



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIII - Edição 273 - Março/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br



A chave para seu negócio

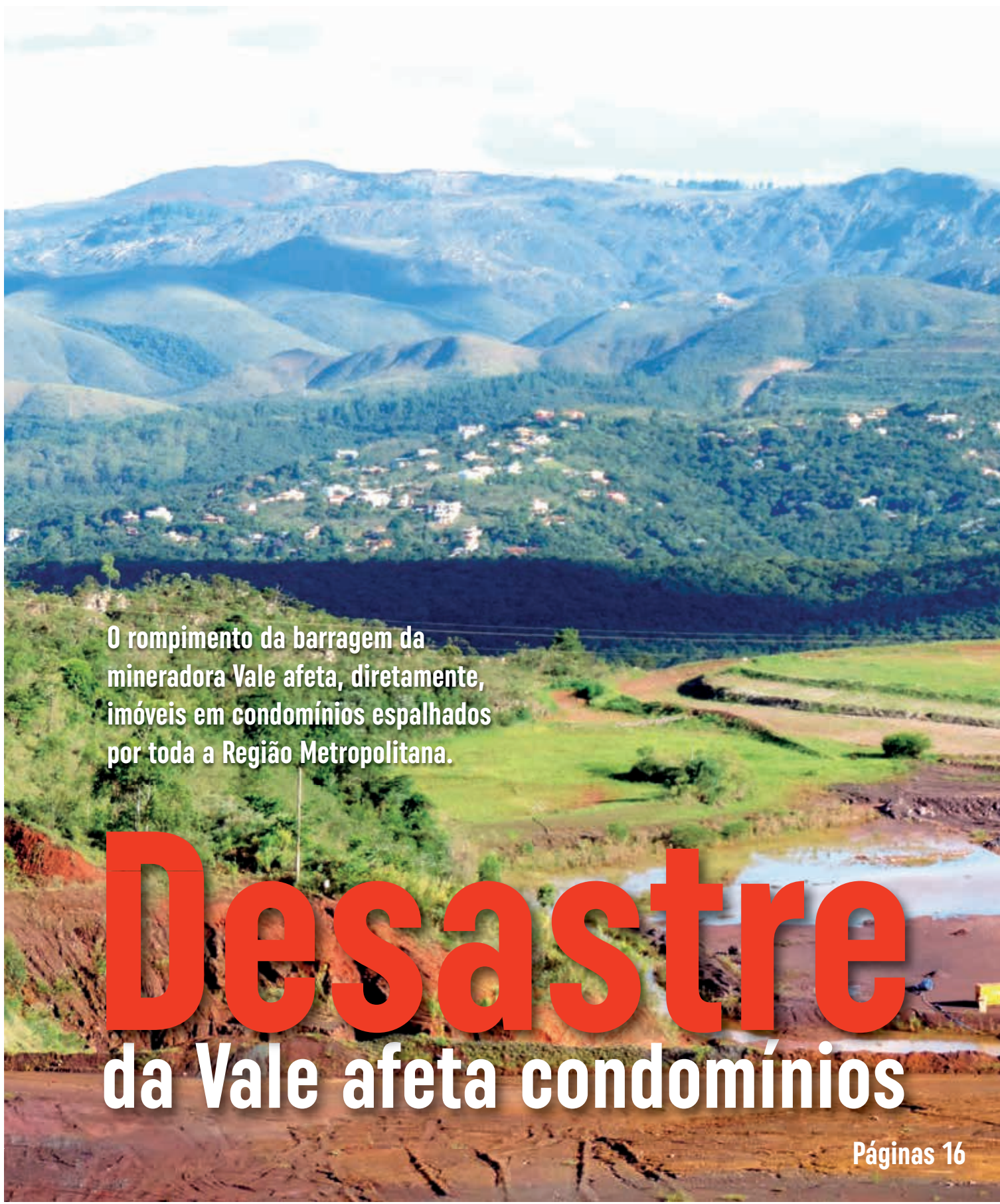


Jornal do Síndico
3337-6030

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Alarmes	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
Dedetização	12
Desentupidora	12
Elevadores	12
Extintores	12 e 13
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 e 14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Redes de proteção	14
Seguros	14
Serralheria	14
Síndico profissional	14
Telhados	14
Uniformes	14
Vazamentos	14



O rompimento da barragem da mineradora Vale afeta, diretamente, imóveis em condomínios espalhados por toda a Região Metropolitana.

Desastre da Vale afeta condomínios

Páginas 16



■ Cotidiano
Os Governos Federal, Estadual e Prefeituras tem imposto aos condomínios diversas obrigações fiscais e acessórias, que merecem atenção de síndicos.

PÁGINA 4

■ Manutenção
A manutenção da calçada é uma responsabilidade do condomínio. Sua conservação ajuda tanto aos proprietários do imóvel quanto aos transeuntes.

PÁGINA 5



■ Administração
Em tempos quentes a busca por ar condicionado tem movimentado o comércio. Mas, seu condomínio está preparado para receber o equipamento?

PÁGINA 16



Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE: (31) 3337.6030

www.jornaldosindico.com.br jornaldosindicobh@gmail.com

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso Cêzar

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/ PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares OAB / MG 128.280

COLABORADORES

Desirée Miranda
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Gerald Magela Mendes

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/ FAX

Aracaju/SE	3.000	(79) 3262-3520
Araraquara/SP	7.000	(16) 99963-4371
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) 3233-1652
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Niterói/RJ	5.000	(21) 2622-5312
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
Salvador/BA	8.000	(71) 99903-2853
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

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

Barragens x condomínios

O conhecimento jurídico é uma qualidade muito desejável em um síndico, embora não o ter, não seja um impedimento para assumir o cargo. Porém, é importante estar sempre em busca de informações atualizadas sobre os assuntos que envolvem o universo dos condomínios.

Esse conhecimento diminui as chances de cometer falhas que possam acarretar prejuízos ao condomínio, além de que torna a gestão mais eficiente. O Jornal do Síndico buscar cumprir mensalmente a missão de trazer informações de qualidade aos seus leitores, a fim de auxiliar no exercício da sindicância.

Nesta edição, na seção “cotidiano”, trazemos artigo do contador Geraldo Magela Mendes sobre as obrigações fiscais e acessórias que recaem sobre os condomínios comerciais e residenciais. Governo Federal, Estados e Municípios estão de olho nos contribuintes e suas obrigações. E, o síndico, como representante legal do condomínio, deve estar por dentro de tudo.

A vida em condomínio, bem como a sua gestão, tem pormenores que só quem estuda e traba-

lha com esse assunto vai entendendo aos poucos, de acordo com a experiência que adquire.

Na nossa seção “Seu Condomínio” trazemos dicas para otimizar as assembleias de condôminos. Comumente, esse evento se torna palco de discussões vazias que não levam a nenhuma resolução e só servem para alimentar o clima de animosidade entre moradores. Esse tipo de reunião deve ser evitado. Confira dicas de como tornar sua assembleia mais organizada e produtiva!



Paula Menezes

Outro assunto importante, está relacionado com o desastre da barragem da Vele, em Brumadinho. O advogado Kênio de Souza Pereira alerta para a desvalorização de residências em condomínios próximos às barragens da empresa.

O Jornal do Síndico agradece a atenção de todo seu público e deseja mais um mês de muito sucesso. Tenham todos uma agradável leitura!

