir alguns cuidados para preservar a beleza e durabilidade do produto. Quando obedecidas as instruções do fabricante, o papel pode ter vida útil média de até 10 anos, o que vai variar também com as condições ambientais do local onde foi aplicado.

O principal fator que compromete a integridade e durabilidade do papel de parede é a umidade. Isso porque a maioria das colas utilizadas para aderir o produto à superfície é solúvel em água, de modo que uma parede úmida dificulta a aderência e faz com que o papel se solte com mais facilidade.

Outro problema que pode ocorrer é a alteração na coloração e também o ressecamento da película e consequente mudança



Papel de parede é uma ótima opção para diferentes ambientes



Quando obedecidas as instruções do fabricante, o papel pode ter vida útil média de até 10 anos

na textura do material devido à incidência de raios solares. Essa exposição pode provocar um desbotamento da estampa, causando prejuízo estético que vai antecipar a troca do papel.

MANUTENÇÃO - Para a manutenção é fundamental fazer aquilo que a maioria das pessoas detesta: ler o manual de instruções. É importante atentar para as orientações do fabricante especificamente para aquele produto usado, pois essas informações que não são universais para todos os tipos de papéis de parede, irão depender do material com que foram confeccionados: revestimento vinílico, plástico, fibras naturais, emborrachado, os que imitam tecido, dentre outras possibilidades.

O papel de parede tradicional é, de fato, um "papel" e – por isso – é um grande inimigo da água,

jamais podendo ser molhado, uma vez que ele é composto essencialmente de celulose e pode se desintegrar com o contato. O recomendado é que seja apenas espanado ou limpo com auxílio de aspirador de pó. Esse tipo é desaconselhado para ambientes externos, os quais ficam vulneráveis à ação da umidade do vento ou mesmo possíveis chuvas.

Contudo, há no mercado, uma gama extensa de materiais de revestimento, os quais podem servir a diferentes ocasiões e propósitos. O papel de parede vinílico tem a vantagem de ser lavável. Ele pode ser limpo com algumas gotas de sabão neutro diluídas em água morna e um pano a ser umedecido nessa solução. Após o procedimento, deve-se sempre finalizar passando um pano seco para retirar a umidade.

■ Jornalista

É bom saber por Cecília Lima |

Primeira fase da implantação do e-Social termina neste mês

Desde junho, temos alertado no Jornal do Síndico que o uso da plataforma de escrituração digital e-Social para o gerenciamento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias passaria a ser exigido também para condomínios a partir de então. Em agosto, contudo, noticiamos que – segundo nota oficial divulgada à época – tal determinação fora implantada em caráter experimental durante a sua primeira fase, sem o objetivo de penalizar, mas apenas de orientar a adequação dos contratantes

Os condomínios ganharam mais tempo para organizar a burocracia necessária e seus registros para se prepararem para a segunda fase que vem a seguir. Por enquanto, deve-se buscar inserir no e-Social informações próprias dos condomínios: cargos e funções dos funcionários, bem como valores a serem pagos de salários e encargos, incluindo férias e turnos de trabalho. O prazo de adequação foi prorrogado para o dia 10 de outubro. Os síndicos têm até essa data para regularizar as informações.

PRAZOS - Os gestores devem correr contra o tempo para fornecer o cadastro completo dos trabalhadores registrados nos seus condomínios, visto que muitos não possuem os dados completos ou possuem dados inválidos,

como endereço antigo no qual o trabalhador não mora mais. Esse é um fator complicador na hora de obedecer ao prazo imposto.

No entanto, no futuro, após a total implantação, o principal desafio no gerenciamento dos dados requeridos será sem dúvidas o dinamismo no repasse desses, uma vez que o e-Social exige uma atualização rigorosa do sistema. A maior parte dos administradores estavam habituados a



A maior parte dos administradores estavam habituados a enviar informações aos órgãos competentes apenas quando solicitados

enviar informações aos órgãos competentes apenas quando solicitados. Porém, daqui para frente, tudo deverá ser feito em tempo real, em ambiente digital e on-line, de modo que o cruzamento das informações e consequentes autuações sejam muito mais fáceis de serem aplicadas.

Por exemplo, eventos da rotina entre contratante e contratado – tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos, alterações contratuais, acidentes laborais, faltas, atestados médicos – que antes podiam ser notificadas retroativamente,

agora precisam ser registradas em 24 horas, sob o risco de sofrer penalidades judiciais, cujas multas podem chegar a R\$ 233 mil.

Para o advogado Thiago Badaró, especialista em Direito Condominial, a recomendação é que, com essa prorrogação de prazo, síndicos e administradoras comecem a "ensaiar" os melhores processos a serem adotados para que, com o máximo de brevidade, os eventos não periódicos sejam comunicados

ao sistema do e-Social. "Além disso, com o fim da primeira fase vem uma das maiores responsabilidades dos síndicos: o cadastro dos eventos não periódicos, aqueles que ocorrem fora da rotina de trabalho e que, por óbvio, o síndico é o primeiro a tomar conhecimento, nascendo assim a obrigatoriedade de comunicação ao e-Social", afirma Dr. Thiago Badaró.

■ Jornalista

REDUZA EM ATÉ 60% O CUSTO DO SEU CONDOMÍNIO
COM A PORTARIA ATIVA VOCÊ TEM A SEGURANÇA QUE PRECISA COM A ECONOMIA QUE MERECER

Terça o controle de acesso ao seu condomínio conectado 24 horas a central de operações do grupo Anjos da Guarda. Agende uma visita e conheça nossas diferenças.

ANJOS DA GUARDA
Segurança ativa e inteligente

www.anjosdaguarda.com.br | (31) 3282-6567

Festas, só com a presença de adulto responsável

Adolescentes adoram se encontrar para se divertir, ouvir música e paquerar. As festas ou churrascos de turma são saudáveis e fazem parte da vida social da garotada. No entanto, muitos desses encontros são regados a bebidas alcoólicas e drogas, transformando um simples divertimento até em caso de polícia

A venda e distribuição de bebida alcoólica a menores de 18 anos são crimes previstos no Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA - (veja no quadro ao lado). Ainda assim, em grande parte dos casos, o incentivo ao consumo de álcool começa na própria família. Muitos pais acreditam que é melhor saber o que o filho está consumindo e manter uma postura de “amigo” em vez de autoridade.

Entretanto, é nessa faixa etária que, segundo os médicos, os indivíduos são mais suscetíveis ao vício, sendo esse um dos principais motivos para a proibição.

