



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

**Está precisando
de produtos e
serviços para
condomínios?**

**Consulte nossos
Classificados**

| | |
|------------------------------------|---------|
| Administração de condomínios | 10 |
| Advogados | 10 |
| AVCB | 10 |
| Bombas | 10 |
| Bombeiros | 10 |
| CFTV | 10 |
| Conservação e limpeza | 10 e 11 |
| Consultoria em Engenharia | 11 |
| Construção e Reforma | 11 e 12 |
| Dejetização | 12 |
| Desentupidora | 12 |
| Elevadores | 12 |
| Extintores | 12 |
| Gás | 12 |
| Gás - Instalação | 12 |
| Impermeabilização | 13 |
| Impermeabilização de caixas d'água | 13 |
| Individualização de água | 13 |
| Infiltrações | 13 |
| Interfones | 13 |
| Limpeza de Caixa d'água | 13 |
| Limpeza de fachadas | 13 |
| Limpeza e tratamento de pisos | 13 |
| Polimento de pisos | 13 |
| Portaria remota | 13 |
| Portaria virtual | 13 |
| Portas | 13 |
| Portas Blindex | 13 e 14 |
| Portões Eletrônicos | 14 |
| Redes de proteção | 14 |
| Síndico profissional | 14 |
| Telhados | 14 |
| Uniformes | 14 |
| Vazamentos | 14 |

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIII - Edição 272 - Fevereiro/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br



Civilidade, respeito, responsabilidade e empatia são premissas básicas para que se possa desfrutar de uma convivência pacífica dentro do condomínio.

Páginas 6

Convivência no condomínio



Legislação
Inadimplência: O novo código de processo civil trouxe diversas alterações que impactaram positivamente na rapidez das cobranças dos atrasados em condomínios.

PÁGINA 4

Manutenção
Você já ficou preso no elevador alguma vez? Esse fato não é tão raro de acontecer, mas também não deve ser motivo para pânico.

PÁGINA 5



Observatório
Período de chuvas favorecem o aparecimento das infiltrações nas fachadas e andares superiores dos condomínios. Síndico deve agir rápido.

PÁGINA 5



Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

Cotidiano por Cecília Lima |

O que é o Condomínio Edilício?

Quem trabalha com algo relacionado a condomínios – seja como síndico voluntário ou profissional, advogados, contadores, dentre outras funções – já deve ter lido ou ouvido muitas vezes a denominação “condomínio edilício”. Por hábito, a frequência do uso traz a familiarização com o termo, porém, nem todo mundo sabe exatamente o que ele designa.

Há um conceito para esse tipo de condomínio que o difere de outros. Em primeiro lugar, é necessário compreender o que quer dizer a palavra “condomínio” em sua origem e na prática. Como o próprio nome de antemão já nos sugere, estamos falando de um domínio compartilhado, ou seja, uma propriedade que é de usufruto coletivo.

USO CONJUNTO - Então, quer dizer que todo o prédio em que consiste o condomínio é um patrimônio único de posse de vários indivíduos? Nem sempre. Se o imóvel em questão for um condomínio edilício cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum. É considerado como edilício um condomínio cujo espaço reúne ambientes privados e de uso conjunto.

Após a compreensão inicial desse termo, é importante ressaltar uma distinção: nem todo o condomínio é edilício. Para a lei, especificamente o Código Civil, condomínio significa posse ou direito exercido por duas ou mais pessoas sobre o mesmo item.

Logo, se uma área residencial utilizasse a legislação de um condomínio geral, todos os apartamentos e todas as partes em comum pertenceriam a todos os condôminos e, assim sendo, todos os condôminos poderiam utilizar ou modificar qualquer parte do local.

Paralelamente, são considerados condomínios do tipo edilício, aqueles em que cada condômino é proprietário exclusivo de seu apartamento e também tem direito a acessar a portaria, elevadores, salão de festas, piscina, bem como quaisquer outras áreas de acesso coletivo, desde que contribua para esse usufruto conforme previsto na Convenção do condomínio.



Prédios residenciais e comerciais são exemplos típicos de condomínio edilício

Coluna do Sindicon



Entenda a importância do pagamento da Contribuição Sindical Patronal

A direção do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon/MG) não tem medido esforços para representar e defender da melhor forma possível os interesses de nossa categoria. É importante salientar que uma forma de manter esse trabalho, que inclui as negociações salariais com o sindicato dos trabalhadores, é através da contribuição sindical.

O pagamento da Contribuição Sindical Patronal de 2019 está previsto nos artigos 578 e 579 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), alterados pela Lei nº 13.467/2017. É importante reforçar que essa taxa é referente a representação sindical de todas as categorias que fazem parte do Sindicon/MG.

Estamos preparando novos cursos que serão realizados nos próximos meses para qualificar e atualizar os síndicos sobre as novas leis, portarias, regulamentos, além de orientações para ajudar a melhorar a administração das unidades habitacionais e comerciais. Além disso, a direção do Sindicon/MG vem ampliando os convênios para os nossos associados.

É através do pagamento das taxas, e com um rígido controle de gastos, que entre as grandes realizações do ano de 2018, destaco a nossa nova sede que permitiu a realização de cursos, palestras sobre temas atuais, além de um melhor atendimento para todas as pessoas que procuram o Sindicon/MG. Nossos colaboradores são treinados para orientar todos os nossos associados.

O condomínio que não conseguir fazer a emissão da guia de pagamento pelo site da Caixa Econômica Federal poderá enviar e-mail para secretaria@sindiconmg.org.br que uma nova será enviada. Qual outra dúvida pode ser esclarecida pelo telefone 31- 3281.8779.



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

LEI - A Lei dos Condomínios (n. 4.591/64) é um conteúdo de suma importância que precisa ser conhecido por todos os síndicos e demais profissionais que trabalham com gestão condominial. Esse é o dispositivo legal que discrimina as características e peculiaridades dos condomínios e norteia a conduta em relação a eles. O que essa lei diz não pode ser contradito ou superado pelas Convenções condominiais, ainda que tenha a aprovação da maioria dos condôminos.

Essa lei demarca o caráter misto do condomínio edilício: aquele que possui partes privativas e coletivas. Por exemplo, determina-se que todas as propriedades sejam identificadas de alguma forma, seja com números ou letras para deixar claro que são privativas. A lei também permite que o proprietário de cada unidade possa cedê-la ou alugá-la, sem que necessite de autorização dos outros condôminos, uma vez que esse espaço é exclusivamente seu.

■ Jornalista



A Lei dos Condomínios (n. 4.591/64) é um conteúdo de suma importância que precisa ser conhecido por todos os síndicos e demais profissionais que trabalham com gestão condominial



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

Legislação Por Suelem de Paula |



Inadimplência pode gerar perda do imóvel

Muitos condomínios enfrentam o problema da inadimplência, onde muitos deixam de pagar, onerando aqueles que mantêm suas contas em dia.

O síndico no exercício do seu mandato deve manter as contas do condomínio em dia. Assim, verificada a inadimplência o processo de cobrança extrajudicial ou judicial pode ser iniciado imediatamente. Geralmente os condomínios procuram a via judicial após o atraso de três cotas condominiais, o que é recomendável tendo em vista os gastos que o condomínio terá com o acionamento judicial e dando prioridade a conciliação.

COBRANÇA - O novo código de processo civil trouxe diversas alterações que impactaram positivamente na rapidez das cobranças dos atrasados em condomínios, uma delas prevendo que o dono do imóvel inadimplente é obrigado a pagar a dívida em até três dias após ser citado na justiça, sob pena de penhora do imóvel objeto da cobrança.