INDICADORES

2017

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
IGP-M (FGV)	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-1,08	0,01	-
INPC (IBGE)	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,6	-
IPC (FIPE)	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	-
CUB/MG	0,27	2,04	0,18	0,52	0,32	0,32	0,14	0,12	0,19	1,93	0,53	-
TR	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	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	998,00	998,00
TJLP (%) ANO	6,75	6,75	6,75	6,6	6,6	6,6	6,56	6,56	6,56	6,98	7,03	7,03

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição Aliquota (%)

Até 1.751,81.....8,00%

De 1.751,82 até 2.919,729,00%

De 2.919,73 até 5.839,4511,00%

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\$ 877,67 = R\$ 45,00

De R\$ 877,68 até R\$ 1.319,18 = 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\$ 1.103,60
Faxineira ou servente	R\$ 1.103,60
Ascensorista	R\$ 1.107,05
Garagista	R\$ 1.124,34
Manobrista	R\$ 1.274,85
Porteiro ou vigia	R\$ 1.337,15
Zelador ou encarregado	R\$ 1.416,70

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2018 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sineac.

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Laser
Gemame Contabilidade

AVCB
Avant Engenharia

CONTRUÇÃO E REFORMA
GLPM Engenharia
HAA Manutenção Predial
BPX Engenharia

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Geraldo Magela Mendes |

Apertando o cerco aos condomínios

Nos últimos anos o Governo Federal, através da Delegacia da Receita Federal, as Prefeituras Municipais de modo geral, no caso específico a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, tem imposto aos condomínios residenciais e comerciais, obrigações fiscais e acessórias no que tange aos impostos administrados por estes entes, sobretudo nos casos em que os mesmos são retidos na fonte.

O instituto da retenção na fonte transfere para o tomador dos serviços, no caso o condomínio, ou a entidade tomadora dos serviços a obrigação de recolher os impostos e contribuições retidos por ocasião do pagamento a terceiros pelos serviços tomados.

A falta ou omissão do recolhimento dos valores retidos, nas notas fiscais, recibos ou faturas, caracteriza-se como crime de apropriação indébita por parte do contratante, previsto no artigo 168 do Código Penal Brasileiro, sendo prevista pena de reclusão para os responsáveis pelas empresas, condomínios e outras formas de associação que se apropriam de contribuições retidas de terceiros, inclusive aquelas descontadas dos empregados, como imposto de renda na fonte, contribuições previdenciárias e contribuições sindicais, quando autorizadas seu desconto em folha pelos empregados.

OBRIGAÇÕES - Além de recolher tempestivamente todos os impostos retidos, fica ainda o condomínio obrigado a cumprir uma série de obrigações acessórias, como entrega da DIRE, anualmente, para os casos em que houve retenção de impostos federais no ano anterior, tanto de empregados, síndicos e outras empresas de modo geral. A RAIS, Relação Anual de Salários, mesmo que o Condomínio não tenha empregados registrados em seu nome. Neste caso, faz-se a RAIS negativa. As obrigações relativas ao INSS e FGTS são prestadas através do SEFIP, de periodicidade mensal para aqueles condomínios que possuem empregados regularmente ou, anualmente, para aqueles que não possuem empregados que, comumente, chamamos de SEFIP negativa. Para aqueles condomínios que contratam serviços de tercei-

ros, como porteiros, vigilantes, e serviços de manutenção e limpeza, as informações dos empregados lotados no condomínio são informadas no SEFIP do fornecedor da mão de obra.

No caso da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, temos a DES (Declaração Eletrônica de Serviços), onde são relacionados, mensalmente, todos os serviços tomados, registro e recolhimento do Imposto Sobre Serviços retido na fonte, quando for o caso. Independentemente de haver ou não serviços contratados e retenção do imposto, a entrega da DES é obrigatória. Para os condomínios estritamente residenciais é facultado entregar a DES anualmente até 20 de outubro de cada ano, no período compreendido entre primeiro de outubro do ano anterior a 30 de setembro do ano atual.

MULTAS - O não cumprimento das obrigações acessórias pode gerar pesadas multas para o Condomínio. No caso da não entrega da DES, a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, fixou em R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) a multa por omissão ou falta de entrega da DES, por mês.

Outra obrigação imposta pela Prefeitura desta capital a todos os contribuintes inscritos no cadastro mobiliário da PBH, extensivo aos condomínios edifícios que estejam obrigados a

reter o Imposto sobre serviços, é a criação do DECORT - Domicílio Eletrônico dos Contribuintes e Responsáveis Tributários de Belo Horizonte, um canal de comunicação eletrônico para o qual serão enviados todos os comunicados da Secretaria da Fazenda de BH para os contribuintes, como avisos, intimações, enfim, todas as comunicações emitidas pela Prefeitura de interesse dos contribuintes.

Devemos lembrar ainda que a aplicação das multas não exime o sujeito passivo do cumprimento das obrigações acessórias. Isto significa que mesmo pagando a multa o sujeito passivo fica obrigado a cumprir a obrigação.

Outro ponto a ser observado pelo síndico, ou administrador responsável pelo condomínio é por ocasião da eleição do novo síndico. Deve-se proceder ao registro da respectiva ata no cartório de Registro de Títulos e Documentos e fazer a alteração do Síndico responsável pelo Condomínio junto a Receita Federal, para atender as exigências que o Governo Federal vem fazendo nos sistemas de controle da Receita através da implantação gradativa do E-social.

O E-social é um sistema do Governo Federal que já está substituindo uma série de obrigações acessórias, no caso particular dos condomínios residenciais e comerciais, podemos citar a DIRE, o SEFIP e a RAIS.



Num período curto de tempo, me arrisco a afirmar que todas as atas e assembleias de um condomínio serão assinadas e registradas de forma digital

Coluna do Sindicon



Condomínios poderão ter descontos de 15% no valor da conta de energia; saiba como garantir o benefício

Buscar formas de reduzir os custos dos condomínios é um desafio diário para os síndicos. Com a direção do Sindicon/MG isso não é diferente! Sempre estamos buscando parcerias para reduzir os custos dos condomínios. O mês de março começa com uma notícia muito boa neste sentido. A direção do Sindicon/MG acaba de assinar um convênio com o Solatio, empresa especializada na produção de energia solar, para beneficiar todos os condomínios de Minas Gerais.

O convênio será por adesão e não terá nenhum investimento por parte do condomínio. Basta o síndico ou síndica fazer contato com a Solatio para fazer adesão ao programa. No final do mês a conta de luz terá uma redução de 15%. Esse desconto será dado pela empresa por ser uma energia gerada através de fazendas instaladas no Norte de Minas Gerais.

A energia gerada por essas fazendas através de placas de captação de energia solar é jogada na rede da Cemig e, em seguida, é distribuída aos clientes da concessionária de Minas Gerais. Ou seja, o condomínio ao aderir ao programa não precisa instalar placas de captação de energia solar para redução do valor da conta de luz. Os condomínios interessados já podem entrar em contato com a empresa através do telefone 31-99823-8454. O contato deve ser feito com Henrique Martins, Gerente Comercial da Solatio.

E por falar em energia, gostaria de fazer um alerta! Com o calor intenso, as pessoas estão instalando equipamentos de ar condicionado. É preciso verificar se a rede de energia do condomínio suporta essa sobrecarga. É importante consultar o condomínio antes de fazer essas ligações, evitando sobrecarga do sistema. Isso pode causar incêndios. É importante ainda que os condomínios contratem um profissional da área para fazer a revisão de todo sistema elétrico dos prédios residenciais e comerciais.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

CERTIFICADO DIGITAL - Dentro de um futuro muito próximo, todas as empresas, inclusive as optantes pelo Simples, os condomínios de qualquer natureza e as entidades do chamado terceiro setor estarão obrigadas a prestar todas suas informações fiscais no formato digital, com utilização de certificado digital válido.

Importante esclarecer que o CPF do titular do certificado digital, tem que ser compatível com o CPF do responsável pelo CNPJ do Condomínio na Receita Federal e nas demais esferas

do Governo, Estadual e Municipal. Daí a necessidade de alterar o responsável pelo CNPJ junto a Receita Federal a cada eleição de novo síndico.