Segundo o neurologista e professor da Faculdade de Medicina da Universidade Federal de Juiz de Fora, Thiago Cardoso Vale, a própria mudança da fase da infância para a da adolescência, com a entrada na puberdade e modificação hormonal, já é um fator impulsionador do consumo de álcool e, nessa época da vida, os indivíduos são mais propensos a abusar da bebida. Essa situação é configurada, segundo ele, quando o consumo é maior do que cinco doses em duas horas para homens e quatro doses para mulher no mesmo espaço de tempo. “Pessoas que relatam iní-

cio [do consumo] da bebida alcoólica antes dos 15 anos são mais propensas a preencher critérios de dependência alcoólica e alcoolismo crônico em algum momento das suas vidas adultas”, diz o médico.

ESTATUTO - O ECA se aplica em todos os locais, inclusive em propriedades privadas, como é o caso dos condomínios. Tanto é que, além do Estatuto, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, também tem publicada, desde 2013, uma portaria que proíbe o uso de bebidas alcoólicas por adolescentes em festas. A portaria responsabiliza solidariamente síndicos e administradoras de condomínios nesses casos. Por isso, a importância de que o síndico se resguarde.

No salão de festas, as confraternizações entre adolescentes só devem acontecer com um adulto responsável por perto. A regra pode constar no Regimento Interno para normatizar o uso do salão e respaldar o síndico na decisão de liberar ou não o uso do espaço comum. “Modificando o Regimento e incluindo a norma sobre o uso por adolescentes, todo o condomínio se envolve na questão e não fica tudo nas costas do síndico. É interessante tam-



Conscientizar os adolescentes é sempre a melhor opção

bém, que ao permitir o uso do salão, o síndico receba o termo de vistoria com o nome e identidade do responsável pela reserva. Assim, em caso de qualquer problema, essa pessoa poderá ser acionada”, explica o presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG), advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiróz.

Caso o barulho seja excessivo

ou haja algum tipo de confusão, moradores podem solicitar ao porteiro para que peça moderação no volume. Entretanto, há casos em que os condôminos chamam a polícia imediatamente. Por isso, é importante que o síndico exija os dados do responsável pela festa, para que a responsabilidade seja corretamente aplicada.

■Jornalista e colaboradora do JS



É interessante também, que ao permitir o uso salão, o síndico receba o termo de vistoria com o nome e identidade do responsável pela reserva

Por Cecília Lima |

Você sabe quanto barulho produz?

Os ruídos indesejáveis em horários inoportunos são sempre elencados como o pior defeito de se viver em um condomínio. Conviver com o barulho alheio é um desafio e, sempre que possível, é necessário também fazermos uma autocrítica sobre como procedemos no nosso cotidiano: fazemos tudo aquilo que pregamos? Destinamos a terceiros todo o respeito que exigimos para nós mesmos? A reflexão é sempre válida

Um dos parâmetros que devemos avaliar é também o quão barulhentos somos, para só então poder exigir dos vizinhos uma conduta de respeito às normas do condomínio. A seguir, trazemos uma pequena lista de quantos decibéis (unidade de medida sonora) produzimos em atividades cotidianas:

• Conversa em tom de voz normal = 60 dB

- Aspirador de pó ligado = 75 dB
- Liquidificador = 70 dB
- Evento no salão de festas = 115 dB
- Fogos de artifício = 150 dB

SAÚDE - Para se ter um parâmetro, saiba que sons a partir de 85 decibéis já passam a ser prejudiciais e podem causar danos à saúde auditiva. Respeitar o direito ao sossego alheio, além de ser um



Muitas brigas ocorridas em condomínio em decorrência do barulho em excesso produzido vão parar na Justiça

gesto de civilidade e cidadania é também um dever de todos.

Muitas brigas ocorridas em condomínio em decorrência do barulho em excesso, vão parar na Justiça e com razão para tal, uma vez que perturbar o sossego alheio é considerado contravenção penal, com previsão de prisão que pode chegar a até três meses para quem provocar o barulho.

O mesmo se aplica aos indivíduos que não buscarem impedir ou pelo menos minimizar os ruídos produzidos por seus animais de estimação: cães, gatos, aves, ou qualquer outro que emita sons desagradáveis por longos períodos em volume alto.

O artigo 42 da Lei de Contravenções Penais traz o seguinte texto considerando perturbação do sossego alheio: “I – gritaria ou algazarra; II - exercício de profissão incômoda ou ruidosa em desacordo com as prescrições legais; III – abuso de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; IV – indivíduo que provoca ou não tenta impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda”. A pena para tal é, conforme já dito, prisão simples de 15 dias a 3 meses ou multa.

■Jornalista

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

“Artigo 243 da Lei nº 8.069 de 13 de Julho de 1990

Art. 243. Vender, fornecer ainda que gratuitamente, ministrar ou entregar, de qualquer forma, a criança ou adolescente, sem justa causa, produtos cujos componentes possam causar dependência física ou psíquica, ainda que por utilização indevida:

Art. 243. Vender, fornecer, servir, ministrar ou entregar, ainda que gratuitamente, de qualquer forma, a criança ou a adolescente, bebida alcoólica ou, sem justa causa, outros produtos cujos componentes possam causar dependência física ou psíquica: (Redação dada pela Lei nº 13.106, de 2015)

Pena - detenção de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 13.106, de 2015)”.

DIREÇÃO DO FORO DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

PORTARIA N° 1/2013

Disciplina a fiscalização, a apuração de responsabilidade administrativa e aplicação de sanções administrativas por qualquer forma de fornecimento de bebida alcoólica, tabaco ou outras substâncias proibidas a crianças ou adolescentes.

Art. 10 - Considera-se responsável o promotor ou realizador do evento ou festa, assim como qualquer preposto, a qualquer título.

Parágrafo único. No caso de festas realizadas em condomínios verticais ou horizontais, serão considerados solidariamente responsáveis o síndico e a administradora do condomínio.



Obrigatoriedade das Decisões em Assembleias Condominiais

Nas assembleias são estabelecidas as normas que regem o condomínio, além da aprovação das despesas, prestação de contas, eleição do síndico, dentre outros. Mesmo que sejam contrárias aos interesses de alguns, as decisões tomadas, desde que não desrespeitem a legislação, convenção do condomínio ou regulamento interno, têm validade. E, dependendo dos assuntos a serem tratados, é preciso ficar atento ao quórum de votação a ser respeitado

As assembleias são reuniões essenciais e indispensáveis para o bom funcionamento das rotinas dos condomínios em geral. E, qual a obrigatoriedade das decisões tomadas em assembleias condominiais? A assembleia condominial é a autoridade suprema de um condomínio, por isso suas decisões só podem ser anuladas judicialmente ou por nova assembleia.

