



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 275 - Maio/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
Bicicletário	10
Bombas	10
Bombeiros	10
CFTV	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Detetização	12
Desentupidora	12 e 13
Eletrecista	13
Elevadores	13
Esquadrias de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Gás - Instalação	13
Impermeabilização	13
Individualização de água	13
Infiltrações	13
Interfones	13
Janelas acústicas	13
Limpeza de Caixa d'água	13
Limpeza de fachadas	13
Limpeza e tratamento de pisos	13
Medicina do trabalho	13
Polimento de pisos	13
Portaria remota	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Redes de proteção	14
Seguros	14
Serralheria	14
Síndico profissional	14
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamentos	15
Vidraçaria	15



De repente, o inesperado!

O fogo que destruiu parcialmente a catedral de Notre-Dame no mês passado, traz de volta uma reflexão que já abordamos aqui: nossos condomínios estão seguros?

Páginas 3



Legislação

Devedor com acordo está quite com o condomínio? Saiba mais no artigo do especialista Rodrigo Karpát.



PÁGINA 4

Seu condomínio

Inquilinos podem participar ou não das assembleias de condomínio? Veja em quais situações isso é possível.

PÁGINA 5



Administração

Atualizar a convenção e o regimento interno do condomínio não é uma obrigação, mas pode ter suas vantagens.

PÁGINA 7

Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

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 César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Desirée Miranda
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Simonte Gonçalves

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

Lições para o futuro

Em abril todos nós fomos surpreendidos com mais um caso de incêndio que traz prejuízos inestimáveis: a catedral de Notre-Dame, a mais famosa da França, ardeu em chamas. De mesmo modo, no ano passado, assistimos, aqui no Brasil, com tristeza ao incêndio que destruiu o grande acervo do Museu Nacional no Rio de Janeiro.



Pexels

Em prédios novos, a responsabilidade por obter o Auto de Vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB) é da construtora. Após a ocupação, a renovação do AVCB passa a ser uma competência do síndico. O nome do documento emitido pode variar de acordo com a região: no Rio de Janeiro ele é mais conhecido como Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros. Maiores detalhes podem ser lidos na matéria da editoria "Cotidiano".

Nesta edição também trazemos na editoria "Seu condomínio" uma reflexão sobre até onde vai a participação

do inquilino nas decisões do condomínio, o que costuma ser uma dúvida de muitos síndicos. Eles votam em assembleias, podem ajudar a eleger um síndico, eles próprios podem ocupar o cargo de síndico? Leia essas respostas na nossa matéria.

Desejamos a todos os nossos leitores um mês de maio de paz e produtividade. Desfrutem todos de uma excelente leitura!

Cada edificação deve atender a requisitos básicos de segurança contra incêndios

O que esses episódios podem nos trazer de lição? A certeza de que todo o cuidado preventivo e toda a vigilância é necessária no sentido de evitar incidentes como esses, pois, além dos prejuízos materiais, o fogo pode trazer perdas humanas, o que deve ser uma causa maior de preocupação.

O que os condomínios podem fazer a respeito disso? Cada edificação deve atender a requisitos básicos de segurança contra incêndios, os quais são periodicamente averiguados e fiscalizados. A atenção maior fica com os prédios com mais de 10 anos.

INDICADORES 2018 / 2019

	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
IGP-M (FGV)	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-1,08	0,01	0,88	1,26	-
INPC (IBGE)	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,6	0,54	0,77	-
IPC (FIPE)	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	-
CUB/MG	0,18	0,52	0,32	0,32	0,14	0,12	0,19	1,93	0,53	0,13	0,10	-
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

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.

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 a 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.