Num período curto de tempo, me arrisco a afirmar que todas as atas e assembleias de um condomínio serão assinadas e registradas de forma digital, como já acontece com os atos constitutivos e alterações contratuais das empresas de modo geral.

■ Geraldo Magela Mendes, é contador, sócio administrador da empresa Gemame Contabilidade Ltda.



Conservação e limpeza

- Administração básica:** Cálculo de taxa condominial, emissão de boleto bancário, pagamento das contas, demonstrativo mensal de despesas contemplando a movimentação financeira do condomínio, DES e RAIS.
- Administração com Operacional:** Administração básica mais o contato com fornecedores e profissionais liberais para orçamentos e toda dinâmica envolvida.
- Serviços extras:** Jateamento e limpeza com enceradeira industrial, Manutenção de jardim, limpeza de caixa d'água, limpeza de caixas de gordura e dedetização.

(31) 3337-0993
(31) 99537-5390
houseservice@houseservicebh.com.br
www.houseservicebh.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

Legislação Por Rodrigo Karpat |

Atualização da Convenção: uma árdua missão

A atualização do Regimento Interno e Convenção Condominial é sempre um árduo trabalho. A necessidade de modificação destes instrumentos vem da necessidade de modernização das cláusulas em função do tempo, ou pela má elaboração, por parte de construtoras/incorporadoras, de regras que não atendam aos anseios da coletividade.

A convenção é ato essencial para a instituição do condomínio edilício (art. 1.333 do CC). Nos casos em que tenha havido prévio registro da incorporação imobiliária, ela será apresentada como minuta, integrando o rol de documentos exigidos para que o incorporador possa realizar as vendas e obras no local (art. 32, alínea “j”, da Lei nº 4.591/64), sendo elemento indispensável para o registro no cartório competente.

Com a emissão do ‘habite-se’ e cumprimento das demais exigências legais, o incorporador, via cartório, apresenta os documentos para a instituição do condomínio, ratifica (confirma) os termos da minuta da convenção já arquivada naquele primeiro momento e requer a abertura das matrículas individualizadas de cada unidade.

INSTITUIÇÃO DIRETA - Também pode ocorrer de o proprietário/construtor optar por não negociar as unidades na planta e entregar as obras já concluídas para proceder às vendas. Nesse caso, ele irá solicitar ao cartório a instituição de condomínio direta, apresentando obrigatoriamente, também, a Convenção de Condomínio.

Em ambos os casos (havendo instituição e especificação das unidades com prévia incorporação ou não), a partir deste momento o

condomínio está apto para ser instalado e passar a ser representado por um síndico. Ou seja, com a instituição do condomínio há o registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 do Registro de Imóveis, não sendo a ratificação (confirmação) da convenção em assembleia ato necessário.

Legalmente, o quórum para se alterar a Convenção é de 2/3 dos condôminos com base no Art. 1.351 do Código Civil, já o Regimento Interno pode ser alterado com maioria simples seguindo a regra geral do Art. 1.352 do CC, salvo quando se tratar de questões que envolvam quórum específico, e desde que a convenção não defina quórum maior.

ATO LEGAL - Artíficos como deixar a assembleia em aberto, ou em sessão permanente, não devem ser realizados para a obtenção de quórum e, quando feito, são rechaçadas pelo judiciário. O fato de muitas vezes o Registro de Imóveis não se ater ao desmembramento da assembleia e se fixar apenas ao quórum, não torna o ato legal, e se contestado, fatalmente ensejará na anulação da assembleia.

Neste sentido a manifestação do STJ:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA



Condomínios podem alterar a Convenção e o Regimento Interno a qualquer momento, mas devem observar o quórum exigido

LIDE - POSSIBILIDADE - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - ASSEMBLÉIA - INSUFICIÊNCIA DE QUORUM - RATIFICAÇÃO POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DA COLHEITA DE VOTOS NAS REUNIÕES CONGREGACIONAIS - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. Não há falar em cerceamento do direito de defesa em hipóteses tais em que o julgador, destinatário final das provas, dispensa a produção daquelas que julga impertinentes, formando sua convicção com aquelas já constantes nos autos e, nesta medida, julga ante-

cipadamente a lide, como sucede in casu. 2. Conquanto o condomínio não possua personalidade jurídica, é inviável deixar de reconhecer que deve exprimir sua vontade para deliberar sobre o seu direcionamento. 3. A assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para completar quorum eventualmente não verificado na sua realização. 4. Recurso especial improvido.

(STJ - REsp: 1120140 MG 2009/0016163-4, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 06/10/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: De 23/10/2009)



Legalmente, o quórum para se alterar a Convenção é de 2/3 dos condôminos com base no Art. 1.351 do Código Civil

Algumas Convenções trazem em seu corpo o Regimento Interno, nesse caso a alteração do RI dentro da convenção requer o quórum de 2/3.

QUAL A SAÍDA? - Não existe segredo, o quórum deve ser obtido com um trabalho prévio, obtenção de procurações e se necessária a criação de uma comissão para auxiliar nos trabalhos.

Porém, para algumas questões que não estejam reguladas na Convenção ou no Regulamento Interno, podem ser implantadas como complementação das regras do RI, desde que: a) não contrarie o RI, b) não exista a previsão na convenção de quórum especial para alteração do RI e ainda, c) não trate de assuntos que a lei estabeleça quórum especial, assim poderão ser modificados através de assembleias com quóruns de maioria simples.

Por fim, antes de alterar uma convenção sugiro a visita formal ao cartório de Registro de Imóveis para a verificação dos procedimentos administrativos que serão necessários para a alteração. Não obstante, mesmo que a convenção aprovada e sem registro tenha valor (Súmula 260 do STJ), o melhor caminho é a averbação no Livro 3 do Registro de Imóveis, para que surta efeitos contra terceiros e tenha sua representação e força garantida perante instituições financeiras e outros órgãos que se façam necessários apresentar o instrumento.

■ Dr. Rodrigo Karpat, advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

Por Cecília Lima |

Síndico deve combater práticas de assédio moral

A relação entre empregado e empregador deve ser cordial e respeitosa, em um equilíbrio no que diz respeito a direitos e deveres de ambas as partes. Quando essa balança está descompensada, pode-se incorrer na prática de assédio moral e constrangimento do funcionário, o que pode ser denunciado à justiça do trabalho.

Assédio moral é definido como toda e qualquer conduta abusiva que atente, por sua repetição ou sistematização, contra a dignidade ou integridade física ou psíquica de uma pessoa, ameaçando seu emprego ou degradando o clima de trabalho.

Esse tipo de relação abusiva pode tanto envolver pessoas em níveis hierárquicos diferentes como também entre colegas de trabalho. Para se realizar uma denúncia formal, é necessário – obviamente – reunir provas.

AGRESSÃO - O assédio está claramente presente em práticas agressivas, tais como ignorar problemas de saúde dos funcionários, agredir verbal ou fisicamente, acusar o empregado injustamente sem possuir provas da falta, constrangê-lo individual ou publicamente, atribuir tarefas que não competem ao cargo dele.

Essas condutas citadas são aquelas que flagrantemente incorrem em assédio moral por seu teor abusivo evidente. Contudo, há tam-

bém outras práticas cotidianas que, por vezes, passam despercebidas e são consideradas “inofensivas”, mas que também constituem formas mais sutis de assédio.

EXEMPLOS - Vigiar excessivamente o funcionário, o que inclui a revista de seus bens pessoais e revista íntima. O contrário da vigilância excessiva que é o ato de ignorar completamente a presença do funcionário também pode se enquadrar em um tipo de assédio moral.



O bom senso e a cordialidade devem prevalecer nos ambientes de trabalho



Espalhar rumores inverídicos sobre o indivíduo, acusações, boatos, incentivar discórdia entre colegas de trabalho são igualmente assédio, bem como sobrecarregá-lo de trabalho para além do que comportam suas funções.