AGO - Anualmente, o síndico deverá convocar uma assembleia geral ordinária dos condôminos - AGO, conforme prevista na convenção do condomínio. Dentre as matérias a serem tratadas, além daquelas inscritas na ordem do dia, compete a AGO aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações e manutenção de seus serviços.

Assim, o síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e o rateio das despesas. Promoverá então, a arrecadação sempre conforme a convenção. Importante! Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o

condômino-locador a ela não compareça.

Ainda, poderá haver assembleias gerais extraordinárias - AGE, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4, no mínimo do condomínio, sempre que exigirem os interesses gerais. Esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais, salvo expressa disposição na convenção. Isso porque, a convenção poderá estipular que, dos atos do síndico, caiba recurso para a assembleia convocada pelo interessado. E, caso a assembleia não se reúna para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz é quem decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.



A participação nas assembleias não é obrigatória, mas a ausência do condômino significa que este concordará automaticamente com as decisões aprovadas



Decisões tomadas em assembleia valem para todos, mesmo os que não estiveram presentes

OBRIGAÇÃO - A participação nas assembleias não é obrigatória, mas a ausência do condômino significa que este concordará automaticamente com as decisões aprovadas. Por isso quando realizado o edital de convocação de assembleia condominial, este deverá ser claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos

e votados. Cuidado! Pois todos os condôminos devem ser convocados sob pena de nulidade da assembleia!

Assim, os condomínios que ainda utilizam convocação somente através de avisos nos elevadores e/ou quadro de avisos poderão ter suas deliberações anuladas em razão de não terem

convocado os proprietários que não residem no condomínio.

CONDUÇÃO - Para que ocorram reuniões produtivas é necessário evitar as hostilidades e assuntos que não visem a coletividade. Assim é possível realizar uma assembleia de condomínio de forma tranquila, pacífica e sem estresse. Por isso é importante a pauta da reunião ser disponibilizada antes da realização da assembleia.

É fundamental esclarecer que os excessos ocorridos em assembleias, tais como insultos e gritarias, podem vir a ser objeto de futuros pedidos de indenização!

Um edifício em que todas as unidades são de propriedade de uma mesma pessoa, não se caracteriza como condomínio edilício. Fique atento!

Concluindo, as decisões tomadas em assembleia condominial fazem lei entre os condôminos. Também, embora a legislação não obrigue registrar as atas de assembleias em Cartório de Títulos e Documentos, recomenda-se registrá-las. Veja que é o respectivo registro que torna a decisão da assembleia pública permitindo a reconstituição do livro de ata em caso de extravio.

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

NÃO FIQUE DESINFORMADO!

ACESSE WWW.JORNALDOSINDICO.COM.BR E TENHA ACESSO AO MELHOR CONTEÚDO.

MATÉRIAS
DÚVIDAS
MODELOS DE DOCUMENTOS
PRESTADORES DE SERVIÇOS
E MUITO MAIS...

Jornal do Síndico

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.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br



Alteração na destinação de áreas comuns

Os condomínios são construídos de uma certa forma para atender aos anseios do incorporador e dos futuros adquirentes em um determinado momento, porém, ao longo dos anos os interesses dos que ali coabitam podem mudar. Os antigos proprietários mudam, falecem, os filhos crescem e pessoas com perfis diferentes adquirem as unidades; e aí pode começar um problema

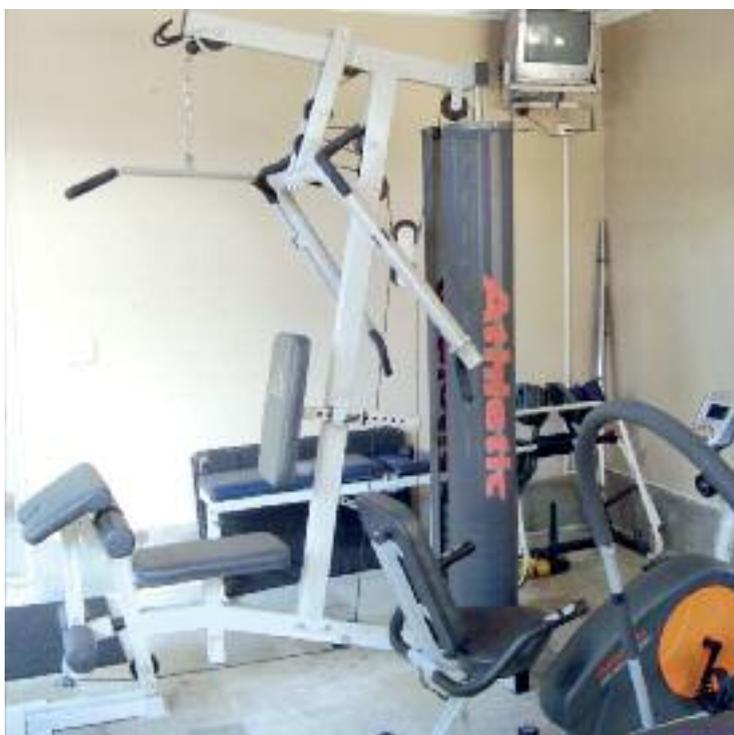
Um exemplo: as áreas comuns em prédios que não dispõem de espaços coletivos muitas vezes podem ser um problema. O que precisa ser considerado primeiramente é o que está descrito no ato de instituição do condomínio, o qual vai elencar a destinação que tem aquelas áreas.

E, para mudar uma destinação será necessária a unanimidade dos condôminos (Art. 1.351 do CC), ou seja, todos precisam concordar. Isso ocorre para aquele que comprou um apartamento tranquilo e buscou sossego, sem área de lazer, não se depara com a desocupação da casa do zelador e transformação do local em uma academia que fique em cima, ou embaixo da cabeça daquele que buscou sossego.

Alguns relatos nos trazem situações em que, por exemplo, uma área destinada a caixa d'água ou ao hall social esteja sendo utilizada para se fazer churrasco, o que desvia a destinação da área e pode colocar inclusive em risco os condôminos.