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Administração de Condomínios Hoffemam

AVCB Total Engenharia

Conservação e Limpeza 3WR Conservadora JEM

Consultoria Técnica em Engenharia Expertise

Construções e Reformas Casa dos Revestimentos

Elevadores JB Elevadores Volt Elevadores

Janelas Acústicas Espaço C

Serralheria Serralheria Rocha

Síndico Profissional Múcio

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima |

Vistoria de Bombeiros deve ser renovada pelo síndico

Episódios de incêndio recentes como os que ocorreram no Museu Nacional no Rio de Janeiro (RJ) em 2018 e, mais recentemente, na catedral de Notre Dame, em Paris, chamaram a atenção de todos para os incalculáveis prejuízos materiais e humanos que podem ser acarretados por um incidente envolvendo fogo, seja ele de natureza acidental ou causado por negligência.

A prevenção apresenta-se – sem dúvidas – como a estratégia mais sensata para evitar esse fato ou, pelo menos, minimizar os danos caso ele venha a ocorrer de igual maneira. É por isso que cada edificação deve atender a requisitos básicos de segurança contra incêndios, os quais são periodicamente averiguados e fiscalizados.

Nesse sentido, o cuidado deve ser ainda maior em se tratando de imóveis com mais de dez anos de construção. Em prédios novos, a responsabilidade por obter o Auto de Vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB) é da construtora. Após a ocupação, a renovação do AVCB passa a ser uma competência do síndico. O nome do documento emitido pode variar de acordo com a região: no Rio de Janeiro ele é mais conhecido como Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros.



PRAZO - Quando isso deve ser feito? A legislação de cada município dita a periodicidade das vistorias, portanto, é fundamental estar a par do que diz o código da sua cidade. Em média, o intervalo de validade é de aproximadamente três anos. Em Minas Gerais esse prazo é de cinco anos, pelo que consta no site do Corpo de Bombeiros Militares de Minas Gerais “De acordo com a legislação de segurança contra incêndio e pânico, a validade do

Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) é de 05 (cinco) anos, com exceção das edificações de recepção de público, cujo AVCB possui validade de 03 (três) anos.” O síndico deve estar atento aos prazos de renovação deste



O síndico deve estar atento aos prazos de renovação deste documento

Coluna do Sindicon



Sindicon/MG vai promover cursos gratuitos de formação de Síndico e de Mediação; saiba como participar

A qualificação profissional é a melhor ferramenta para enfrentarmos as crises e as dificuldades do dia a dia. Pensando nisso, o Sindicon/MG está finalizando vários cursos e palestras que serão oferecidos em breve. Um curso para Síndicos será o primeiro a ser realizado.

O curso acontece nos dias 1º, 8 e 15 de junho e o convidado para ministrar as aulas será o advogado especializado em direito condominial, Thiago Natalio de Souza. Thiago, que é de São Paulo, tem vasta experiência em direito condominial. Ele é sócio da Natalio de Souza Advogados, professor, articulista e palestrante, colunista de diversos jornais e revistas, consultor na área condominial.

O Sindicon/MG também vai oferecer em agosto um curso de Mediação. Esse tema é de grande importância para os síndicos que são acionados para mediar os problemas que ocorrem na convivência diária dos condôminos. Os profissionais mais renomados em mediação serão convidados para esse curso.

É importante acessar todos os dias o site do Sindicon/MG para ter acesso aos detalhes dos novos cursos e palestras. O site é <http://www.sindiconmg.org.br/>

Lembrando que os cursos são gratuitos e estão com as inscrições abertas. Todos os participantes vão receber um certificado de conclusão. Os cursos serão dados na sede do Sindicon/MG, no Bairro de Lourdes, em Belo Horizonte, onde foi montado um auditório moderno e confortável. O espaço oferece toda estrutura para os temas serem apresentados da melhor forma possível. As inscrições podem feitas pelo telefone do Sindicon/MG: 31-3281-8779.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

documento, pois, em caso de omissão, recai sobre ele a responsabilidade civil e criminal se acontecer algum tipo de incidente, principalmente se isso significar óbito ou lesão à integridade física de alguém.

Sem o AVCB em dia, a seguradora pode – inclusive – se recusar a pagar indenização alegando descumprimento da lei e então o investimento em pagar por essa proteção terá sido em vão.