Para o advogado Davi Diniz, o assédio deve ser combatido pelo síndico não apenas vindo dele, mas também o assédio dirigido dos condôminos aos empregados do condomínio. “Há pessoas que acreditam que por estarem ‘pagando’ um funcionário têm o direito de tratá-lo como quiserem, mas isso é absurdo. A relação contratual entre empregado e empregador não é de submissão, mas de prestação de uma atividade definida, o que não inclui suportar a má educação de alguns”, pondera.

O bom senso e a cordialidade devem prevalecer nos ambientes de trabalho. O síndico deve dar o bom exemplo, em primeiro lugar, e também ajudar a estimular o convívio pacífico entre funcionários e também deles com os moradores do prédio.

Manutenção Por Cecília Lima |

A calçada é responsabilidade do condomínio

Segundo o senso comum, acredita-se que a propriedade privada começa da porta para dentro. Contudo, em se tratando de um imóvel, não é bem assim. Muitos esquecem, mas a calçada é parte dele e isso acarreta junto a responsabilidade pela manutenção da mesma, assegurando ao passeio perfeitas condições de trânsito. A legislação acerca desse tema é variável, mas o que prevalece na maioria dos municípios é esse entendimento.

De acordo com o artigo 5º, inciso XV, da Constituição Federal, a caminhada é um meio de locomoção muito comum e importante para a população, o qual se caracteriza por estímulo ao meio ambiente sustentável, à saúde e à autonomia de mobilidade, alicerçada no direito fundamental de ir e vir. A integridade das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

CTB - O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) traz a definição de calçada como “parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”. E passeio como “parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas”.

Conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as especificidades do passeio são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio, caso contrário, qualquer infração pode ser cometida inadvertidamente, trazendo penalidades.



Conservação das calçadas garante a segurança de pedestres

RESPONSABILIDADE - A boa estruturação e conservação das calçadas beneficia não apenas os moradores do imóvel, como também os transeuntes, sendo indispensável, sobretudo, àqueles que possuem alguma dificuldade de locomoção, como idosos e cadeirantes, por exemplo. Calçadas danificadas podem

oferecer riscos sérios à integridade daqueles que nela transitam e o condomínio pode pagar pela responsabilidade disso.

É o que nos ilustra um fato ocorrido no estado do Mato Grosso do Sul (MS): sentença proferida na 4ª Vara de Fazenda Pública e de Registros Públicos da Capital condenou o Município de Campo Grande e um condomínio a indenizarem pedestre que sofreu fratura em razão de queda em buraco existente na calçada defronte ao condomínio.

A vítima relatou que, ao caminhar pela calçada defronte ao condomínio réu, caiu em um buraco

existente no passeio e precisou de atendimento do SAMU para ser resgatada. Ela acrescentou que a iluminação pública no local era precária e que, em razão da queda, sofreu fraturas no tornozelo e pé esquerdos, tendo que passar por cirurgias. Os réus foram condenados solidariamente ao pagamento de R\$ 314,00 ao mês a título de lucros cessantes, referente ao período em que autora ficou sem trabalhar (março a dezembro de 2011), além do pagamento de R\$ 490,00 de danos materiais e R\$ 8.000,00 de danos morais.

■ Jornalista



É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade

Dicas para uma assembleia mais organizada

A assembleia do condomínio é o momento no qual os membros se reúnem para deliberar sobre assuntos específicos: eleição ou destituição de síndico, aprovação de contas ou orçamentos, aprovar reajustes na taxa mensal, decidir sobre realização de obras ou alterações no regimento interno, discutir queixas pontuais. Em suma, este é o espaço aberto para o debate entre administração e moradores em busca de consenso.

A forma e o prazo para a convocação dessa assembleia devem ser regulamentados pela Convenção. Se essa for omissa e não mencionar o prazo, aconselha-se que o faça dez dias antes da realização da reunião pública. O edital de convocação deve ser exposto em local de ampla circulação no condomínio, como os elevadores, portaria, murais de aviso.

Sabendo que a assembleia consiste na reunião de vários indivíduos com pensamentos diversos, muito facilmente o debate saudável se transforma em discussão negativa e improdutiva, caso a reunião não seja bem conduzida. Portanto, com o intuito de tornar a assembleia do seu condomínio mais organizada e resolutiva, reunimos algumas dicas úteis:

Pautas - no ato de convocação já devem estar estabelecidos os assuntos que serão tratados na assembleia. O ideal é que se elejam três ou quatro temas, no máximo.

Especificidade - dentre as pautas do dia, evite o tópico “assuntos diversos”, pois essa falta de objetividade abre espaço para que a discussão se disperse em vários temas e não chegue a nenhum consenso.

Prazo - é interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião, se uma hora, uma hora e meia, duas horas, a fim de otimizar o tempo oferecido nas pautas pré-estabelecidas apenas.



Discussões que não sejam pertinentes ao tema do dia devem ser rapidamente cortadas e não entram na ata da reunião

Procurações - logo no início da assembleia, o presidente deve recolher as procurações dos representantes de ausentes para anexá-las à lista de presentes. É importante observar se os documentos seguem o padrão necessário para ser validado.

Lista de presença - a relação com nomes dos membros presentes deve ser preenchida no início da reunião e anexada à ata da assembleia correspondente, no Livro de Atas do condomínio. Se esse momento ficar para o final, pode ser que alguém esqueça de ser registrado.

Conflitos - discussões que não sejam pertinentes ao tema do dia devem ser rapidamente cortadas e não entram na ata da reunião. O presidente deve fazer um esforço para que a reunião do condomínio não se transforme em palco para enfrentamentos de cunho pessoal.

■ Jornalista

Mediação por Ana Maria Esteves e Lísia Palombini

Dívida de Taxa de Condomínio

A dívida de hoje poderá ajudar a muitos leitores que moram em condomínio, uma vez que trata-se da inadimplência da taxa condominial.

Todos nós temos essa obrigação mensal, mas não estamos livres de passar pelo que a Andrea Borges, de Santa Cruz, RJ está passando. Ela conta que ficou desempregada e atrasou o pagamento da taxa por três meses. Recentemente, recebeu um aviso de cobrança judicial, o que a deixou muito apreensiva e preocupada. Ela diz que tem interesse em renegociar essa dívida, mas não sabe como.

Andrea seu caso é o mesmo de muitos brasileiros. Ninguém está livre de passar por um aperto financeiro, mas como se diz no popular: os boletos continuam chegando.

As soluções buscadas pela mediação de conflitos para esses casos são muito positivas, eficazes além de trabalhar a compreensão da questão que os envolve, porque aquilo que ficar acordado na mesa de negociação será bom para ambas as partes.

RATEIO - A taxa de condomínio nada mais é do que as despesas comuns a todas as unidades. Ela engloba desde a iluminação de fachadas e corredores, o gasto com a água usada na limpeza do prédio e até despesas com empregados. Uma vez que não é paga por algum morador, esse custo

acaba sendo rateado e pago pelos demais. Por isso as administrações recorrem à cobrança judicial, pois acaba ficando pesado. Mas, você já demonstrou interesse em quitar essa dívida e é um grande começo. Os casos recentes de mediação de conflitos entre morador inadimplente e o



As saídas amigáveis sempre geram menos aborrecimento



condomínio revelam o quanto esse método é vantajoso, uma vez que tudo o que for acertado na negociação é sigiloso. Além de ser um princípio da mediação, o sigilo é fundamental para que o assunto não fique circulando entre vizinhos.

O acerto no parcelamento dos valores - a partir da mediação - também costuma ser bem interessante para ambos, já que há o interesse da quitação, mas há também a clareza de que as novas taxas continuarão vencendo mês a mês.

As saídas amigáveis sempre geram menos aborrecimento e a mediação traz vantagens como promover a conversa e o entendimento. E, nestes casos de situações de condomínios, tem ainda outro benefício que é fortalecer as relações entre pessoas que vão continuar convivendo no dia-a-dia.