Desse modo, o dono do imóvel é citado para pagar a dívida em até três dias ou nomear bens à penhora, e, caso não o faça, o juiz

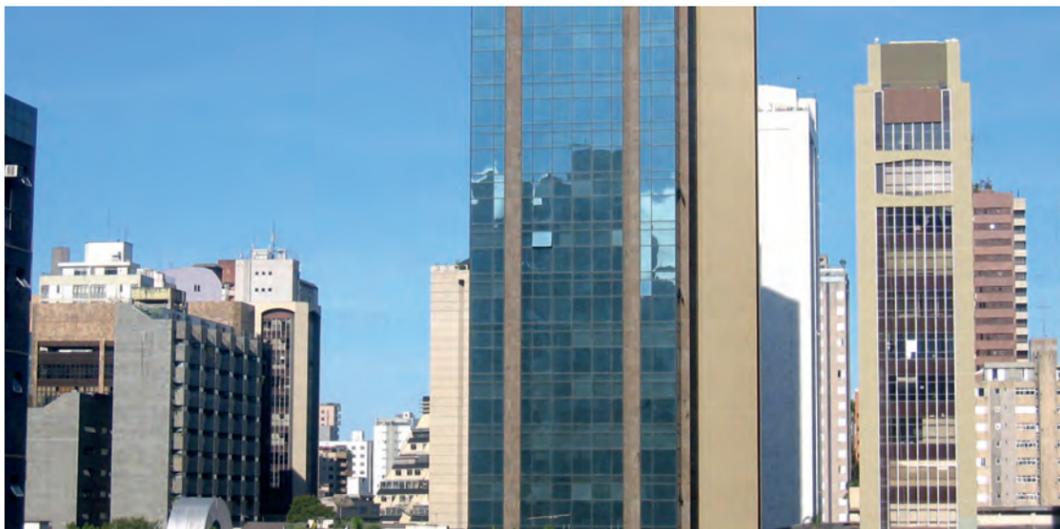
poderá decretar o arresto da conta bancária caso haja fundos, e, não havendo o condomínio pode pedir que um bem (como a própria unidade) vá a leilão a fim de garantir a dívida.

Importante ressaltar que será garantido ao condômino devedor seu direito de defesa durante toda fase processual, sempre se atentando que alegações como desemprego, diminuição da renda, débito contraído pelo inquilino, não servem como justificativas para que a dívida seja perdoada.

DANOS MORAIS - Outro ponto importante a ser observado quando da cobrança pela via judicial é certificar quem é o



Será garantido ao condômino devedor seu direito de defesa durante toda fase processual



Condômino pode ter sua unidade penhorada devido à inadimplência.

real proprietário daquele imóvel, devendo o síndico retirar no cartório de registro de imóveis a matrícula atualizada, haja vista que caso o referido imóvel esteja em nome de terceiros, será contra este que o condomínio deverá

demandar, pois do contrário poderá sofrer uma ação de danos morais.

A legislação prevê algumas condições de pagamento para o condômino, como a possibilidade de parcelamento do débito em até 6 vezes caso o devedor deposite 30% do valor total do débito, redução dos honorários de advogado (fixado pelo juiz) pela metade em caso de pagamento integral do débito.

Portanto, considerando a importância das ações judiciais no

âmbito da cobrança de condomínio, devem os síndicos, ficarem atentos e recorrer ao Novo Código de Processo Civil que traz importantes e necessárias alterações na sistemática de cobrança de despesas condominiais, o que vem favorecendo significativamente os condomínios, devendo se atentar para que não haja a prescrição da cobrança do débito.

■ Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG e palestrante

Por Desirée Miranda |

Morador inadimplente não pode ser proibido de usar áreas comuns

Proibição é entendida pela Justiça como constrangimento e pode levar à punição do condomínio.

A Justiça em Mato Grosso condenou um condomínio da cidade de Rondonópolis a liberar o acesso às áreas comuns de uma moradora inadimplente, sob pena diária de pagamento de multa entre R\$500 e R\$5 mil por dia. A decisão é de dezembro de 2018. De acordo com a ação, a moradora devia pouco mais de 11 mil reais e a dívida foi parar na Justiça. A sentença determinou que a mulher quitasse a dívida e o valor foi depositado em juízo.

ASSEMBLEIA - No entanto, antes mesmo da decisão ser confirmada, foi convocada uma Assembleia Geral para modificar a convenção e proibir que condôminos inadimplentes efetuassem reservas ou usassem as áreas comuns.

Na decisão, o TJMT suspendeu os efeitos das modificações, justificando que a proibição teve o único propósito de expor a moradora inadimplente entre os vizi-



Segundo Juliana Miranda o inadimplente não pode ser exposto a situações vexatórias



Tem síndico que bate na porta, chama no interfone, aborda na área comum. Gera um tremendo desgaste, não pode

nhos, ferindo o princípio da dignidade humana.

Embora possa gerar perdas na Justiça, como no caso acima, o constrangimento a condôminos inadimplentes não é raro.

Segundo o presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG), advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, muitos síndicos entendem que precisam cobrar pessoalmente ou punir o devedor. Entretanto, segundo ele, o caminho não é esse. “O síndico não pode, de jeito nenhum, constranger os condôminos inadimplentes. Existem os mecanismos certos de cobrança justamente para isso”,

explica ele. Entre os meios para exigir a quitação do débito estão multas, juros e ações na Justiça, que podem levar o devedor à perda do imóvel.

Além disso, segundo Carlos Eduardo, a insistência do síndico em cobrar pessoalmente os devedores gera desgaste no relacionamento com o vizinho. “Tem síndico que bate na porta, chama no interfone, aborda na área comum. Gera um tremendo desgaste, não pode”, diz ele.

RESPONSABILIDADE - Além da condenação ao condomínio, o síndico também pode ser processado pessoalmente por danos morais, caso fique provado que ele constrangeu um morador ao cobrar as taxas de condomínio atrasadas.

De acordo com a advogada especializada em direito condominial da administradora Sindicon, Juliana Costa Oliveira Miranda, entre as si-

tuações vexatórias mais comuns estão a leitura dos nomes dos inadimplentes na Assembleia, indiretas pelos corretores e áreas comuns, piadas, proibição de uso das áreas comuns e exposição em grupos de Whatsapp ou e-mails. Segundo ela, se a pessoa conseguir provar que foi constrangida, cabe a ação na Justiça. “Ela prova com testemunhas, documentos ou gravações que foi exposta como devedora e constrangida”, conta Juliana.

Entretanto, na prestação de contas, o síndico pode elencar as unidades que estão inadimplentes, sem citar os nomes dos moradores. “Isso porque a dívida é da unidade e não da pessoa que a está ocupando. Por exemplo, o apartamento pode ser alugado e o inquilino paga a taxa condominial em dia. Mas, o proprietário tem dívidas antigas que ainda estão sendo cobradas. Se o síndico coloca o nome do morador, pode expor o inquilino que nada tem a ver com o débito”, explica Juliana Miranda.

Sobre a proibição de uso das áreas comuns, a advogada disse ainda que o direito de propriedade não interfere no direito de ir e vir e, por isso, a pessoa inadimplente não pode ser impedida de circular pelo prédio.

■ Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Manutenção Por Cecília Lima |

Preso no elevador

Você já ficou preso no elevador alguma vez? Esse é um receio de quem usa esse tipo de equipamento com regularidade, principalmente se o indivíduo em questão sofrer de claustrofobia, isto é, o medo de ambientes fechados. Esse fato não é tão raro de acontecer, mas também não deve ser motivo para pânico.