Durante a vistoria do Corpo de Bombeiros, alguns itens serão avaliados a fim de che-

car a eficácia da prevenção contra incêndios, dentre eles estão: atestado de brigada de incêndio, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos para-raios, ART das instalações de gás, o laudo elétrico, atestado dos sistemas de combate a incêndio, o Controle de materiais de acabamento e revestimento (CMAR), bem como o atestado de funcionamento do grupo-gerador (se o condomínio dispuser de um).

■ Jornalista

PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

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

Sem necessidade de contratar Construtoras ou Engenheiros.

ESPAÇOC

Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: www.espacoc.com.br

HouseService

Apoio a Condomínios e Empresas

(31) 3327-0993

(31) 99537-5390

houseservice@houseservicebh.com.br

www.houseservicebh.com.br

- 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.

Manutenção e modernização de elevadores não é exclusividade do fabricante.

Livre seu condomínio de amarras!

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

DESDE 1995

CONTROL ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES



Legislação Por Rodrigo Karpat |

O devedor com acordo está quite com o condomínio?

A falta do pagamento da cota condominial dentro do prazo de vencimento do boleto, atrapalha o fluxo do condomínio, tanto quanto o inadimplente que tem altas dívidas.

Mesmo sem que o síndico possa oferecer descontos nas cotas em atraso, é comum que ocorram negociações da dívida, e destas negociações, muitas vezes, são firmados termos de acordos/confissões de dívidas, para que o pagamento ocorra de forma parcelada e o dinheiro volte aos cofres do condomínio.

A grande questão seria: o devedor que fez um acordo, continua sendo devedor? Aquele que fez acordo pode participar das assembleias? Está quite com o condomínio?

Com base no Art. 360 do Código Civil, quando o devedor contrai com o credor nova dívida, a anterior se extingue, fica novada. Assim, aquele que negociou a sua dívida, não é mais devedor na acepção jurídica do termo, até que deixe de pagar a cota do mês ou a parcela do acordo.

“Código civil Art. 360. Dá-se a novação:

I - quando o devedor contrai com o credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior”;

Por definição legal o condômino com acordo não pode ser considerado devedor, ele não tem mais a dívida anterior, então até que deixe de pagar a cota do acordo no prazo, ou a cota do mês, ele está em dia para com a suas obrigações perante o condomínio.

De Plácido e Silva, Vocabulário Jurídico, 20ª edição Editora Forense, pg. 560, definiu a nova-

ção como: “a obrigação constituída a novo vem mudar, substituir, transformar a obrigação velha, que se extingue ou deixa de existir. Desta forma, no sentido técnico, novação implica, necessariamente, na extinção da dívida ou obrigação anterior, pela criação de um direito novo, quase coloca em substituição ao que foi extinto.”

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ACORDO DO DEVEDOR COM O CONDOMÍNIO QUANTO AO DÉBITO. NOVAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. O acordo firmado entre o adquirente e o condomínio, referente ao débito condominial constitui-se em novação da obrigação. Uma vez novada a dívida, extingue-se o débito anterior e cria-se uma nova obrigação entre as partes. Deste modo, não há que se falar em prescrição das parcelas do acordo firmado pela autora com a ré, em 01/08/2008, pois não transcorridos cinco anos até o ajuizamento da ação de cobrança. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível N° 70061038071, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alex Gonzalez Custodio, Julgado em 31/08/2016).

(TJ-RS - AC: 70061038071



RS, Relator: Alex Gonzalez Custodio, Data de Julgamento: 31/08/2016, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 12/09/2016) (GRFEI)

DÚVIDA - A questão central em debate é se podemos dizer que o devedor que não tem mais dívida está quite com o condomínio e pode votar e participar da assembleia de condomínio? Conforme aduz o Código Civil, abaixo:

“Art. 1.335. São direitos do condômino:



O devedor não pode votar e sequer estar presente na assembleia se não estiver quite

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”.

Do exame do artigo acima é certo que o devedor não pode votar e sequer estar presente na assembleia se não estiver quite.