■ Mediadoras da Câmara Equilibre

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!**

Administração Por Desirée Miranda |

Condomínio deve ter regras claras sobre ar condicionado

Aparelho é muito procurado nos períodos de muito calor, mas nem todos os edifícios suportam a carga.

Com temperaturas acima dos 30 graus, inclusive à noite, os mineiros têm sofrido com o calor neste início de ano. Por causa disso, muita gente pensa em instalar um ar condicionado em casa ou no trabalho. No entanto, em condomínios, é preciso observar alguns critérios antes de comprar o aparelho.

O primeiro detalhe importante é saber se a Convenção Condominial permite a instalação de ar condicionado. Isso porque os equipamentos de parede mudam a fachada do prédio e, por isso, a maioria dos edifícios que não tem a previsão de instalação do aparelho no projeto tende a não aprovar a mudança.

Assim, antes de instalar o ar condicionado, o condômino deve pedir aprovação em Assembleia, com quórum de 2/3 dos presentes. Além disso, “a Assembleia também deve normatizar a instalação dos aparelhos para que os demais condôminos interessados sigam uma padronização para que a fachada fique uniforme”, explica o presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais, advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz.

ABNT - Outro ponto é saber se a rede elétrica do prédio suporta a instalação de ar condicionado, sobretudo em edifícios antigos. Segundo o engenheiro eletricista José Guilherme Rodrigues da Silva, os prédios construídos há mais de 25 anos estão fora dos parâmetros da norma 5410 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regula a instalação elétrica.

Por isso, é essencial que se faça uma avaliação técnica antes da



Antes autorizar a instalação de aparelho de ar condicionado síndico deve avaliar os impactos no condomínio

instalação. De acordo com José Guilherme, a principal medida a ser verificada é se o prédio tem reserva técnica de energia. “Supondo que o ar condicionado consuma uns 3 mil volts e se a rede já está no gargalo, não vai ter capacidade para aguentar. Se a fiação e os disjuntores não estiverem dimensionados para receber a carga nova do ar, vão começar a esquentar e fatalmente vai gerar um curto-circuito, que pode levar a um incêndio”, diz o engenheiro. Ainda de acordo com José Guilherme, 95% dos incêndios em residências são de origem elétrica.

No entanto, mesmo prédios antigos podem ser adaptáveis para receber a carga de novos aparelhos. O engenheiro contratado precisará avaliar a planta, o projeto elétrico e a rede elétrica do edifício para fazer a avaliação. E somente aí é que será seguro

fazer as adaptações necessárias. “Essa avaliação só pode ser feita por um engenheiro eletricista. Depende do tamanho do prédio e do número de unidades. Lamentavelmente, no Brasil é no jeitinho. Pode até dar certo, mas, quando dá errado é que as pessoas vão procurar saber o que aconteceu”.

RISCO - Esse alerta surpreendeu e fez a jornalista Simone Gallo mudar de atitude em relação à instalação do ar condicionado no apartamento dela. Ela conta que desde o ano passado tem percebido um calor “insuportável” que não a deixa dormir. A jornalista diz que chamou um “especialista” indicado pelas lojas que vendem o aparelho, que mediu o ambiente a ser resfriado e a potência do ar. Decidida, ela, então, conversou com o síndico, que levou o caso ao Conselho de Obras do condomínio. “Dois dos

conselheiros aprovaram e um reprovou, dizendo que era preciso olhar se a rede elétrica do prédio suportava”, conta. A consulta aconteceu na mesma época em que parte do centro de treinamento do Flamengo, no Rio de Janeiro, pegou fogo devido a um curto-circuito, matando 10 atletas juvenis. Simone, então, ficou assustada e começou a pesquisar sobre o assunto. Ela resolveu adiar a compra do ar condicionado e, primeiro, chamar o engenheiro para avaliar os riscos.

Finalmente, também é preciso dar a correta destinação à água gerada pelo condensamento do ar no processo de refrigeração. O

famoso “pinga-pinga” não é um defeito do aparelho, mas pode incomodar se a água não tiver um reservatório externo, que pode ser uma calha ou uma jardineira.

SAÚDE - Além dos perigos estruturais, o ar condicionado pode prejudicar a saúde se não for utilizado corretamente. Como ele deixa o ar muito seco, pessoas que têm doenças respiratórias, como asma, rinite e outras alergias, podem ter as crises agravadas. Segundo o pneumologista e intensivista do Hospital Universitário da Faculdade de Ciências Médicas, Rodrigo Santana Dutra, o consumidor deve ficar atento ao manual do fornecedor e programar as manutenções necessárias, especialmente a limpeza dos filtros e dos condutos. “Nesses locais, se acumulam bactérias e fungos que podem provocar doenças respiratórias”, explica ele. Essa recomendação é mais importante ainda em ambiente comercial ou com grande aglomeração de pessoas. Sem ter circulação natural do ar, agentes infecciosos como vírus e bactérias podem provocar até pneumonia.

Outra atitude importante, de acordo com o médico, é utilizar umidificadores de ambiente ou deixar uma bacia com água em um canto para que o ar não fique tão seco. Também é fundamental não deixar a temperatura muito baixa no ambiente refrigerado. O choque térmico causado pela queda repentina na temperatura em relação ao ambiente externo pode provocar irritação e dores de garganta.

■ Jornalista



O engenheiro contratado precisará avaliar a planta, o projeto elétrico e a rede elétrica do edifício para fazer a avaliação

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

3337-6030



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial.

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

(31)3226-9074

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

Área comum por Cecília Lima |

Danos e furtos na garagem: quem é o responsável?

Muitas pessoas buscam morar em edifícios com vagas de garagem com o intuito de oferecer maior proteção ao seu veículo, para não o deixar exposto aos riscos de ficar estacionado em via pública: batidas, riscos e, principalmente, roubo. Porém, será que essa “proteção” é mesmo efetiva dentro do prédio?

É fato que as chances de ocorrerem danos ou furtos dentro do condomínio são bem menores que do lado de fora. Contudo, quando esses incidentes desagradáveis acontecem, quem se responsabiliza pelo prejuízo? Essa é uma obrigação do condomínio?

A resposta para essas dúvidas tem uma certa complexidade. O consenso geral nos mostra que os condomínios residenciais, em regra, não possuem o dever de guarda e vigilância sobre os bens particulares dos condôminos, já que não há contrato de depósito que imponha tais obrigações.

A exceção se dá nos condomínios que possuem previsão expressa no regimento interno ou ata de assembleia convocada para essa deliberação de que são responsáveis pelo ressarcimento de perdas sucedidas na garagem do prédio. O eventual prejuízo – nesses casos – é, portanto, dividido solidariamente entre os moradores e diluído na taxa condominial.

DECISÃO - Entretanto, a interpretação da lei depende da si-



Nem sempre o condomínio está isento de culpa

tução que demanda arbitragem da Justiça e o entendimento dos juristas às vezes divergem. É o que ilustra uma decisão da 5ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) o qual confirmou sentença da comarca de Joinville condenando um condomínio ao pagamento de indenização por danos materiais em favor de um morador que teve

suas duas motos furtadas da garagem do prédio, em 2014.

O condomínio, inconformado com a decisão, alegou que a Convenção e o regulamento interno do prédio não preveem a responsabilidade de indenizar nesses casos, de forma que se considera isento de qualquer responsabilidade decorrente de atos ilícitos cometidos nas áreas de uso comum.

O desembargador relator da apelação chamou atenção para o fato de que, embora o regimento interno do condomínio não preveja indenização em caso de furto, o contrato celebrado com a empresa de seguros inclui a cobertura para diversos sinistros, entre os quais “Responsabilidade Civil do Condomínio” e “Guarda Veículos – Compreensiva”, cujo paga-



a interpretação da lei depende da situação que demanda arbitragem da Justiça

mento do prêmio é rateado entre os condôminos.