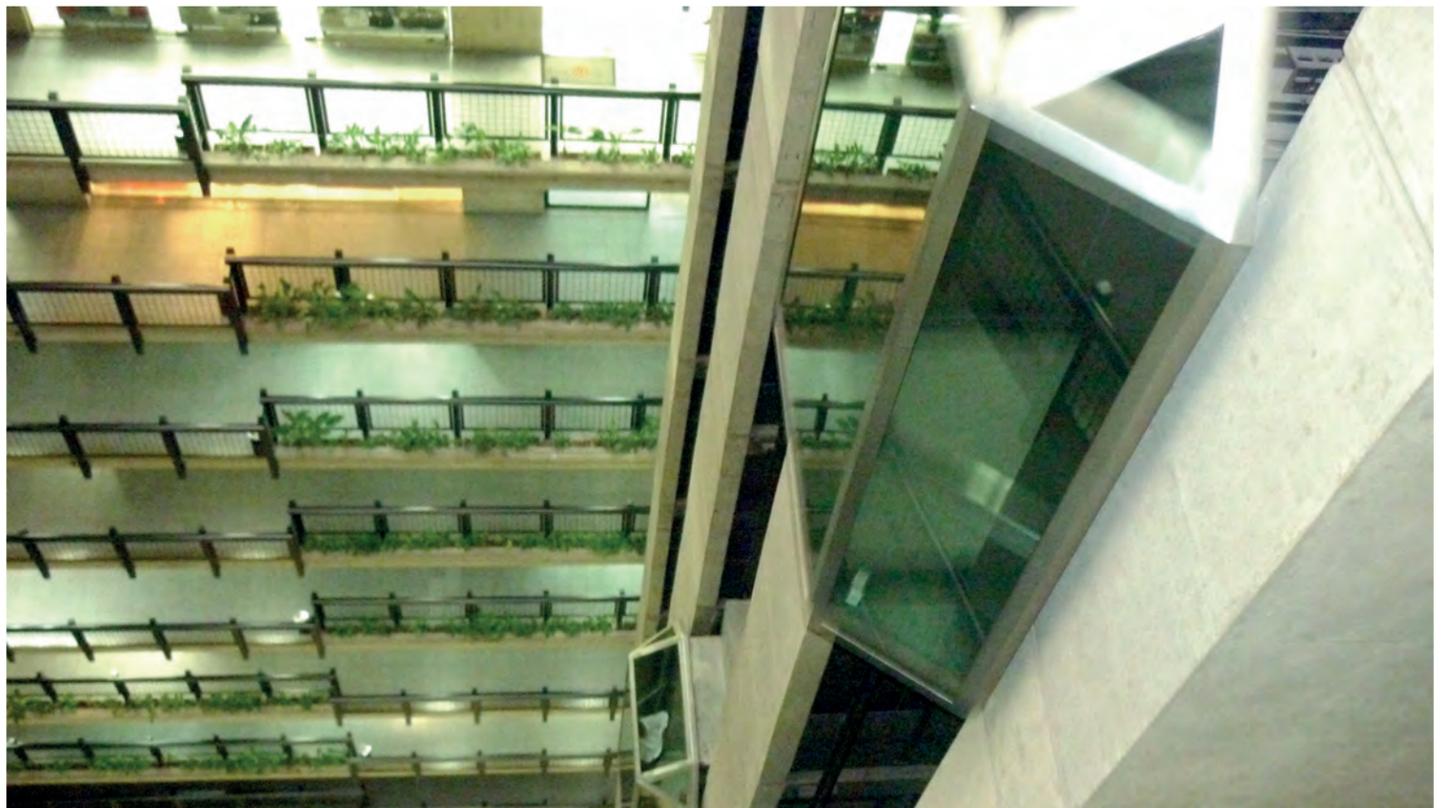
Se isso acontecer com você, a primeira atitude a se tomar é manter a calma. Se estiver acompanhado, procure acalmar também quem está compartilhando o mesmo espaço que você.

Entrar em desespero não vai resolver nada, pelo contrário, a agitação faz com que o organismo consuma mais rápido o oxigênio limitado que há no espaço confinado. Fale pouco e faça exercícios de respiração, contando os ciclos de inspiração e expiração, isso ajuda a controlar a ansiedade.

ACIDENTES - Instintivamente, a primeira reação de algumas pessoas ao se depararem com o elevador enguiçado é tentar abrir a porta. Isso não deve ser feito, pois pode acabar provocando acidentes. Em vez de tentar abrir a porta ou o teto, o mais correto é acionar o alarme ou utilizar o interfone para contatar a portaria.

Não havendo interfone, deve-se tentar usar o celular para telefonar para pedir ajuda a alguém, de preferência o síndico ou algum funcionário, mas também é válido ligar para algum vizinho ou parente. É importante que os condomínios disponibilizem afixados no próprio elevador o telefone da empresa responsável pela manutenção do elevador ou do Corpo de Bombeiros.

Atenção! Nem o síndico, nem porteiros ou zeladores estão habilitados para fazerem o resgate. Eles devem acionar o pedido de ajuda à equipe especializada, seja os bombeiros ou empresa de manutenção. Mesmo com os elevadores desligados, a tentativa de abertura por parte de um leigo pode provocar sérios acidentes com risco de morte.



Apesar de casos isolados, elevadores são um transporte extremamente seguro

“**É importante salientar que, quanto mais tempo se passar sem a realização da vistoria preventiva dos elevadores, maiores são as chances de enguiçarem ou provocarem um acidente mais grave**”

INFORMAÇÕES - Com a chegada do resgate, os passageiros presos devem informar quantas pessoas estão no recinto, se há algum idoso, criança ou pessoa com dificuldade de mobilidade, qual o peso estimado do total de indivíduos. Todas essas informações podem servir de auxílio à equipe que irá abrir o equipamento.

Após o resgate das vítimas, o elevador deve permanecer interditado e com as portas dos andares travadas, para evitar que outras pessoas se acidentem. O equipamento só

deve voltar a funcionar depois de liberação da assistência técnica.

É importante salientar que, quanto mais tempo se passar sem a realização da vistoria preventiva dos elevadores, maiores são as chances de enguiçarem ou provocarem um acidente mais grave. Portanto, deve-se obedecer rigorosamente à periodicidade de manutenções. Caso contrário, sendo constatada a negligência, o síndico pode ser responsabilizado por eventuais prejuízos.

■ Jornalista

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

Jornal do Síndico

3337-6030

REDUZA EM ATÉ 60% O CUSTO DO SEU CONDOMÍNIO

COM A PORTARIA ATIVA VOCÊ TEM A SEGURANÇA QUE PRECISA COM A ECONOMIA QUE MERECE

Tenha o controle de acesso ao seu condomínio conectado 24 horas à central de operações do grupo Anjos da Guarda. Agende uma visita e conheça nossos diferenciais.

ANJOS DA GUARDA
Segurança ativa e inteligente

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

Seu condomínio por Cecília Lima |

As boas e sempre válidas regras de convivência

Civilidade, respeito, responsabilidade e empatia são premissas básicas para que se possa desfrutar de uma convivência pacífica dentro do condomínio. A mistura de tantas pessoas com culturas, costumes, ideias e opiniões distintas às vezes pode ser uma fórmula explosiva quando se reúne tudo isso em um espaço comum a ser compartilhado. Por isso, algumas regrinhas devem ser sempre lembradas em nome do convívio equilibrado.

Pensando nisso, elencamos alguns itens que merecem ser observados, como um manual da boa convivência a ser seguido. É válido divulgar essas regras em espaços visíveis para que todos os moradores sejam sempre lembrados de que têm sua parcela de responsabilidade na harmonia do coletivo.

BARULHO – conversas em tom elevado, música mecânica ou ao vivo, televisão em volume alto, sapatos ruidosos no piso, arrastar móveis são exemplos de algumas atividades que produzem barulho. Essas e outras devem ser evitadas fora do horário permitido. Respeite as horas de silêncio do condomínio.

LIXO – cada condômino é responsável pelos resíduos que produz e deve lhes dar a destinação cor-

reta. Não jogue papéis, bitucas de cigarros ou quaisquer outros tipos de lixo pela janela. Todo material deve ser devidamente ensacado e descartado no local adequado.

FUNCIONÁRIOS – Todos os colaboradores do condomínio devem ser tratados com cordialidade e respeito. Lembre-se que nenhum deles está lá ao seu serviço exclusivamente, portanto não devem ser solicitados para desempenhar tarefas particulares em horário de expediente.

ANIMAIS – Os Pets são permitidos desde que estejam em condições de saúde adequadas e que não ofereçam riscos aos demais condôminos. Eles devem ser conduzidos com guia em todas as ocasiões, de preferência utilizando elevadores de serviço (se



Lixo deve ser acondicionado de forma correta segundo sua destinação

“
É válido divulgar essas regras em espaços visíveis para que todos os moradores sejam sempre lembrados

esses existem no prédio). Todos os excrementos ou demais sujeiras produzidas pelo animal devem ser limpas pelo dono.