O condomínio deve ser utilizado para o fim que se destina conforme descrito em convenção e a destinação das suas áreas deve respeitar o mesmo instrumento, o que está previsto no Art. 1.335, II e Art. 1.336, IV do Código Civil. E ainda, o Art. 1.351 do mesmo diploma aduz que "a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."

NA JUSTIÇA - Alterar a destinação de uma área requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC), além das adequações necessárias na convenção. Já o acréscimo a situações existentes 2/3 (Art. 1.342 do CC). Nesse sentido:



Montar uma academia no condomínio pode ser uma ótima ideia, mas tem que se observa a Lei

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR - QUESTÃO JÁ APRECIADA ANTERIORMENTE POR DECISÃO IRRECORRIDA - PRECLUSÃO - JUSTIÇA GRATUITA - RECOLHIMENTO DO PREPARO - ATO INCOMPATÍVEL COM O PEDIDO - INDEFERIMENTO - TERRAÇO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ÁREA DE USO COMUM - USO EXCLUSIVO POR ALGUNS CONDÔMINOS - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELA UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS - ART. 1.351, DO CC/2002 - REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS EM ESPAÇO COMUM - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA POR 2/3 DOS CONDÔMINOS - ART. 1.342 DO CC/2002 - RESSARCIMENTO - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA. Não atacada no mo-



A mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos

mento oportuno, e através do recurso adequado, a decisão que rejeitou a preliminar de falta de interesse de agir arguida pela parte ré na contestação, mostra-se inviável a rediscussão da matéria em sede de apelação, em razão de preclusão. Se a parte pratica ato incompatível com o afirmado estado de pobreza, efetuando o pagamento das custas recursais, não é possível que lhe sejam deferidos os benefícios da justiça gratuita. O interesse de agir guarda relação com a necessidade de o cidadão recorrer ao Estado, a fim de obter proteção a direito subjetivo material, que entenda ter sido violado ou ameaçado. O terraço, nos condomínios edilícios, constitui área comum dos condôminos, salvo disposição contrária da convenção de condomínio do edifício. Caso os condôminos queiram alterar a convenção de condomínio, dispendo acerca da mudança de destinação de área do condomínio, dependerá de aprovação, por unanimidade, nos termos do art. 1.351 do CC/2002. Para realização de obras em partes comuns do edifício, se faz necessária a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, conforme art. 1.342 CC/2002, caso contrário, aquele que realizou as obras, assume para si o risco de se ver onerado pela benfeitoria construída sem a devida autorização. (TJ-MG - AC: 10024097050439001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 05/04/2018, Data de Publicação: 13/04/2018) (GRIFEI)

BOM SENSO - Mas é importante frisar que alterar a destinação de uma área no condomínio não tem a ver com utilização de área comum com bom senso ou permitir situações pequenas que

atendam a coletividade sem contrariar a lei. Por exemplo: uma área lateral de um prédio que tem a finalidade de trânsito de pedestres e, digamos, que seja uma área extensa onde moradores podem bater papo, crianças jogarem uma bola, etc., o entendimento é que esta situação não se configura como alteração na destinação da área, apenas otimiza o uso do espaço e pode ser feita desde que não traga qualquer perturbação ao sossego e segurança dos demais, desde que passe pela aprovação da assembleia com quórum de maioria simples.

Porém, por exemplo, alterar a academia do prédio para uma área de moradia ou para depósito, altera a destinação da área e requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC). Se for o caso da construção de uma marquise para a área da churrasqueira o quórum seria 2/3 com base no Art. 1.342 do CC.

Socorro-me ainda aos ensinamentos de Biasi Ruggiero que em sua obra *Questões Imobiliárias*, Editora Forense, 1997, diz "Com efeito, é preciso haver algum elastério quando se trata de alteração de pequeno porte, desde que mantida a área para finalidade de interesse comum, uma vez "não podem ficar dependentes da unanimidade dos condôminos, em razão da extrema dificuldade que isso representaria no relacionamento condominial, pois existem condomínios horizontais com duzentas, trezentas unidades. Bateria uma vontade caprichosa para impedir um plano que convenha aos interesses da maioria" 9 RJ, 124:38)."

*Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpat Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país

■ Jornalista

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com

PATRIMÔNIO – VENDA

O síndico pode vender, sem autorização, bens do condomínio?

Pergunta encaminhada através da página jornaldosindicobh.com.br

R - Como os bens são do Condomínio, é necessário a aprovação dos condôminos tanto para venda como para aquisição de novos bens, assim como troca e/ou qualquer outro tipo de comercialização ou alienação. Tal decisão deve ser tomada em assembleia geral de Con-

dôminos. Salienta-se que, em algumas Convenções, é autorizado ao síndico a aquisição de bens até determinado valor, porém



Dr. Renan Gouvêa – renan@gouveadv.com.br

SÍNDICO – PRESTAÇÃO DE CONTAS

O que fazer quando o síndico não presta contas e usa todo fundo de reserva sem o aval dos moradores?

Desde que o mesmo assumiu o cargo há quatro anos, não realizou nenhuma reunião e nem prestação de contas. Tínhamos um fundo de reserva considerável, mas o mesmo informou por conversa que estamos zerados. Por várias ocasiões, sendo pessoalmente ou por mensagens, solicitamos a presta-

ção de contas, mas o mesmo sempre tem uma desculpa para não apresentar. Nestas circunstâncias, o que nós condôminos, podemos fazer para resolver?

Pois o síndico também não sai do posto.

Pergunta encaminhada através da página jornaldosindicobh.com.br

R - O síndico, segundo o art. 1348 parágrafo VIII do Código Civil, deverá prestar contas anualmente e quando exigidas. Portanto, deve-

rão os condôminos solicitar do síndico que o mesmo convoque

uma assembleia para prestação de contas, caso não realize, poderá 1/4 dos condôminos convocar uma assembleia e nela destituir o síndico e eleger outro. Paralelamente, entrar com uma ação de prestação de contas contra o ex síndico.

Dr. Jairo Ribeiro jairo@ourovelhoadm.com.br



Dicas

Manutenção de Drywall

O teto em gesso acartonado (Drywall) é uma tendência atual na arquitetura residencial devido a características positivas, tais como a versatilidade, conforto térmico e acústico, a praticidade na instalação, além de modernizar e embelezar o ambiente. Assim como qualquer outro material, é necessário estar atento para os cuidados específicos com ele, sendo necessário tomar alguns cuidados para a manutenção. A negligência com isso pode gerar muitas dores de cabeça para o comprador.