Neste sentido:

ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONDOMÍNIO EDILÍCIO PARTICIPAÇÃO DE CONDÔMINOS INADIMPLENTES NA ASSEMBLÉIA IMPOSSIBILIDADE VEDAÇÃO EXPRESSA NO CÓDIGO CIVIL EXEGESE DO INCISO III DO ART. 1.335 DO CC ANULAÇÃO

DETERMINADA.SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SP-APL:

00176874120108260001 SP0017687-41.2010.8.26.0001, Relator: Neves Amorim, Data de Julgamento: 26/03/2013, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/03/2013)

Ainda na questão central do tema, o fato do antigo devedor ter feito o acordo e não ser mais inadimplente lhe confere o status de quite? Entendo que pelo fato de ele estar, no momento, livre da dívida, pois ocorreu a novação e, por isso, não há parcelas do acordo em aberto, além de estar em dia com a cota do mês, este está quite para votar e participar.

A expressão QUITTE utilizada no Código Civil deve ser interpretada de forma de que a pessoa “**não está inadimplente**” e não de que a pessoa “**não está devendo**”.

Por fim, se aquele que fez um acordo precisar de uma CND, esta deve constar que ele tem uma novação a qual fica vinculada a quitação integral para a emissão da CND. O que poderia ser feito no caso seria emitir uma Certidão positiva com efeitos negativo. Ou seja, isso atestará que existe um acordo no valor firmado e que para a emissão da certidão negativa sem ônus, se faz mister o cumprimento integral do acordo.

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

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032
3374-3313

Administrando o seu condomínio com eficiência

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@sindiconmoveis.com.br / www.sindiconmoveis.com.br

Telefax: (31) 3272-8102

VANGUARDA ENGENHARIA

Na hora da reforma, consulte-nos.

• Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas
• Impermeabilização • Serviços em Geral

vanguardia.comercial@yahoo.com.br **(31) 3372.9300**

Manutenção Por Cecília Lima |

Gás encanado proporciona mais segurança e praticidade a condomínios

Os benefícios do gás natural encanado em detrimento do envasado em botijões demonstram o porquê da primeira opção ser a mais adequada para condomínios residenciais. É por isso que em muitas cidades esse recurso chega aos domicílios por meio de uma rede de distribuição própria, provida por uma concessionária, tal como se faz com a água e a energia elétrica.

O estado da Paraíba possui dois exemplos bem-sucedidos dessa implantação: a capital João Pessoa e a cidade de Campina Grande, que juntas totalizam cerca de 17.500 clientes em mais de 350 condomínios. O serviço é prestado pela Companhia Paraibana de Gás.

A Constituição brasileira estabelece que a distribuição de gás natural canalizado é um serviço público sob regulamentação Estadual, ou seja, cabe a cada estado estabelecer as regras de concessão da distribuição de gás natural. De acordo com Marco Antônio Coutinho - Gerente de Mercado Residencial e Comercial da PB Gás - ao contrário de países europeus, no Brasil não há obrigatoriedade dos condomínios aderirem à rede, mas isso é recomendado principalmente para os novos empreendimentos que disponham da rede de distribuição de gás canalizado em frente ao imóvel, evitando transtornos para obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e alvará da prefeitura (Habite-se).

“Nas regiões centrais de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, dependendo dos espaços disponíveis entre os imóveis o Corpo de Bombeiros só emite o AVCB, bem como a prefeitura só emite o alvará, com a confirmação de interligação a rede de gás natural canalizado”, esclarece Coutinho.

Mas por que é preferível adotar o gás encanado quando há essa opção? O técnico alerta que os perigos do gás em botijões estão relacionados a possíveis falhas operacionais. “Elas podem ocorrer desde o transporte em veículos ao momento do abastecimento (principalmente nas mangueiras, válvulas e conexões que podem causar vazamentos), falta de manutenção nos equipamentos (reguladores e cilindros), e em instalações mal executadas”, afirma Coutinho, acrescentando que o gás é um combustível armazenado sob pressão e em grandes



A capital mineira já disponibiliza gás canalizado em diversas regiões

volumes, o que por si só já é um risco, e qualquer manuseio errado pode provocar vazamentos de grande proporção.