GARAGEM – se a garagem tem vagas fixas para cada unidade, isso deve ser respeitado. É extremamente desagradável um morador ocupar a vaga de outro, ainda que essa não esteja sendo usada. Caso a garagem do prédio seja em regime rotativo, a periodicidade das trocas deve ser obedecida. Ninguém pode ocupar permanentemente uma vaga que é coletiva. Estacionar respeitando os limites da vaga é outra dica importante para evitar conflitos.

ELEVADORES – trata-se de um equipamento de uso coletivo, portanto nenhum morador pode monopolizar, ficar segurando o elevador para uso exclusivo. As finalidades de cada elevador – se social ou de serviço – devem ser respeitadas. Além disso, gestos de cordialidade são sempre bem-vindos: cumprimentar, segurar a porta para o outro, priorizar idosos e pais com crianças de colo.

■ Jornalista

Mediação por Ana Maria Esteves e Lísia Palombini

A vaga mais espaçosa

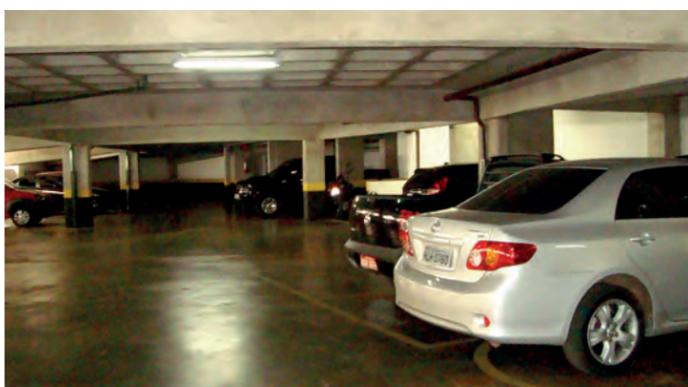
O condômino X compra um utilitário, SUV, bem maior do que o que tinha, e pede a José Carlos, seu vizinho, que troque a sua vaga com ele para que consiga estacionar, pois a vaga deste é uma das mais amplas. A questão de ceder a vaga que José Carlos está acostumado a estacionar por 20 anos vira uma tormenta para ele, que mora em Copacabana, RJ. Aqui ele nos conta sobre o caso:

“**U**so uma vaga de garagem há mais de 20 anos, agora um vizinho comprou uma caminhonete e quer trocar de vaga alegando que a minha vaga é a mais espaçosa de todas. Onde já se viu um senhor da minha idade ter que mudar de vaga porque um vizinho resolveu comprar um carro trambolho? Já avisei a ele que, além de ser o mais antigo do prédio, tenho prioridade por ser idoso e não vou ceder a ele um espaço que já me pertence somente para agradá-lo. Ele não entendeu e me avisou que vai colocar isso em pauta na assembleia geral para discussão e tem certeza que todos vão apoiá-

lo. Não me interessa se de uns tempos pra cá os modelos de carros tenham aumentado de tamanho e que não caibam nas vagas já existentes; ele que alugue uma vaga num espaço externo do prédio ou troque de vaga com outro. Estou no meu direito e não sairei, estou certo?”

José Carlos, 72 anos, Copacabana- RJ

RESPOSTA - Sr. José Carlos, as questões divergentes sobre vagas de garagem aparecem quase que diariamente nos condomínios, principalmente aqueles com um certo tempo de construção e que não tenham



tido previsão para vagas maiores que pudessem abrigar carros grandes.

Em primeiro lugar, entendemos que esteja muito acostumado ao longo desses anos com sua vaga e que por ser a mais espaçosa da garagem também lhe traz segurança na hora de manobrar.

Gostaríamos de explicar que a escolha pelo melhor método de solução de conflito, ou seja, pela mediação, pode possibilitar uma conversa franca e respeitosa entre vocês, a fim de gerar opções

para a solução da questão, onde todos saiam satisfeitos. É uma ferramenta que preza pela continuidade da paz social, ressaltando a importância da solidariedade entre os conviventes.

Sempre é um bom exercício pensar na coletividade, no que é bom para o todo. Os motivos pelos quais ele tenha comprado um carro utilitário pode ser interessante analisar: uma família grande por exemplo. Imaginemos que o senhor comprasse um carro desses e precisasse da compreen-

“
Sempre é um bom exercício pensar na coletividade, no que é bom para o todo

são de um outro vizinho: como faria para dialogar? Como faria para convencer o outro da sua necessidade?

A mediação de conflitos viabiliza uma boa negociação, ajuda a separar as pessoas dos problemas permitindo que o foco seja a criação de opções satisfatórias para todos. Em outros casos, construímos junto aos condôminos a possibilidade de rodízio de carros nas vagas maiores, que eram apenas duas ao total, proposta essa que poderia fazer com que o senhor continuasse a usufruir das vagas mais espaçosas, assim não se sentiria prejudicado na decisão. O dia de amanhã pode nos causar surpresas.

■ Mediadoras da Câmara Equilibre

Administração Por Cecília Lima |

Anual ou bianual, quanto tempo deve durar um mandato de síndico?

O mandato de um síndico deve ter duração de um ou dois anos? Não há uma resposta objetiva para essa dúvida, pois cada condomínio apresenta suas peculiaridades. Para essa avaliação, é importante ressaltar prós e contras tanto do regime anual quanto bianual e os condôminos, em coletividade na assembleia, devem fazer a opção por um ou outro.

Inicialmente, é importante explicar por que os mandatos de síndico são tão curtos. Isso acontece porque assim exige a legislação vigente no nosso país. O Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos.

PERÍODO - Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico. Então, como alguns síndicos se perpetuam por vários anos em seus cargos? Só há duas possibilidades: ou por sucessivas reeleições ou arbitrariamente por desobediência à legislação.

Porém, nem todos os condomínios no Brasil seguem a alternância de mandato bianualmente. Não há padronização em relação a isso. Há os que optam por ciclos mais curtos e fazem eleições todos os anos, conferindo aos seus síndicos mandatos de apenas 12 meses.

Se, por um lado, o mandato curto possibilita a chance de substituição mais rápida de um síndico que não esteja atendendo às expectativas do coletivo e promove a oportunidade de mais pessoas ocuparem o cargo se assim desejarem, por outro lado, é importante lembrar que toda troca gera uma certa instabilidade, até que o novo síndico se adapte às funções.

VOLUNTÁRIOS - Também é importante ver o lado dos condomínios que não possuem muitos voluntários para o cargo de síndico. Às vezes, é uma tarefa difícil realizar a eleição – mesmo que a cada dois anos – por falta de interessados. Nesses casos, a eleição anual pode se tornar inviável.

Outra vantagem apontada para o mandato de dois anos é a continuidade do trabalho desenvolvido, principalmente em relação a obras. É contra produtivo fazer uma troca de síndicos durante uma reforma, por exemplo, pois o primeiro já está familiarizado com o assunto desde



A duração do mandato do síndico deve ser avaliada pela coletividade

sua concepção à execução, e o recomendado é que a mesma se conclua dentro do prazo de um mesmo mandato.

Seja de um ou dois anos de duração, é essencial que o condomínio respeite o prazo do mandato conforme o que está disposto nas regras da Convenção condominial. A dilatação do prazo arbitrariamente (sem ser através de eleição), bem como a interrupção prematura são processos que trazem prejuízos ao equilíbrio do condomínio.

■ Jornalista



Seja de um ou dois anos de duração, é essencial que o condomínio respeite o prazo do mandato conforme o que está disposto nas regras da Convenção condominial

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).



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.gouveaad.com.br
contato@gouveaad.com.br

Área comum por Cecília Lima |

Churrasqueira de alvenaria deve ser construída seguindo critérios

Os meses de verão reúnem dois elementos que combinam perfeitamente com diversão e pedem momentos de lazer e descontração. Nada mais brasileiro que aproveitar tudo isso curtindo um churrasco com os amigos e, a área de lazer do condomínio, pode oferecer isso.