Esse tipo de forro tem como principal inimiga a umidade e esse deve ser o foco de combate, já que esse material pode amolecer com o excesso de água, formando goteiras e gerando problemas, os quais, em casos mais graves, podem diminuir a vida útil do produto e levar a troca. A principal dica de conservação é, portanto, manter o gesso seco. Caso o forro tenha um buraco pequeno ou uma goteira de até 1 cm, basta passar um pouco de massa corrida para solucionar o problema. Porém, se o dano for de maior extensão, o indicado é trocar a chapa de gesso no local correspondente, antes que haja comprometimento de todo o teto.

Porcelanato na piscina

O inverno vai dando adeus e a elevação da temperatura já nos faz pensar no verão. A estação mais quente do ano combina com o prazer de desfrutar de uma boa piscina no condomínio. Os modelos mais tradicionais têm sido substituídos cada vez mais por ousadia e modernidade arquitetônica. Os projetos em áreas molhadas têm ganhado diferentes cores, texturas, estampas e materiais que agregam um valor diferenciado ao imóvel, saindo do lugar comum. O uso de porcelanato proporciona a versatilidade na escolha de linhas, com aspecto de madeira, mármore, pedras, cimentos e até mesmo inspirados nos ladrilhos portugueses. Além da variedade estética que permite criar diversos estilos, a praticidade e segurança são outras qualidades a serem ressaltadas, visto que a absorção de água é menor que 0,5%, o que o torna adequado para áreas molhadas.



Uso de capacetes

O seu condomínio está em dia com o fornecimento de EPIs aos funcionários, conforme exige a NR6 (Norma Regulamentadora), do Ministério do Trabalho e do Emprego? Essa sigla significa Equipamentos de Proteção Individual e, dentre eles, o capacete é um dos mais importantes, haja vista a gravidade de incidentes na região da cabeça poder deixar o colaborador incapacitado ou até ser fatal. Os capacetes são extremamente importantes para a proteção da cabeça e do crânio dos trabalhadores na execução das mais variadas funções que os colocam em risco eminente. No condomínio, eles são imprescindíveis nos funcionários que desenvolvem trabalho em altura, por exemplo, como aqueles responsáveis por limpeza e manutenção de fachadas, instaladores de grades ou telas externas, dentre outros. Ainda que o serviço esteja sendo desempenhado por empresa terceirizada, o síndico deve fiscalizar o uso de EPI, pois – em caso de acidentes – ele pode ter a responsabilidade compartilhada.

Jurisprudência

TJ-RJ - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 2803691420088190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 20 VARA CIVEL

Data de publicação: 14/05/2013
 Decisão: DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LIVRO DE OCORRÊNCIAS. Negativa da Síndica em fornecer... CÍVEL Nº 0280369-14.2008.8.19.0001 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDITH AGRAVADO: CELSO ALÓ... e vias de fato. Sentença procedente. Apelo ofertado pelo condomínio réu. Decisão do Relator que negou...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 10086271720168260001 SP 1008627-17.2016.8.26.0001

Data de publicação: 29/11/2016
 Decisão: de Carvalho Queiroz V O T O Nº 34.206 CONDOMÍNIO EDILÍCIO AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA... CONDOMÍNIO AGORA JAÇANA. ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo... Privado Apelação nº 1008627-17.2016.8.26.0001 Apelante : JACIRA APARECIDA BERNAL Apelado : CONDOMÍNIO...

TJ-SP - APELAÇÃO : APL 9091247652007826

Data de publicação: 28/01/2011
 Decisão: da discriminação do débito, se não incluída no corpo da petição." (in Condomínio Edifício - aspectos... apelante REMILDO DE SOUZA sendo apelado CONDOMÍNIO CENTRAL PARK FLAT SERVICE. ACORDAM, em 32ª Câmara....151.695-0/2) COMARCA : RIO CLARO - 3 VARA CÍVEL APELANTE : REMILDO DE SOUZA APELADO : CONDOMÍNIO CENTRAL PARK FLAT...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 393493720118260224 SP 0039349-37.2011.8.26.0224

Data de publicação: 12/08/2014
 Decisão: Morimoto Apelado: Condomínio Edifício Ipê Juíza sentenciante: Adriana Porto Mendes CONDOMÍNIO EDILÍCIO...-37.2011.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante RINALDO MORIMOTO, é apelado CONDOMÍNIO... que está sendo vítima de perseguição no condomínio. Aduz que não praticou qualquer infração, pois está...

TJ-RJ - INTEIRO TEOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO: AI 64229820148190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 22 VARA CIVEL

Data de publicação: 01/08/2014
 Decisão: CHAGAS AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DECISÃO QUE INDEFERIU... DE INSTRUMENTO Nº 0006422-98.2014.8.19.0000 AGRAVANTE: DENISE GUARINO MOREIRA FOLETTO AGRAVADO 1: CONDOMÍNIO... FOLETTO e agravado 1 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DA FONTE e agravado 2 MARCOS ROSENZWEIG...

STJ - RELATÓRIO E VOTO. RECURSO ESPECIAL: RESP 1352227 RN 2012/0233217-4

Data de publicação: 02/03/2015
 Decisão: de construção detectados na área comum e em cada um dos 128 apartamentos. 7. Não configuração de litigância... sido obrigados a conviver com chuva invadindo a área das escadas e a área dos apartamentos... indenização e/ou resolução dos contratos de arrendamento residencial entabulados pelos moradores...

TJ-SP - INTEIRO TEOR. APELAÇÃO: APL 339194120048260001 SP 0033919-41.2004.8.26.0001

Data de publicação: 04/08/2014
 Decisão: a fachada do condomínio, como invadiu, substancialmente, área comum do edifício, ao construir uma nova... a altura do muro (...) não é possível alterar a fachada e invadir área comum do edifício... de fazer, qual seja, retornar a área comum ao seu estado original, promovendo a demolição...

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

Data de publicação: 16/02/2012
 Ementa: TRIBUTÁRIO. ITR. PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO DÉBITO TRIBUTÁRIO DE QUALQUER DOS CONDÔMINOS. 1. Pertencendo o imóvel a vários proprietários, em condomínio, é legítima a exigência do Imposto Territorial Rural - ITR, em sua totalidade, de todos ou de qualquer deles, reservando-se ao que pagou a faculdade de ressarcir-se dos demais devedores na forma do art. 283 do Código Civil. 2. Recurso especial improvido.