Além disso, considerou que o condomínio possui sistema de vigilância em tempo integral, o que implica, também, seu assentimento quanto ao dever de vigilância. “Inegável, pois, que o condomínio, ao firmar contrato de seguro com cobertura para furto de veículo em suas dependências, assumiu o dever de responder civilmente pelos danos dele decorrentes”, anotou o relator. A câmara, em decisão unânime, manteve a indenização por danos materiais.

■ Jornalista

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindico@br

ÁREA PRIVATIVA – MURO

Favor informar-me: Sou proprietário de apartamento com área privativa. O muro do condomínio, que chega a atingir uns seis metros de altura por uns 15m de comprimento, necessita de ser chapiscado e pintado. Pergunto: De quem é o ônus dos serviços? O que me diz a lei (ou o bom senso)?

Elcio – por e-mail

R - Os muros de qualquer edifício fazem parte da sua estrutura, sendo caracterizados como de uso comum, pois não visa beneficiar apenas determinada unidade. Esse entendimento está baseado em duas leis que são aplicáveis aos condomínios: Código Civil que estabelece: “Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio,

salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.”

Lei nº 4.591/64, que regulamenta a incorporação em condomínio, no seu artigo 3º estipula: “O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino”.

A dúvida do leitor é rotineira, pois decorre do fato do apartamento térreo ter uma área privativa, sendo que alguns vizinhos entendem que caberia a esse proprietário arcar com a reparação do muro, como se este pertencesse somente ao refe-

rindo apartamento. Ocorre que tal entendimento é incorreto, pois os muros existiriam de qualquer maneira, mesmo que o edifício não possuísse apartamentos com área privativa, o que leva à conclusão que os muros não são de determinado apartamento, mas sim, de todo o edifício, cabendo ao condomínio promover sua reforma e pintura, já que este pertence à coletividade, bem como ao prédio/casa do lote ao lado, que tem o dever de preservá-lo quanto ao lado que lhe diz respeito.

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

FUNDO DE RESERVA – 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 prestação 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 do site jornaldosindico.com.br

R - É obrigação do síndico prestar as contas, anualmente, a assembleia geral de condôminos, conforme determinada o Código Civil em seu artigo 1.348, veja-se:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessarem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; (grifo nosso)

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Como o atual síndico não está prestando as contas, provavelmente seu mandato como síndico também é ilegal, pois não deve ter tido assembleia geral para sua eleição/reeleição. De qualquer forma, existem, a priori, duas possibilidades, quais sejam:

1- Notificação formal para prestação de contas dentro do prazo pré-determinado e, caso não sejam prestadas, será necessário provocar o judiciário através de uma ação de exigir contas.

2- Convocação de uma assembleia por 1/4 dos condôminos para prestação de contas e eleição de síndico e, caso não sejam prestadas, será necessário provocar o judiciário através da ação de exigir contas.

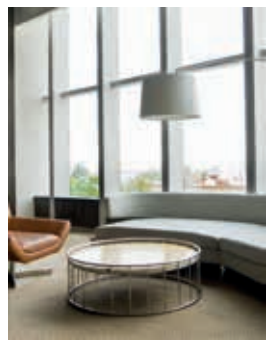
Caso persista qualquer dúvida, estamos à disposição para o que se fizer necessário.

Dr. Renan – renan@gouveadv.com.br

Dicas

Sacadas de vidro

Tendência forte no mercado residencial, as sacadas de vidro doam conforto e modernidade aos apartamentos. Esse artifício proporciona a extensão da varanda, que passa a ser usada mesmo em dias de chuva ou muito vento, trazendo equilíbrio térmico, uma vez que isola o ambiente. Além disso, destacam-se os aspectos da maior privacidade e também a maior contenção de ruídos. Embora apresente diversas vantagens atrativas, a instalação dessas sacadas ou "cortinas" de vidro deve obedecer a alguns crité-



rios. O primeiro deles é saber se o condomínio permite em sua Convenção esse tipo de intervenção, visto que alguns proíbem por considerar alteração de fachada. Em segundo lugar, é necessário se certificar se a estrutura do prédio foi preparada para receber esse peso extra. Por isso, é importante conferir com o engenheiro responsável pela obra

se a estrutura do prédio é capaz de suportar sacadas de vidro que não foram previamente planejadas.

Reforma no banheiro

Ele não costuma ser o centro das atenções na reforma do banheiro, mas a escolha errada de um vaso sanitário inadequado pode trazer dor de cabeça e prejuízos. Para acertar é necessário levar em consideração fatores como potência de descarga e a economia de água. Os modelos de com caixa acoplada são os melhores em relação à economia de água já que gastam bem menos do que os modelos menos modernos.

Eles também apresentam maior economia em relação ao preço de manutenção, pois não pre-



cisa quebrar a parede para trocar peças, sendo também mais prático para limpar a válvula de borracha. Os modelos de vaso com descarga dupla são mais caros, porém mais econômicos, pois consomem apenas cerca de 30 litros por dia enquanto outros modelos entre 40 e 80 litros. São aqueles em que a

caixa vem com dois botões: um que possibilita dar meia descarga enquanto o outro libera o volume total de líquido.

Revestimentos

O setor de pisos e revestimentos possui atualmente grande variedade de tendências, materiais, acabamentos e, obviamente, diferentes preços. Antes de iniciar uma reforma, é importante consultar um profissional experiente que possa orientar qual o melhor produto para a finalidade

almejada, pois existem diferentes tipos de revestimentos tanto para ambientes externos como internos, que proporcionam obras mais práticas e facilitam a manutenção e limpeza. São exemplos de revestimentos em alta na construção atualmente: o Drywall (versátil e que permite criar curvas, recortes e aproveitar pequenos espaços, pois tem espessura fina); a placa ci-

mentícia (que substitui a alvenaria convencional e pode ser usada em ambientes externos, internos e úmidos); o forro mineral (ideal para controle acústico, redução de ruídos, isolamento térmico e proteção ao fogo) e o piso laminado (que possui uma grande variedade de cores e texturas e funcionam como isolantes térmicos e acústicos).

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).

Jurisprudência

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGINT NO ARESP 1131479 SP 2017/0164593-8 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 27/02/2018

Ementa: CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC DE 2015. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelas instâncias ordinárias, que emitiram pronunciamento de forma clara e fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. O acolhimento de pretensão recursal demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno não provido.

Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator. T4 - QUARTA TURMA DJe 27/02/2018 - 27/2/2018 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 1131479 SP 2017/0164593-8 (STJ) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

STJ - AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AGINT NO RESP 1614045 SP 2016/0185917-7 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 27/03/2017

Ementa: VALORES DECORRENTES DA MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A negativa de prestação jurisdicional caracteriza-se pela recusa do juiz, mesmo após provocado por meio de embargos de declaração, em decidir todas as questões submetidas ao seu julgamento, com fundamentação dotada de clareza, coerência lógica entre premissas e conclusões e profundidade suficiente a amparar o resultado, revelando-se desnecessário, contudo, a manifestação judicial sobre todos os argumentos declinados pelas partes. 2. O vínculo contratualmente estabelecido, inclusive com registro em cartório, entre o proprietário de imóvel e o loteador possibilita a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.

Encontrado em: PRESTAÇÃO JURISDICIONAL) STJ - AgRg no Ag 1176665-RS (AÇÃO DE COBRANÇA - MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO

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

TJ-RS - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 70078222478 RS (TJ-RS)

JURISPRUDÊNCIA-DATA DE PUBLICAÇÃO: 11/09/2018

Ementa: CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Não há falar em irregularidade em razão da ausência de procuração, visto que o autor é assistido pela Defensoria Pública. Jurisprudência deste Tribunal de Justiça. Reconhecido o dever de pagamento de alugueis pela ocupação exclusiva do bem, a quantia deve ser redimensionada com base em ambas as avaliações trazidas pelos litigantes. Precedente da Corte. AFASTARAM A PRELIMINAR E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70078222478, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 29/08/2018).