Montar um ambiente para essa finalidade não chega a ser complicado, mas especificamente a montagem da churrasqueira requer alguns cuidados. O modelo de alvenaria é muito comum em condomínios pela durabilidade e eficiência, além de ter uma capacidade de comportar grandes quantidades de alimento de uma só vez, o que é interessante quando se vai servir a muitas pessoas.

De acordo com o engenheiro Luiz Fernando Borges – proprietário da construtora Santa Rosa com experiência no serviço – alguns critérios devem ser observados na hora de projetar esse tipo de churrasqueira. “O primeiro cuidado diz respeito à escolha do tijolo, que deve ser o refratário, por causa da resistência, alta condutividade térmica e condutividade elétrica. A grelha também é um ponto de atenção. Deve-se estar atento às medidas corretas”, orienta Borges.



Churrasqueira é uma boa opção para os dias de verão

TRANSTORNOS - Uma churrasqueira mal projetada por trazer transtornos aos convidados que estão próximos a ela, expostos à fumaça excessiva que não

está sendo devidamente canalizada. Segundo Borges, para que isso não ocorra, é importante destinar atenção em relação ao ducto condutor de fumaça. “A



O serviço de construção de uma churrasqueira pode parecer simples, mas ele requer o trabalho de um especialista que garanta o bom desempenho do equipamento

função básica do duto é ‘retirar’ a fumaça da churrasqueira, mas isso pode se tornar um transtorno caso a execução do mesmo não tenha seguido critérios básicos.

Nesse caso, a fumaça pode voltar diretamente nos convidados. Isso nenhum churrasqueiro quer”, alerta.

O serviço de construção de uma churrasqueira pode parecer simples, mas ele requer o trabalho de um especialista que garanta o bom desempenho do equipamento – cuja finalidade é assar carnes e outros alimentos – aliado à segurança, pois fogo e fumaça são elementos que, quando não devidamente controlados, podem acarretar prejuízos, inclusive o risco de morte ao usuário e a quem está por perto.

Um dos principais erros que as pessoas cometem ao construir uma churrasqueira de alvenaria é acreditar que não é preciso uma empresa especializada e que é possível fazer o serviço por conta própria. “A in experiência de quem está executando acarreta erros básicos que comprometem o funcionamento da churrasqueira”, destaca o engenheiro.

Deve-se buscar profissionais com experiência no ramo para executar o serviço. Durante a construção, é essencial cobrar do construtor a nota fiscal, bem como o certificado dos tijolos, além de relatórios fotográficos das etapas da obra, atestando que todas as premissas foram atendidas.

■ Jornalista

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

TAXA DE CONDOMÍNIO – BOLETO

Nosso edifício tem seis unidades. O síndico pode colocar, sem fazer assembleia, boleto bancário para pagamento de condomínio?

Pergunta encaminhada através do site jornaldosindico.com.br

R - O síndico, dentro de suas atribuições, tem o dever de cobrar a taxa de condomínio mensal de cada morador. Nos dias atuais, inviável o síndico receber as taxas de condomínio em dinheiro ou cheques, obrigando-o a depositar na sua conta ou ter que ir a cada agência para descontá-los.

O mais correto e transparente, é enviar boletos bancários mensais para cada morador, até porque, quem atrasar é compelido a pagar multa prevista no boleto. Ainda, para protestar o nome do devedor junto ao condomínio, é necessário possuir o título, no caso o boleto. Por fim, o síndico não é obrigado a fazer assembleia para aprovar como será a cobrança mensal.

Dr. Jairo Ribeiro – jairo@ourovellhoadm.com.br

FESTA – PERTURBAÇÃO

No prédio onde moro existe uma área vaga que é bem debaixo do apartamento onde moro. E lá os vizinhos aproveitam para realizar

todo tipo de festas. Mesmo com pouco barulho, incomoda muito, pois fica bem em baixo do meu apartamento. Gostaria de saber se existe uma lei que proíbe festas onde não é salão de festas?

Pergunta encaminhada através do site jornaldosindico.com.br

R - O salão de festas é um espaço preparado para receber reuniões e confraternizações, não sendo correto realizar este tipo de evento fora do referido recinto. Pelo seu relato, percebe-se que há abuso por parte dos seus vizinhos que realizam eventos em espaço não adequado, não sendo o senhor obrigado a suportar este tipo de desconforto. A legislação oferece ao condomínio ou ao morador incomodado vários meios de coibir o uso irregular das áreas comuns, bem como de qualquer propriedade, devendo as pessoas utilizarem suas moradias de maneira a respeitar os vizinhos, criando um ambiente harmônico e saudável. A assembleia, ou dependendo da convenção, o síndico poderá aplicar multa contra o infrator, cabendo ao senhor fazer a reclamação por escrito e protocola-la junto ao síndico. Independentemente da atitude do condomínio em impedir o uso nocivo, qualquer pessoa incomo-

dada poderá tomar providências, baseadas no artigo 1.336, inciso IV do Código Civil; “Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.” Ressalto que para garantia de seus direitos é de suma importância que tenha testemunhas para provar o incômodo e assim, solicitar a eliminação do problema, seja mediante notificação aos infratores e posterior ação que venha a coibir os abusos ou mediante resolução junto à assembleia do condomínio, que poderá proibir o uso inadequado do espaço. Em vários casos quem perturba só deixa de fazê-lo mediante um procedimento jurídico que lhe acarrete uma multa expressiva. Saliento ainda que também é muito importante que o procedimento seja realizado de forma profissional, pois caso aja de forma amadora ou demore em tomar as medidas cabíveis, o problema poderá se reproduzir gerando a desvalorização de seu apartamento, bem como prejudicando o seu sossego e a saúde. Cabe ainda dizer que a perturbação ao sossego ou trabalho

alheios por meio de algazaras caracteriza contravenção penal, prevista no artigo 42 da Lei 3.688, com pena de até 3 meses de detenção e multa.

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

ASSALTO – RESPONSABILIDADE

Recebo o Jornal do Síndico no meu condomínio e gostaria de parabenizá-los pelo excelente trabalho. Um condômino foi assaltado a uma quadra do prédio e levaram bolsa contendo todos os documentos, inclusive o que comprova o endereço, chaves, controles de alarme e portão de garagem. Imediatamente o mesmo me comunicou o fato. Optei pela troca de segredo das fechaduras, recodifiquei os alarmes etc... A princípio o condomínio arcou com as despesas, porém alguns condôminos questionaram se a vítima é que deveria assumir as despesas. Como síndica gostaria muito de uma orientação neste sentido. Desde já agradeço.

Ana – por e-mail

R - Apesar da substituição das chaves, controles de alarme e portão de garagem ter sido fundamentada pelo assalto, a deci-

são de troca deu-se por parte do Condomínio que, dentro da razoabilidade, prezou pela segurança de todos. Razão pela qual, por não haver culpa ou dolo do morador assaltado, não há responsabilidade do mesmo em arcar com esse gasto de substituição, já que o Condomínio, na pessoal do síndico, que tomou tal decisão.

Renan Gouvêa – renan@gouveadv.com.br

FUNDO DE RESERVA – RESPONSABILIDADE

Olá. Acompanho vocês há anos, com o jornal impresso. Será que podem tirar uma dúvida? Quem paga o "Fundo de Reserva": o proprietário ou o locatário? Em qual lei encontro isso. Houve mudança com o novo Código Civil? Obs: Sou locatária. Muito obrigada

Ludi – pelo Facebook

R - O Fundo de Reserva é de responsabilidade do Proprietário (a não ser que tenha sido gasto em despesas ordinárias), conforme art. 22 da lei 8245/91 (Lei do Inquilinato) que estipula que o locador é responsável pelas despesas extraordinárias, e o locatário pelas despesas ordinárias. e durante o período de locação.
Renan Gouvêa - renan@gouveadv.com.br

Dicas

PETs

Criar bichinhos de estimação em condomínio é um direito do morador assegurado pela Constituição. Essa posse, contudo, deve ser responsável. Além de cuidar da saúde do animal para que não ofereça riscos às demais pessoas, o tutor também deve zelar para que seu pet não cause prejuízos ao condomínio nem aos vizinhos. Perdas materiais deverão ser ressarcidas.