■ 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
 jornaldosindico@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

2515-8721
2515-8722

Rua Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



• Administração de condomínio
• Portaria
• Limpeza
• Conservação

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

Peça seu orçamento!

Rua Maranguape, 478
Bairro Prado
Contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br

(31) 2536-2210



* 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 & APOSSORIA PARALEGAL
ATOS SOCIETÁRIOS E EMPRESARIAIS
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
DES - DECLARAÇÃO ELETRÔNICA SERVIÇOS
P/CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Nota: Lei nº 7.378/07, Art. 7º, 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
renarggestaoassociativa.com.br / contato@renarggestaoassociativa.com.br



FOLHA DE PAGAMENTO
PERÍCIA CONTÁBIL
CONSULTORIA E APOSSORIA
CONTÁBIL
GESTÃO CONTÁBIL
PRESTAÇÕES DE CONTAS

(31) 98692-0917
WWW.LPGESTAOCONTABIL.COM.BR

Administração de condomínios



Todos Serviços para o seu Condomínio

- Administração de Condomínios
- Portaria e Conservação
- Individualização de água (REDUÇÃO DE ATÉ 40% NA CENTA)
- Certificado Digital para condomínios com 25% de desconto.

www.cooperarservicos.com.br
Ligue e solicite o seu orçamento:
31 3786-4800



- ◆ Administração de Condomínio
- ◆ Conservação e Limpeza
- ◆ Segurança / Portaria
- ◆ Diarista p/Condomínio

CONTRATE
Administração e Serviços
(31) 3284-0406
www.contrateadm.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



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 de Convenção e Regimento 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**



• 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



DEXIZAS MAGALHÃES
ADVOGADA

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

(31) 3786-7260 / (31) 98523-4647
contato@dexizasadvocacia.com.br - www.dexizasadvocacia.com.br
Rua Castelo de Alcazar, 125, Castelo - Belo Horizonte/MG - CEP 31.330-310

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

Bombas



CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS

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

(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnicas 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 detetização 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



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

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**



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

Conservação e limpeza



LTD.A. 17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Classíndico

Conservação e limpeza

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

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

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

ATENDIMENTO RÁPIDO, FÁCIL E EFICIENTE

VILLAGE SERVIÇOS
 Desde 1997

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

Onde Estamos: Rua Vila Rica, 843 - Cap 30730-592 - Bairro Padre Eustáquio - Belo Horizonte - MG
 Contato: Telefone: (31) 2526-7040 - comercial@villageservicos.com.br

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

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

Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz
 Engenheiro Civil

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

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

EXPERTISE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES
PERÍCIAS INSPEÇÃO PREDIAL PROGRAMA DE MANUTENÇÃO INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA

Alto Casaer Campos Vidal
 Diretor Técnico/Registros Civil Eng.
 CREA-MG 48.200/12
 IBAPE-MG 581.891

(31) 99721-4997 / 31 3286-6966
 portelassopertise@gmail.com

Construção e reforma

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

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

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
 30 anos de Engenharia a seu serviço

- Limpeza de fachadas • Impermeabilização e pintura de fachadas
- Cerâmicas em fachadas • Telhados e reformas em geral

3296-1791

LACO ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

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

VANGUARDA ENGENHARIA

ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

- Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas
- Impermeabilização • Serviços em geral

vanguarda.comercial@yahoo.com.br
(31) 3372.9300

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

Construção e reforma

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

ATO
 Engenharia e Construções
 EFICIÊNCIA EXPERIÊNCIA COMPROMISSO CONHECIMENTO RESPONSABILIDADE
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
Construções e Reformas Faça um orçamento
 www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

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 PREDIAIS
22 anos
3222-6500
 www.linharesdecastro.com.br

Classíndico

Construção e reforma

REFORMAS PREDIAIS

- REVESTIMENTO DE FACHADAS
- PINTURAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

3 4 2 3 - 0 8 3 2

monte.castro@uol.com.br

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

20 ANOS

3296-8683 www.mc.eng.br

Brilhar

Limpezas & Reformas

Compromisso com prazos e qualidade

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

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

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

MINAS ART CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

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**

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS

REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH

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

98386-7233/99937-1715

vigengenharia@gmail.com

Decorart

Tintas & Texturas

3327-5130 / 3327-5131

DECORART TINTAS E TEXTURAS RAGIWAY 400 COM BR DECORART TEXTURAS WWW.SITE.COM.MC/DECORART

IMPERMEABILIZANTES ISOLAMENTO TÉRMICO TINTAS . TEXTURAS MASSA CORRIDA EXECUTAMOS OBRAS

ACEITAMOS CARTÕES VISA

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

MR MASTER

Especializada em Reformas Prediais

- 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 serigrafia em geral

99776-8688

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

REFORMA PREDIAL

Narciso Joint

CONSTRUTORA

(31) 99888 6188

RECONCIGE

CONSTRUTORA

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

3 6 3 8 - 2 7 3 0

9 8 9 4 6 - 9 0 0 6

9 8 8 2 6 - 9 3 6 3

CONSEGG ENGENHARIA

Desde 1988

www.consegg.com.br

Reformas em geral

Pinturas

Limpeza de Fachadas

Revestimentos Cerâmicos, Textura

Impermeabilização e outros

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, Gesso em Geral

Limpeza e Reformas de Fachadas Impermeabilização em Geral

99914-4801

99365-4887

MF

Pinturas em geral

Hidro-jateamento em fachadas

Reposição de cerâmica e impermeabilização

Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais

www.mfrefomasprediais.com.br

3598 0400 / 99799-41-78 / 99768-5178

Dedetização

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

DDTIZA

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES

DESBRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Dedetização

DUTRA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS

98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
- BOMBEIRO HIDRÁULICO

(31) 3088-5467 / 3354-1614

dutradesentupidora@gmail.com

Desentupidora

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 HORACERTA

DEDETIZADORA

Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e dedetização em geral; Bombeiro hidráulico.

www.desentupidorahoracerta.com.br

cliente@desentupidorahoracerta.com.br

24 horas

3347-8749 99889-3380

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

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 de detização

4102-2874/98011-9947 (cel) 99241-4509 (Tm)

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. Meis Chabrariand, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163 (Partic)**

Desentupidora Minas Tec

31 3241-7607

99513-2200

99648-2200

Classíndico

Desentupidora

PRIME
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Desentupimento em Geral,
Vaso, Tanques, Pias, Esgotos,
Limpeza de Caixa de d'água e
Gordura, Dedetização e
Desratização e muito mais.