Encontrado em: Vigésima Câmara Cível Diário da Justiça do dia 11/09/2018 - 11/9/2018 Agravo de Instrumento AI 70078222478 RS (TJ-RS) Walda Maria Melo Pierro

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças

Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

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

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

18 anos no mercado

2515-8721
2515-8722

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Papanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



Administração de condomínio
Portaria
Limpeza
Conservação

17 anos de mercado

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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



Contabilidade 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



CENTRAL DE CONDOMÍNIOS
GESTÃO E OPERAÇÃO

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



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SÍNDICO 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



* Conservação e Limpeza
* Administração Condominial
* Síndico Profissional
* Portaria * Vigia
* Jardinagem * Diarista

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

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



Apoio a Condomínios e Empresas

(31) 3337-0993
(31) 99537-5390

houseservice@houseservicebh.com.br/www.houseservicebh.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.

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 Assembleia;
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

ADVOCACIA SOUZA E BRAGA
ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Assessoria jurídica • Cobrança • Rerratificação de Convenção e Regimento • Participação em Assembleias

juridico@advocaciasouzaebraga.com.br

(31) 2551-5355 (31) 98402-8442

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

Alarme



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867
3411-2797

www.hlinterfones.com.br

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

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'AGUA - 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

CFTV-ALARME-INTERFONE

(31) 3241-1588 | (31) 99617-1871

ALIVY

www.alivy.com

PROJETOS-INSTALAÇÃO
MANUTENÇÃO-VENDAS
info@alivy.com

Conservação e limpeza



COMINA
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Classíndico

Conservação e limpeza

jb Conservadora

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

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

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

CONTRATE Administração e Serviços

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

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

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

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

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

Evandro Lucas Diniz Engenheiro Civil

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

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

Construção e reforma

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

Construção e reforma

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

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.

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

Construção e reforma

REFORMA PREDIAL
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

VERTICAL 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**

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

Classíndico

Construção e reforma



MINAS ART
CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994
www.minasartbh.com.br

REFORMA PREDIAL

Narcisio Joint
CONSTRUTORA

(31) 99888 6188



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

Desde 1988
www.consegg.com.br

3 4 9 5 - 6 4 6 3

PINTURAS RIBEIRO
REFORMAS EM GERAL

Reformas Prediais (casas, apartamentos, escritórios etc...)
Manutenção de Telhados, Remoção de pichação, Pinturas e Texturas, Gesso em Geral
Limpeza e Reformas de Fachadas
Impermeabilização em Geral

99914-4801
99365-4887



Pinturas em geral
Hidrojateamento em fachadas
Reformas de telhados
Impermeabilização
Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais
www.mfreformasprediais.com.br

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



Resende Torres
Engenharia

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



TRANSFORMAR, SONHAR E REALIZAR REFORMAS PREDIAIS

FINANCIAMOS SUA OBRA
3493-3037 / 97300-4459 / 98860-7747



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

Construção e reforma



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 de 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
alternativaconstruoreforma@yahoo.com



CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Executamos obras de pequeno, médio e grande porte

Projetos e execuções na área de Engenharia Civil

Orçamento sem compromisso
32451950 / 99236-0049

CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E REFORMA

*Predial *Residencial *Comercial *Industrial

Fiscalização, gerenciamento, emissão de laudos técnicos e orçamentos.

OBRAS E SERVIÇOS COM PONTUALIDADE E QUALIDADE



Av. Amazonas, 135, sala 508/ 509
Centro - B. Hte (MG).
(31) 3274.8700/3318.8701

Dedetização



EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882



SUPREMA
Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394



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

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



MELHOR CUSTO

Desentupimento/Limpeza tubulações • Limpeza Cx Gordura com Caminhão • Limpeza/Impermeabilização Cx d'água • Retirada de vazamento com escuta • Limpeza/Impermeabilização fachada • Dedetização e Desratização

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
roterlimp@gmail.com - www.roterlimp.com
3278-3828/98487-5067/98486-9820 24HS

DESENTUPIDORA 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



Desentupidora FORTALEZA

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

4102-2874/98011-9947 (011) 99241-4509 (Tim)
desentupidorafortalezabh@gmail.com


DESENTUPIDORA BH

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

Av. 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

Desde 1995

3222-6685

Extintores



EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Junquinhos, 97 - Nova Suíça
extiminas@extiminas.com.br
Tel.: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0062

Classindico

Extintores

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 BOTIÃO 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**

Impermeabilização

IMPERTEC MG (31) 3637-3822
 Serviços e Consultoria 9 8585 5285
 Eng. Ivan de Souza
REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA
E RESERVATÓRIOS.
 www.impertecmg.com.br / impertecmg@gmail.com

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

VEDAJATO
 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

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

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

Limpeza de caixa d'água e gordura

REI DAS CAIXAS D'ÁGUA
 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

VOLGEN Clean
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

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

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

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!
GRUPO PROTESEG
 REDUZA SEUS CUSTOS EM ATÉ **70%**
 www.grupoproteseg.com.br
0800 038 4565

Portaria virtual

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

MULTIVIRTUAL
 PORTARIA REMOTA
+Segurança até 60% de economia
3284-5755
 www.multivirtual.com.br
 comercial@multivirtual.com.br

Classifícado

Portaria virtual



Portaria Inteligente Safelobby. O futuro é agora.

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



Portaria Virtual
Redução de custos + segurança
Agende uma visita!
3047-0618

Portas



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

Paulim Vidros
3222-6532 / 2571-1958 / 99149-3275
paulimvidros@yahoo.com.br / 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

vidrosetes@globocom
3271-9149 / 99612-3777

Portões eletrônicos



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

GONTIJO
SISTEMA DE SEGURANÇA

Av. Nossa Senhora do Carmo, 699 - Sion
3225-8290 / 99953-6239

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

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

Tel: 3287-3009 (CREA: 591/RO) **ATEFORP**
Rua Valparaíso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion Segurança Eletrônica 24 horas



QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

SERVIÇOS DE SERRALHERIA

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA 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**



ASEG
SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO

Portões Eletrônicos - Interfonos - 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



MAXSE
SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

Portão eletrônico/Interfone digital
Fechadura elétrica/Eletromagnética
Leitores de Tags/Biometria/Facial
CFTV Hd/Cerca elétrica/Alarme

3447-5891 / 3447-5781
Serviços de serralheria e solda elétrica

contato@maxse.com.br / Fazemos contrato de manutenção com plantão
Plantão - (31) 99997-7595 ☎ (31) 99347-6575

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 Certeza de Sua Satisfação!

(31) 3037-6676 / 3143-6200 (31) 9.9160-9661

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

Serralheria



MG
SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas

Portões eletrônicos e motores

98512-4689 ☎ 99108-4589

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

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731
FORTE CARAJAS
construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

Uniformes



CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega **(31) 3222-2250**
www.cristinauniformes.com.br



RBS
Só atendemos CONDOMÍNIOS.

UNIFORMES
Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.

Agende uma visita sem compromisso:
3582-1619 / 3786-1960

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



Em tempos de crise...

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

É bom saber por Cecília Lima |

Comunicação é fundamental!

Um condomínio é um patrimônio de domínio coletivo e, por esse motivo, é fundamental comunicar aos seus integrantes no que diz respeito às deliberações, informe, normas e demais novidades de interesse geral. É importante que o síndico mantenha um canal aberto de comunicação com os condôminos, seja para enviar informações e também para manter-se disponível para receber sugestões, dúvidas ou críticas.