O artigo 936 do Código Civil nos



indica que o dono ou detentor do animal que cause danos a um terceiro está obrigado a indenizá-lo pelos prejuízos patrimoniais e morais sofridos, contudo, para que haja a obrigação de reparar ou indenizar é necessário que os danos causados pelo animal tenham sido consequência da conduta de seu dono. Ou seja, o prejuízo deverá ser ressarcido desde que não se prove a culpa da vítima ou um motivo de força maior.

Demissão por acordo

A legislação trabalhista passa atualmente por diversas revisões e a maioria delas flexibiliza regras pré-existentes. Uma dessas mudanças diz respeito à possibilidade de o empregado e o patrão fecharem um acordo para demissão, o que diminui a burocracia e pode trazer benefícios a ambos.

Em caso de se realizar um

acordo para finalização de relação de trabalho, o empregado terá direito a: a) sacar 80% do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); b) receber indenização de 20% sobre o saldo do FGTS; 3) 50% do aviso prévio, se indenizado; 4) receber demais verbas trabalhistas (saldo de férias, 13º proporcional, etc). O empregado demitido por acordo, entretanto, não terá direito a seguro-desemprego.



Cortinas

Elas são capazes de mudar a cara de um ambiente em poucos passos, conferindo personalidade e conforto. As cortinas são elementos-chave na decoração e elas devem ser escolhidas levando em consideração alguns critérios, tais como: a decoração local, a incidência de sol, a dimen-

são das janelas e do cômodo e a finalidade do espaço a que se destina. Existem várias modalidades que servem a diversos interesses. As de varão são leves, práticas e econômicas, com uma grande variedade de modelos e tecidos; as persianas são práticas e fáceis de limpar e têm a vantagem de bloquear total ou parcial-

mente a luz; as cortinas de painel, possuem caráter minimalista; há as clássicas cortinas romanas que dão um ar mais sofisticado. Por fim, as cortinas de trilho são as mais comuns e versáteis, uma vez que podem ser montadas com tecidos e outros materiais de diferentes texturas, acabamentos e cores.

Jurisprudência

JURISPRUDÊNCIAS

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGINT NO ARESP 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ)

JURISPRUDÊNCIA- DATA DE PUBLICAÇÃO: 02/02/2017

Ementa: TAXAS DE CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA. 1. "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia" (Súmula 284/STF). 2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento.

Encontrado em: A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. T4 - QUARTA TURMA DJe 02/02/2017 - 2/2/2017 FED SUM: ANO: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000083 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ)

JURISPRUDÊNCIA- DATA DE PUBLICAÇÃO: 27/02/2015

Ementa: CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. 1. NATUREZA JURÍDICA DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC). CONTRATUAL. 2. CRITÉRIO DE INDENIZAÇÃO. VALOR DE MERCADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. 3. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. MODIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DOS ENTES PÚBLICOS (UNIÃO, ENTIDADE AUTÁRQUICA OU EMPRESA PÚBLICA) DIRETAMENTE. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A natureza contratual do Termo de Ajustamento de Conduta firmado pelo MPF, MPDFT, IBAMA e pela Associação do Condomínio Alto da Boa Vista não possui condão de afastar o direito de ação da ora agravada, por força do art. 5º, XXXV, da Constituição Federal. 2. As instâncias ordinárias entenderam cabível a indenização pelo valor de mercado, mediante apuração em liquidação por arbitramento, ante a impossibilidade de realocação do lote, que havia sido vendido em área de preservação ambiental. 3. Não se trata de questão envolvendo interesse dos entes públicos diretamente, mas sim de obrigações estabelecidas entre particulares, o que atrai a competência da justiça comum estadual. 4. Agravo improvido.

Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 27/02/2015 - 27/2/2015 FED CFB : ANO:1988 CF-1988 CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 ART : 00005 INC:00035 FED SUM: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000007 AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

TST - RECURSO DE REVISTA RR 117155920145010078 (TST)

JURISPRUDÊNCIA- DATA DE PUBLICAÇÃO: 23/11/2018

Ementa: VIGIA NOTURNO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ART. 193, II E § 1º, DA CLT. É entendimento pacífico desta Corte que a atividade de vigia não se equipara à do vigilante, regida pela Lei 7.102/83, nem se insere no conceito de "profissional de segurança pessoal ou patrimonial" descrito pela Norma Regulamentar 16 do Ministério do Trabalho, em seu Anexo 3, item 2. Indevido, portanto, o adicional de periculosidade, conforme decidiu o eg. Tribunal Regional. Recurso de revista de que não se conhece. RECURSO DE REVISTA DO RECLAMADO. QUESTÃO PRELIMINAR. IN 40 DO TST. NULIDADE DO V. ACÓRDÃO REGIONAL POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. Não se examinam temas recursais em relação ao quais foi denegado seguimento ao recurso de revista, na vigência da Instrução Normativa nº 40 do TST, quando a parte recorrente deixa de impugnar a decisão, mediante interposição de agravo de instrumento, diante da preclusão ocorrida. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AUSÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SINDICAL. A Corte Regional deferiu o pedido de pagamento de honorários advocatícios sem que o reclamante estivesse assistido por sindicato da categoria. Até a edição da Lei 13.467/2017, o deferimento dos honorários advocatícios na Justiça do Trabalho estava condicionado ao preenchimento cumulativo dos requisitos previstos no art. 14 da Lei 5.584/70 e sintetizados na Súmula nº 219, I, desta Corte (sucumbência do empregador, comprovação do estado de miserabilidade jurídica do empregado e assistência do trabalhador pelo sindicato da categoria). A Lei 13.467/2017 possui aplicação imediata no que concerne às regras de natureza processual, contudo, a alteração em relação ao princípio da sucumbência só tem aplicabilidade aos processos novos, uma vez que não é possível sua aplicação aos processos que foram decididos nas instâncias ordinárias sob o pálio da legislação anterior e sob a qual se analisa a existência de violação literal de dispositivo de lei federal.

Encontrado em: DEJT 23/11/2018 - 23/11/2018 RECURSO DE REVISTA RR 117155920145010078 (TST)

*Fonte:www.jusbrasil.com.br

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 SINDICO PROFISSIONAL

2515-8721
2515-8722

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peanha, 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



Administração inteligente: seu Condomínio na palma da sua mão!

Tudo que o seu condomínio precisa em apenas alguns cliques

- Sindico profissional
- Planejamento e gestão financeira
- Assessoria jurídica
- Gestão de Contratos com terceirizados
- Cobrança e controle de inadimplência
- Auditoria e assessoria administrativa

3524 1330
31 9 9637 2040

Rua Universo, 21 | Santa Lúcia | BH
www.centraldecondominios.com.br
@centraldecondominiosadm



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SINDICO PROFISSIONAL SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CONTRATAÇÃO DE PESSOAL

OBS.: Não trabalhamos com conta Pool

Rua Da Bahia, 1148 - sala 1720 - Centro
3224-2806 / 99154-1731
www.lasercondominios.com.br

Administração de condomínios



Contabilidade, Depto Pessoal, IRRF, IRPJ, baixa, abertura e regularização de empresas. CND (DISO) Obras de Construção Civil. Regularização de Condomínios.

Mais de vinte anos no mercado.
3486-8499/3486-9345
gemame@gemame.com.br

Advogados



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



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

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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.gouveasdv.com.br
contato@gouveasdv.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

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

AVCB



Serviços:

- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Instalação de Medidor e Rede de Gás (GLP)
- Instalação de Hidrômetro

(31) 99226-4918/98623-5069
www.avantengenharia.com.br

Bombas



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

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

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

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



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de 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 caixas.

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

Circuito fechado de TV



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 • Portões Eletrônicos
3411-2797 • Alarmes • Serralheria
• Interfones • CFTV
• Cercas Elétricas e Cerca concertina

www.hlinterfones.com.br



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

Conservação e limpeza



COMINA

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.jibconservadora.com.br
/jibconservadora

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



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

(31) 3284-0406
www.contrateadm.com.br

Classíndico

Conservação e limpeza

ATENDIMENTO RÁPIDO, FÁCIL E EFICIENTE

VILLAGE SERVIÇOS
Desde 1997

Onde Estamos: Rua Vila Rica, 843 - Cep 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 - Inscrição no CREA / IBAPE
azevedopericias@gmail.com
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil

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

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

Construção e reforma

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 perícia

(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br
www.ribeiromoura.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

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

Construção e reforma

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.