ORÇAMENTO NO LOCAL SEM TAXA DE VISITA

2528-2910 / 99377-3600

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

MANUTENÇÃO
PREVENTIVA E
CORRETIVA,
MODERNIZAÇÃO E
REFORMAS EM
ELEVADORES

Desde 1995

CONTROL
ELEVADORES

3222-6685

ELEVAPLUS
SUA SEGURANÇA EM ELEVADOR

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

3403-1826
99318-2560
97526-9960

Extintores

EXTIMINAS

Há 41 anos fornecendo
segurança contra incêndios

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

RIVAL DO FOGO

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

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

3357-1000

comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

Gás

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO
BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE
QUALIDADE
TEM NOME E
PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS

0800 031 3032
3374-3313

Gás

O GÁS ACABOU?

peça seu gás pelo
whatsapp

99685-2555

3411-2555

LIGOU, PEDIU, CHEGOU!

Ilíco Gás

Rua Semão Braga, 740 - Colônia - BOMG

Gás instalação

CHAMA GÁS

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

CREA/MG 062768

98519-2392 / 98806-8086

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 - Cruzália - BH

Impermeabilização

IMPERIEC MG

Serviços e Consultoria

(31) 3637-3822
9 8585 5285

Eng. Ivan de Souza

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

www.imperiecmg.com.br / imperiecmg@imperiecmg.com.br

Impermeabilização de c. d'água

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

M.C. SERVIÇOS

- Limpeza • Dedetização
- Pintura de grades e ferragens

3582-1702/99305-0000

Individualização de água

predialágua

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

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

Infiltrações

SUPERVEDA

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

- ✓ MAIOR DEBILIDADE, ENFLECHOS, TRAIÇÕES OU INTERFERÊNCIAS NO COTIDIANO
- ✓ SEM DANIFICAR OS REVESTIMENTOS
- ✓ PRATO DE PROTEÇÃO 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

Janelas acústicas

Aqui o barulho não entra!

JANELAS ACÚSTICAS

Instalação rápida, sem pedras.
Não afeta a fachada externa.
Solução definitiva do seu ambiente.

ESPACOC

Instalação rápida, sem pedras.
Tel: 3285-5588
Ou 30217-0761
Fornecedores com melhor preço.
Fale conosco: 0800 833000.com.br

Jardinagem e paisagismo

Harmonize seu condomínio

Regina Elizabeth Ferraz Penedo
Arquitetura e Paisagismo

99666.3286
reginaferraz.arq@gmail.com

Limpeza de caixa d'água e gor-

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

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA

reida.caixadagua@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

Classíndico

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 CABELLO - ETC.

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

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

HYPERSEC
INTEGRATED SECURITY

PORTARIA REMOTA

Conheça o ZIRTUA
Zelador Virtual

(31) 2513-8100

PROTEGIDO POR **HYPERSEC**
SEGURANÇA INTEGRADA
PORTARIA REMOTA
(31) 2513-8100

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

A maior empresa de Portaria Virtual de Minas Gerais!

GRUPO PROTESEG

REDUZA SEUS CUSTOS EM ATÉ **70%**

www.grupoproteseg.com.br
0800 038 4565

REDUZA EM ATÉ 60% O CUSTO DO SEU CONDOMÍNIO COM A PORTARIA ATIVA VIDEOTELEFÔNICA, QUE PREVENHA TODA A INTRUSÃO ILÍCITA!

Tenha o controle de acesso ao seu condomínio conectado 24 horas à central de operações do grupo Anjos da Guarda. Agencie uma visita e confira nossas alternativas.

ANJOS DA GUARDA
Segurança com tecnologia
www.anjosdaguarda.com.br
(31) 3282-6967

Portas

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

Paulim Vidros
3222-6532 / 2571-1958 / 99149-3276
paulinhovidros@yahoo.com.br / site.site24.eu/paulimvidros

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

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

Orçamento sem compromisso
(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667
rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

PORTAS BLINDEX

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

VS
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

GONTIJO
SISTEMA DE SEGURANÇA

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

Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 9953-6239

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

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas **Plantão 24 horas 98767-3009**

Tel: 3287-3009 **ATAFORP**
Rua Valparaíso, 293 (esq. c/ Venezuela) Sion
Segurança Eletrônica 24 horas

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

- CFTV HD 1080P - ACESSO REMOTO
- INTERFONIA DIGITAL
- PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
- CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

A SATISFAÇÃO TOTAL DE Nossos CLIENTES É O Nosso Principal Objetivo! **3447-8238**

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

DINÂMICA SECURITY

- PORTÕES ELETRÔNICOS
- CFTV - INTERFONES
- CERCAS ELÉTRICAS-SENSORES
- ALARMES

3021-5543 / 99983-5156 / 99926-4295

Redes de Proteção

**** SUPER PROMOÇÃO ****

HORIZONTE A partir R\$ **60,00** (baseia Fretado)
 Preço Justo! Bom Atendimento!
 Redes para janelas, varandas e piscinas. Instalação Rápida, Eficaz e Certa da Sua Satisfação!

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

Seguros

AFV SEGUROS DO HORIZONTE

Seu condomínio tem seguro?
 O seguro condomínio é uma obrigação do síndico. leis 4.591/04 e 10.406/2002 (Código Civil)
 Faça uma cotação sem compromisso

98787-2805/3889-8690
 afvcorretora@gmail.com

Síndico Profissional

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

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
 REFORMAS PREDIAIS

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

4102-9090/99913 5735
 confiancareformas@outlook.com

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
 www.cristinauniformes.com.br

Vazamentos

AQUEDUTO66
 ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS

- Atendemos BH, região metropolitana e outras cidades do estado. Equipamentos de mais alta tecnologia.
- Engenheiros e funcionários especialistas em identificar e localizar vazamentos de água, esgoto, piscinas e infiltrações. Inspeções com laudos técnicos precisos.
- Pagamentos em até 16 X sem aumento no cartão ou boleto.

(31) 3694-3028 / (31) 99610-7003
 www.aqueduto66.com.br

Segurança por Cecília Lima |

Garagem: quem pode e quem não pode ter acesso ao condomínio?