A internet facilitou bastante a dinâmica administrativa do condomínio. Isso porque atualmente é muito simples se comunicar através dela - e o melhor: sem custo algum! Muitos condomínios mantêm blogs ou até mesmo sites atualizados com informações práticas sobre a rotina condominial, desde as finanças até avisos sobre uso de áreas comuns.

E-MAIL - No entanto, o bom e velho e-mail continua sendo o meio mais rápido, fácil e eficaz para estabelecer um diálogo com os condôminos. O ideal é que a administração possua um endereço próprio, que não seja o contato pessoal do síndico. Dessa forma, há uma melhor separação entre as atividades sindicais e privadas do gestor. Outro fator relevante é que os mandatos geralmente se alternam de dois em dois anos e ficar trocando de endereço sempre que se inicia um novo não é interessante.

Um segundo ponto a destacar é a atualização do cadastro. É essencial que o síndico mantenha uma lista válida, sempre alimentando com os contatos dos novos condôminos e excluindo os que se mudaram. Além dessas medidas, outras iniciativas práticas na hora de redigir o e-mail colaboram para que a mensagem seja transmitida de forma eficaz.



Quadro de avisos ainda continua sendo a comunicação mais direta entre condôminos

ram para que a mensagem seja transmitida de forma eficaz.

ASSUNTO - o campo destinado ao "assunto" do e-mail muitas vezes é negligenciado, sendo preenchido de forma vaga ou mesmo deixado em branco. O ideal é escrever de forma resumida e objetiva de que se trata a mensagem. Exemplo: "Orientações sobre uso do salão de festas" ou "Ata da assembleia nº 012 do dia



O quadro de avisos também é uma ferramenta que continua muito atual

12/06/2015". O uso de palavras-chave facilitará a busca e também chama mais a atenção do leitor para o conteúdo. A clareza também se aplica à escrita do corpo do texto, seja breve e sucinto.

Quem deve receber? Evite encher a caixa de entrada dos condôminos com informações que não lhes dizem respeito. Se um conteúdo é direcionado especificamente ao Conselho Fiscal ou a uma comissão de moradores, envie o e-mail apenas para quem de fato deve recebê-lo. A função do e-mail do condomínio é estritamente formal, serve para transmitir aos condôminos informações relevantes de interesse coletivo. A coloquialidade deve ser evitada, e isso inclui desde a linguagem (que deve ser formal) ao conteúdo. Não é de bom tom ficar compartilhando virais, correntes, mensagens religiosas ou piadas neste canal de comunicação pública.

QUADRO - O quadro de avisos também é uma ferramenta que continua muito atual. Seja no elevador, *hall* de entrada, garagem ou em ambos os locais, pode transmitir as informações de forma direta e atingir a totalidade da comunidade condominial. Nele podem ser afixados avisos, matérias e artigos que transformem a convivência no condomínio muito mais harmônica e saudável.

■ 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...

Jornal do Síndico



Condomínios fechados devem ser indenizados pela Vale

A negligência da Vale que deixou de tomar as devidas cautelas para evitar a tragédia que ocorreu em Brumadinho, que reproduziu as falhas ocorridas na represa de Fundão em Mariana, de responsabilidade da Samarco (de propriedade da Vale e da BHP Billiton), acarreta o dever dessas empresas indenizarem não só às famílias que perderam seus entes, suas moradias e locais de trabalho que foram destruídos pela lama. As centenas de imóveis (lotes, casas e estabelecimentos comerciais) que podem ser atingidos, caso ocorra o rompimento de outras barragens, sofreram grande desvalorização, podendo seus proprietários também exigirem a devida indenização das mineradoras.

Várias foram as barragens construídas com o método alteamento a montante (que faz o alteamento com o uso dos rejeitos), que não é utilizada nos países de 1º mundo, por oferecerem menor grau de segurança, tendo a Vale optado por esse método por ter o custo menor.

A Vale não se importou em construir barragens em locais acima de alojamentos e residências, tendo deixado de adotar medidas que reduzissem os riscos mesmo após o maior crime ambiental do mundo, ocorrido em Mariana. Isso está provado pela apuração do Ministério Público que indica que a Vale manipulou e forçou os engenheiros de empresas auditoras a emitirem laudos de estabilidade inverídicos. Tanto é verdade, que após a prisão em fevereiro de alguns engenheiros e técnicos, a Vale não está mais conseguindo obter laudos de estabilidade de várias barragens.

O dano moral está caracterizado pelo constante soar das sirenes que tem gerado pânico e sofrimento em decorrência da evacuação de inúmeras famílias e empregados de empresas que podem vir a ser atingidos por novos rompimentos de barragens.

CONDOMÍNIOS - Diante dessa realidade, constata-se que dezenas de condomínios fechados localizados em Nova Lima, Brumadinho, Macacos, Santa Luzia, Lagoa Santa, Rio Acima, Raposos, Sabará, Baldim, Jequitibá e Santana de Pirapama e demais regiões que estão na rota de destruição das barragens que podem se romper, estão sofrendo grande desvalorização. Os proprietários de imóveis que firmaram contrato de promessa de compra e venda em 2018, que tiveram o negócio rescindido pelos compradores que ficaram com receio de concluir a escritura de compra do bem em decorrência do alto risco, têm o direito de exigir indenização que pode ser provada pela perda de negócio, a perda de uma chance. E mais ainda: se considerarmos um contexto regional, que em seu conjunto acolhia pessoas e negócios,



Possibilidade de rompimento de uma barragem do complexo de Mar Azul, levou pânico a moradores de condomínios próximos.

atraía turistas, além dos que estão na rota, os que estão no contexto de relações interligadas a esses, também, têm seu contexto atingido.

PROVAS - Em relação aos milhares de imóveis que a partir de agora terão grande desvalorização, pois os pretendentes preferirão comprar lotes, casas, chácaras, restaurantes, pousadas, dentre outros, em locais não sujeitos a serem atingidos pelos rejeitos das barragens, caberá aos proprietários registrarem desde logo, em documentos, os valores de mercado que eram praticados antes dos rompimentos das barragens. Com base nesses valores e pesquisas dos últimos meses que deverão ser comparados com o novo cenário de preços baixos

decorrente do medo justificado, os proprietários que vierem a vender e que tiveram a venda inviabilizada, poderão vir a requer a indenização pela perda patrimonial. A Vale conta com o amadorismo da população para tumultuar os processos que vierem a ser propostos de forma ineficaz ou com a inércia que resultará na perda do direito de

ser indenizado em decorrência da prescrição. Essa reparação tem respaldo nos artigos 186 e 927 do Código Civil, que determina: "Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Art. 927 "Aquele que, por ato ilícito (arts.186 e 187),

causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem."

Da mesma forma as pousadas e demais negócios que estão inviabilizados ou que sofreram prejuízos poderão com base no balanço de 2017 e 2018 requerer a indenização pela perda de faturamento ante a ausência de clientes. É evidente o prejuízo provocado pela postura imprudente da Vale que só visou lucro e que de forma omissa não retirou as pessoas dos locais que possibilitaram a morte de centenas de pessoas, além negligência de ainda ter ampliado e mantido barragens inseguras que continuam colocando em risco milhares de pessoas e o meio ambiente.



O dano moral está caracterizado pelo constante soar das sirenes que tem gerado pânico e sofrimento em decorrência da evacuação de inúmeras famílias

Conversa com o Kênio

A partir deste mês, síndicos, condôminos e administradores de condomínios terão a oportunidade de participar de um bate papo com um dos maiores especialistas em direito condominial do país. O advogado Kênio Pereira de Souza está lançando o "Conversa com o Kênio", um evento

diferenciado no qual síndicos ou administradores de condomínios poderão esclarecer dúvidas sobre o dia a dia da administração condominial.

As conversas acontecerão sempre na última segunda-feira de cada mês. Maiores informações através do tel.:2516-7008