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

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

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**

Construção e reforma

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO REFORMAS PREDIAIS

22 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMAS PREDIAIS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS
3423-0832
monte.castro@uol.com.br

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 21

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

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

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

MINAS ART CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994
www.minasartbh.com.br

Classíndico

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL
Narciso Joint
 CONSTRUTORA
 **(31) 99888 6188**

CONSEGG ENGENHARIA
 Desde 1988
 www.consegg.com.br
3 4 9 5 - 6 4 6 3

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

PINTURAS RIBEIRO
 REFORMAS EM GERAL
 Reformas Prediais
 (casas, apartamentos, escritórios etc...)
 Manutenção de Telhados, 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
 Hidrojateamento em fachadas
 Reformas de telhados
 Impermeabilização
 Restauração de junta de dilatação
 Especializada em Reformas Prediais
 www.mfreformprediais.com.br
3598 0400 / 99799-41-78 / 99768-5178

Resende Torres Engenharia
 Projetos - Reformas - Construções
(31) 98708-4839
 contato@resendetorres.com
 www.resendetorres.com

GLPM ENGENHARIA
 Transformar, Sonhar e Realizar.
TRANSFORMAR, SONHAR E REALIZAR REFORMAS PREDIAIS
 FINANCIAMOS SUA OBRA
97300-4459 / 98860-7747

HAA ENGENHARIA
 REFORMAS PREDIAIS
 • Revestimentos fachadas • Impermeabilização
 • Pintura em geral • Revitalização de fachadas
 Financiamos sua obra diretamente com o condomínio ou individual
(31) 3356-9405 (31) 98867-4667
 haa.engenharia@yahoo.com.br

BPX ENGENHARIA
 ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM GERAL
 (Especializada em construções e reformas prediais)
 - Engenharia Diagnóstica: Vistorias, Inspeções e Perícias.
 - Serviços de Manutenções: Serviços de pedreiros em geral, elétrica, hidráulica, serralheria, pinturas (internas e externas), gesso, infiltrações e impermeabilização.
 - Acessibilidade: Adequação de passeios de acordo com a NBR 9050 (PBH).
 - ART: Emissão de ART (anotação responsabilidade técnica) para os serviços executados.
 Site: www.bpxengenharia.com.br e-mail: bpx@bpxengenharia.com.br
(31) 99555-2786 99355-2760

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

Dedetização

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

SUPREMA
 Controle de Pragas Urbanas Ltda.
 DETETIZADORA E DESINTUPIDORA
 CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS
 DESINTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
 EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO
3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

Urbana
 DESENTUPIMENTO E DETETIZAÇÃO
 • Limpeza de caixa de gordura e fossa.
 • Desentupimento em geral.
 • Limpeza de caixa d'água.
 • Detetização.
 www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

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

Desentupidora

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

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

DESENTUPIDORA E DETETIZADORA GIGANTE
 • Limpeza de caixa de gordura e fossa
 • Limpeza de caixa d'água
 • Desentupimento em geral
 • Detetização
3455-5189 desentupidoragigante2@gmail.com
 www.desentupidora.com.br

METODO
 DESENTUPIDORA
 DESENTUPIMENTO EM GERAL
3411-1019 / 3412-3039
 Esgotos, Pias, Sanitários, Tanques, Lavatórios e Ralos

Desentupidora

Desentupidora FORTALEZA
 Desentupimento de coluna predial, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques
 Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e detetização
4102-2874/98011-9947 (oi) / 99241-4509 (Tim)
 desentupidorafortalezabh@gmail.com

DESENTUPIDORA BH
 Bombeiro, Detetização, Limpeza de Caixas e Impermeabilização.
 Retirada de Vazamento com Aparelho, Conserto de Telhado, Pedreiro, Eletricista, Conserto de Bombas e Quadros Elétricos
 Av. Assis Chateaubriand, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163 (Plantão)**

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

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

Extintores

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

RIVAL DO FOGO
 Desde 1989
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
 Manutenção e recarga em extintores de incêndio
 Credenciada junto:
 Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG
3357-1000
 comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

Gás

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

Gás instalação

CHAMAAGÁS
 Canalização para gás GLP e natural
 Manutenção preventiva e corretiva
 Detectamos e consertamos qualquer tipo de vazamento
 Fazemos projetos e emitimos laudo e ART
 Retiramos e renovamos a AVCB
 CREA/MG 062799 **98519-2392 / 98806-8086**

Classíndico

Impermeabilização

As infiltrações trazem um risco real ao seu edifício



Elimina as infiltrações e trata a corrosão do concreto e das armaduras

031 2595-0721 fixo
www.vedapol.com.br



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

Serviços e Consultoria

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

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

Individualização de 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



SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA RÁPIDO E PRATICIDADE MAIS ECONÔMICO

Elimina Infiltrações e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica

- Mais econômico;
- É muito rápido, sem quebrar nada;
- Preserva os revestimentos existentes;
- Não altera a rotina local, sem transtornos;
- Não precisa esvaziar reservatórios / piscinas.

Satisfação garantida e resultado imediato

31 3333 3390 www.vedajato.com.br
31 98714 3390 vendas@vedajato.com.br

WhatsApp SW.USA group

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

Limpeza de caixa d'água e gordura



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



LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

www.volgenclean.com.br
3332-6361/98429-3234

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

Polimentos de 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
PORTARIA REMOTA

Portaria Remota Condomínio Inteligente
Segurança Integrada Condominial

(31) 2513-8100 (31) 97140-9794

A maior empresa de Portaria Virtual de Minas Gerais!



REDUZA SEUS CUSTOS EM ATÉ 70%

www.grupoproteseg.com.br
0800 038 4565

Portaria virtual



Portaria Virtual

Atendimento 24h | Monitoramento de todos os acessos
Integração completa | Manutenção 24h

Mais de 30 anos no mercado Presente em 15 Estados Mais de 35.000 clientes

SEGURANÇA PARA SUA VIDA LIVRE

Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco! 0800 642 0222
www.grupokhronos.com.br



+Segurança até 60% de economia

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

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

Tenha o controle de acesso ao seu condomínio conectado 24 horas à central de operações do grupo Anjos da Guarda. Agende uma visita e conheça nossos diferenciais.

ANJOS DA GUARDA
Segurança ativa e inteligente
anjosdaguarda.com.br
(31) 3282-6567



Portaria Inteligente Safelobby. O futuro é agora.

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

Portas



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

Paulim Vidros

3222-6532 / 2571-1958 / 99149-3275
paulimvidros@yahoo.com.br / site.site24.eu/paulimvidros

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

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

Classíndico

Portas blindex

PORTAS BLINDEX



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

vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 99612-3777

Portões eletrônicos

CHAVEIRO GONTIJO

CONsertos 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: 591/RO)

ATEFORP
 Segurança Eletrônica 24 horas

Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion

QUALITRON

QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:

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

SERVIÇOS DE SERRALHERIA

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO!

3447-8238

ASEG

SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO

Portões Eletrônicos - Interfones - Cerca Elétrica - Fechaduras CFTV (câmeras) - Alarmes - Serralheria - Controle de Acesso

(31) 3424-1110

www.asegseguranca.com.br

Trabalhamos com contrato de manutenção mensal e monitoramento

Portões eletrônicos

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

Redes para janelas, varandas e piscinas

A partir R\$ **60,00** (Janela Padrão)

Preço Justo! Bom Atendimento!

Instalação Rápida, Eficaz e Certa de Sua Satisfação!

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

Seguros

AFV

SEGUROS

BELO HORIZONTE

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

afvcorretora@gmail.com

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL

COM MAIS DE 10 ANOS DE EXPERIÊNCIA!