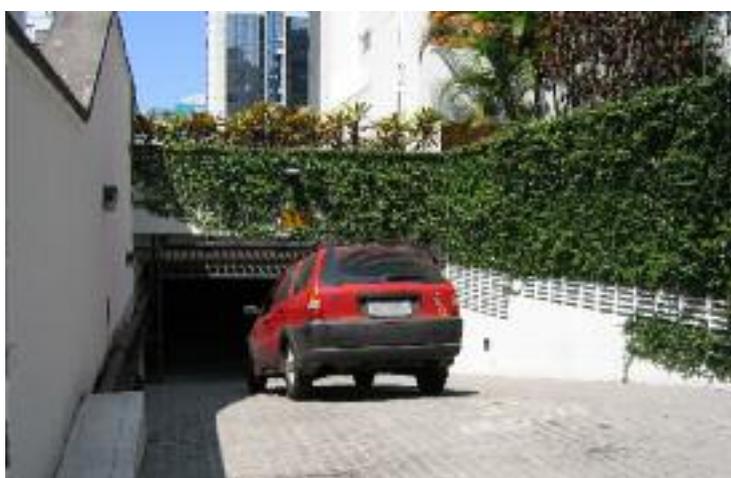
Imagine a situação: basta um carro qualquer se aproximar do portão do condomínio e isso já é suficiente para o porteiro liberar o acesso ao interior da garagem. Não há checagem da placa, cor ou modelo do veículo, não é feita a identificação do motorista, nenhum critério de controle é praticado. Você já viu isso acontecer no seu próprio condomínio ou, ainda, você já teve acesso a um outro prédio sem precisar se identificar?

A situação narrada não é meramente hipotética, ela ocorre em vários condomínios com frequência e isso constitui uma falta grave na segurança a qual deixa o prédio vulnerável ao ataque de bandidos que podem premeditar uma ação após observarem a rotina do condomínio e identificarem as falhas na segurança.

Se o seu condomínio possui vagas de garagem sejam elas rotativas ou fixas para cada unidade, o ideal é que haja um cadastro de moradores e seus veículos. Ali devem constar quantos veículos são, bem como suas características de identificação: placa, cor e modelo. O porteiro só deve liberar o acesso de carros e motocicletas cadastrados. Para

se manter o controle válido, é importante informar a todos os moradores sobre a necessidade de atualizar os dados sempre que houver troca de veículo.

EXCEÇÃO - “Mas sendo assim um visitante não pode estacionar na minha vaga de garagem se ela estiver disponível e assim eu desejar?”. Muitos devem se fazer essa pergunta e a resposta é positiva. Sim, é permitido. Contudo, é necessário que o morador avise ao porteiro, previamente, os dados do veículo do visitante, bem como o período em que ele pode ter acesso ao prédio (se é por um dia, se ele ficará durante uma semana). Cessado o tempo da autorização, o veículo visitante passa a ser vetado.



Acesso a garagem deve ser rigoroso



Antes de impor regras autoritariamente, é fundamental que o síndico e seus auxiliares se empenhem em fazer uma conscientização dos condôminos

Para o administrador de condomínios Moacir Alencar, que gerencia prédios residenciais em Fortaleza (CE), o excesso de cautela pode soar exagerado e até inconveniente, mas é necessário

para fazer frente à criminalidade crescente que visa cada vez mais os condomínios como alvo de saques e arrastões. “Antes de impor regras autoritariamente, é fundamental que o síndico e seus auxiliares se empenhem em fazer uma conscientização dos condôminos, mostrando que todos devem colaborar com a segurança coletiva”, pondera Alencar.

Ele alerta para uma tendência que vem crescendo, principalmente nas grandes cidades, que são os aplicativos de transporte privado a exemplo do Uber e outros. “Muitos usuários, em nome do conforto, solicitam que o motorista os desembarquem dentro do prédio, mas essa é uma prática que deve ser proibida, o mesmo se aplica aos taxis, pois coloca em cheque a segurança do condomínio”, alerta o administrador.

Para o profissional cearense, o ideal seria evitar ao máximo que pessoas que não são moradoras do prédio tivessem acesso às garagens, seja para uma visita, para deixar passageiro, para entregar uma encomenda ou qualquer outra finalidade. É claro que sempre haverá exceções e cada caso deve ser analisado em seu contexto, mas é importante que os moradores tenham essa consciência e firmem um compromisso com a segurança do condomínio. Assim todos saem ganhando.

14º Dia do Síndico 2018

Café da manhã – Almoço – Palestras
Apresentação de produtos e serviços – Sorteio de brindes e muito mais...



Dia 1º de dezembro de 2018

Palestras confirmadas



Livro de atas: preenchimento e procedimentos para registro
 Emílio Guerra –

Oficial registrador do cartório 1º Ofício de Registro de Títulos e documentos de Belo Horizonte



Cobrança condominial: caminhos para uma cobrança correta e eficiente

Dr. Thiago Natalio de Souza – Advogado, professor, articulistas e colaborador de diversos jornais e revistas especializadas, membro efetivo da comissão especial de direito condominial da OAB-SP

Funcionários de condomínio: funções, direitos e obrigações

Paulo Roberto Costa – Presidente do Sindeac (Sindicato dos empregados em edifícios e condomínios, empresas de prestação de serviços em asseio, conservação, higienização, desinsetização, portaria, vigia e dos cabineiros de Belo Horizonte)



Energia solar: Uma nova realidade para redução de custos no condomínio

Henrique Pires Martins
 - Gerente Comercial da empresa espanhola Solatio Energia

Enquadramento dos condomínios na plataforma do e-Social
 Fecomercio

Hotel Mercure
Informações e inscrições – 3337-6030

Evento gratuito* – Inscrições abertas – Vagas limitadas
 * Mediante doação de 1 kg de alimentos não perecíveis

Realização

Jornal do Síndico

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

Colaboradores Ouro

intelbras
 Sempre próxima

i-gás

Khronos

ROCHE
 PORTARIA VIRTUAL

Colaboradores Prata

UNIVAL DO FUND

PORTER
 PORTARIA REMOTA

VEDAJATO

DESENTUPIDORA & DEDETIZADORA

Loja Elétrica Ltda.

GRUPO PROTESEG

SÍNDICO

MULTIVIRTUAL
 PORTARIA REMOTA

CONTROL

Conservadora INEIRA
 Especialista em proteção de serviços

HYPERSEC
 PORTARIA REMOTA

Colaboradores Bronze

KJ
 AVALIAÇÕES e PERÍCIAS de ENGENHARIA

Desentupidora Minas Tec

MEGAPARK
 SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

CAUANG
 TUBARIA

kaluberno