(31) 4109 - 0689

(31) 9 9334 - 1342

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) 3222-2250**

www.cristinauniformes.com.br

Vazamentos

AQUEDUTO 66

ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS

- Atendemos BH e região metropolitana
- Equipamentos modernos para identificar e localizar vazamentos e infiltrações, em geral.
- Precisão nos resultados. Laudos técnicos, com ART CREA
- Engenheiros e funcionários especialistas

(31) 3694-3028 / (31) 99610-7003

www.aqueduto66.com.br

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

Em tempos de



Anuncie. **3337-6030** **Jornal do Síndico**

É bom saber *por Cecília Lima* |

Home offices devem obedecer a limitações no condomínio

Dois fenômenos recentes favoreceram a popularização de uma nova modalidade de trabalho: o *home office*, que, em uma tradução livre do inglês, significa manter o seu próprio escritório de trabalho em casa.

Se por um lado, a crise financeira que se abateu sobre o país nos últimos anos fez com que muitas pessoas buscassem formas mais econômicas de ter um local de trabalho, abrindo mão de um escritório tradicional, há de se levar em conta também que, por outro lado, hoje em dia e, graças à internet, é possível trabalhar com várias atividades remotamente.

Esses são alguns fatores que propiciaram a adesão aos *home offices* por profissionais como advogados, contadores, comunicadores, designers, vendedores, dentre outros trabalhadores autônomos. Essa mudança foi sentida em vários condomínios, que tiveram alterações em sua dinâmica como, por exemplo, um maior fluxo de visitantes entrando e saindo do prédio, aumento em algumas despesas coletivas como gás e água, que em alguns prédios entram nos custos ordinários.

REGULAMENTAÇÃO - Esse novo cenário oferta aos condomínios um desafio que é o de regular a atividade comercial dentro de suas limitações, o que em uma dada maneira conflita com a finalidade primordial do condomínio que é a de moradia. Isso não quer dizer que tais atividades devam ser



Home office é uma tendência que chegou para ficar

proibidas e banidas, mas sim orientadas para que causem o mínimo impacto possível aos demais moradores e às finanças coletivas.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello administradora de condomínios, é importante que os condôminos observem o que está estipulado no Regimento Interno em relação às atividades comerciais. Em geral, trabalhar usando computador e telefone, em atividades que não exi-



Se um morador realiza uma atividade comercial em seu benefício, não pode onerar os demais condôminos com despesas extras

jam relacionamento direto com outras pessoas, como traduções, revisões de texto e montagem de planilhas, é permitido, assim como usar o telefone. "Em tempos de *home office*, é importante que os condomínios tenham claro a necessidade de normatizar atividades comerciais, para não comprometer a comodidade e qualidade de vida dos demais moradores", pondera Arbex. Ela alerta que não é permitido realizar qualquer atividade comercial que gere excesso de barulho ou presença de prestadores de serviço em horários fora do permitido pelos condomínios. Também é vetado fazer qualquer tipo de publicidade do endereço do condomínio como ponto comercial.

REUNIÕES - Os condôminos que praticam a modalidade *home office* devem ser orientados em relação ao que pode e ao que não pode. Com regras claras previamente acordadas. É mais fácil cobrar quando alguma delas não for cumprida. A utilização de espaços de uso comum é um ponto a ser conversado. Não é recomendado que se usem ambientes como o *hall* de entrada ou salão de festas, para reuniões de trabalho.

Do mesmo modo, Angélica Arbex lembra que não é permitido nos condomínios usar atividades que gerem consumo de gás ou de água se a cobrança desses itens for coletiva. "Esse tipo de cobrança é dimensionada para ser doméstica. Se um morador realiza uma atividade comercial em seu benefício, não pode onerar os demais condôminos com despesas extras", afirma a gerente de Relacionamento com o Cliente.

■ Jornalista

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...



Observatório por Kênio de Souza Pereira |

Responsabilidade pela infiltração em edifícios

As chuvas de verão podem fazer verdadeiros estragos nos condomínios. Por esse motivo, o conserto do telhado e das fachadas não pode ser protelado pela administração.

Como de costume no final e início do ano, há o aumento das fortes chuvas e tempestades de granizo. Diversos são os relatos de quedas de árvores, danos a veículos e inundações. Não tem sido diferente nos edifícios, pois o enorme volume de água das chuvas também causa infiltrações e danos em apartamentos, salas e lojas, gerando transtorno e desgaste entre os vizinhos e o condomínio.

A conservação e manutenção das fachadas e dos telhados dos edifícios, assim como os danos daí oriundos, devem ser arcadas pelo condomínio. Porém, é comum nos depararmos com síndicos e condôminos que possuem uma visão distorcida do mundo e buscam de forma maliciosa se eximir de suas obrigações. Ignoram a política de boa vizinhança, seu dever legal de responder pelos danos decorrentes de sua propriedade e o respeito que é fundamental para a convivência tranquila

DEVER LEGAL - O Código Civil (CC), em seu art. 186, prevê que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Nesse mesmo sentido, o art. 927 do CC complementa ao dizer que “aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. O artigo 1.277 que é aplicável a qualquer tipo de imóvel, seja um lote ou casa, prescrever que “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”. Já quanto aos condomínios, além de serem



A manutenção do telhado, por empresas especializadas, diminui o risco de prejuízos

aplicáveis todos os artigos anteriores, o proprietário da unidade prejudicada pode ainda notificar o síndico ou o responsável, citando também o artigo 1.336, inciso IV, que veda a qualquer condômino de utilizar o imóvel de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos moradores, o que implica, que o síndico, deve agir com a mesma seriedade e respeito quando for o condomínio o responsável pela reparação.

PREJUÍZO - Diante do fato do telhado, mesmo aquele existente acima do apartamento de cobertura, ser área comum, nos termos do §2º, do art. 1.331 do

CC, cabe a todos os condôminos pagarem por seu conserto, de imediato, não podendo alegar falta de recursos. Basta criar a taxa extra na assembleia, sendo

proibido protelar, pois a obra é necessária. O síndico não pode postergar a convocação da assembleia, sendo que sua negligência ou imprudência poderá



O síndico não pode postergar a convocação da assembleia, sendo que sua negligência ou imprudência poderá atrair para ele o dever de arcar com os custos do agravamento do problema

atrair para ele o dever de arcar com os custos do agravamento do problema, tendo em vista que deveria ter agido com celeridade.

Os danos decorrentes de uma conduta antiética e ilegal de síndicos e administradoras, com aval de vizinhos inescrupulosos, acabam tornando um prejuízo inicialmente estimado em R\$10.000,00, em ações judiciais que em alguns casos ultrapassam R\$200.000,00. Uma infiltração em apartamentos decorrente de problemas no telhado do edifício e não solucionada pelo condomínio assim que identificada, acarretará indenizações com aluguel para moradia temporária do morador afetado, danos materiais pelos prejuízos causados nas paredes e mobiliário, danos morais, custas judiciais e periciais, além dos honorários advocatícios.

A atitude de síndicos e de conselheiros inoperantes e arbitrários se eximirem de suas responsabilidades, acaba por agravar os danos e os prejuízos, aumentando os conflitos e o valor das indenizações decorrentes de um problema não sanado no início.

OMISSÃO - Cabe aos proprietários das unidades acompanharem de perto os problemas do edifício, em especial, quando uma infiltração causa danos a determinados vizinhos. É importante que os proprietários mais atuantes e com melhor conhecimento técnico sejam vigilantes, devendo intervir com firmeza para que a administração atue de forma honesta e séria, pois a inércia poderá prejudicar a toda a coletividade.

Sendo constatado que o síndico tem agido de maneira irresponsável, caberá aos condôminos sensatos promover a sua substituição, o que é simples se houver boa orientação jurídica. Entretanto, o que vemos na prática são inúmeros processos, de elevado custo financeiro, perdurando por anos, justamente porque o óbvio deixou de ser realizado, ou seja, consertar de forma adequada e célere o que cabe ao condomínio.

■ Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Colunista de Direito imobiliário da Rádio Justiça do Supremo Tribunal Federal - Tel. (31) 2516-7008
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

Encarte fácil

Jornal do Síndico

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