BENEFÍCIOS - Dentre os benefícios do gás encanado estão: a segurança já mencionada; maior comodidade e conforto porque o fornecimento de gás natural é contínuo (sem interrupções) direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e não acaba; a praticidade já que o usuário só paga após o uso, tem a comodidade de receber as faturas em seu condomínio com o volume correto consumido referente ao mês anterior; aproveitamento de espaços, pois não há armazenamento em cilindros. O meio ambiente também sai ganhando, já que se elimina a necessidade de cami-



Não há restrição para que os condomínios recorram novamente aos botijões

nhões transitando nas cidades, evitando emissão de poluentes no ar ambiente.

Apesar de ser mais vantajoso, o gás encanado não é uma obrigação. “Não há restrição para que os condomínios recorram novamente aos botijões, a concessionária de gás canalizado não aplica multas pelo desligamento, o condomínio tem todo o direito de optar pelo produto que preferir, mas historicamente não há registros de que isso ocorra, pois os benefícios são muitos, incluindo a economia”, informa Marco Coutinho.

■ Jornalista

NOVIDADE!

“Conversa com o Kênio”

Agora você tem a oportunidade de conversar, cara a cara e de forma descontraída, com um dos maiores especialistas em direito condominial do Brasil.

Os encontros acontecem toda última segunda-feira do mês.

Realização:

KP
KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Apoio:

Jornal do Síndico



27 de maio de 2019

Local: Av. do Contorno, 6.920

Início: 19 h

Inscrições gratuitas

(31) 2516-7008

contato@keniopereiraadvogados.com.br

Seu condomínio por Cecília Lima

Até onde vai a participação do inquilino?

Na constituição de um condomínio, há basicamente dois tipos de membros: o condômino proprietário ou o inquilino de uma ou mais de uma unidade. Essa segunda modalidade – a do locatário – embora conceitualmente não seja um “condômino” do ponto de vista da lei, é bastante comum nos prédios residenciais em todo o país e, tendo em vista sua considerável importância, também possui direitos dentro do grupo.

Por conceito, trata-se do indivíduo que não é dono do imóvel, mas paga um aluguel para morar nele e, por conseguinte, poder usufruir de todas as demais possibilidades que o condomínio oferecer, como áreas de lazer, equipamentos, espaços de eventos, etc.

É válido ressaltar, contudo, que o condomínio não tem relação jurídica com o inquilino, mas, sim, com o proprietário, de modo que quando for necessário reportar problemas de multas, comunicar sobre assembleias, prestar contas, dentre outras atividades burocráticas, o síndico deve fazê-lo junto ao proprietário.

DESPESAS - Dessa maneira, qual fica sendo a participação efetiva do inquilino nas deliberações sobre o condomínio em que ele mesmo habita? A legislação traz algumas condições de participação do morador locatário. Uma dúvida frequente é se o inquilino pode votar em assembleias que envolvam despesas ordinárias.

O entendimento de Markus Samuel Leite Norat, autor do livro “O Condomínio Edifício” é de que sim, é possível. O inquilino pode inclusive votar sem procuração, apenas mediante apresentação de contrato de locação. Isso serve para assembleia cuja pauta seja a deliberação de

despesas ordinárias que afetem o inquilino e só vale para o caso de o proprietário-locador não comparecer à assembleia.

Outro questionamento comum no que diz respeito às assembleias é se o inquilino possui voto válido para eleição de novo síndico. Segundo Norat, ele pode ter. No entanto, para que isso venha a ser



validado, ele deve apresentar uma procuração feita para esta finalidade outorgada pelo proprietário da unidade que ele aluga, com firma reconhecida em cartório.

Por fim, uma terceira pergunta que muitos síndicos e aspirantes a síndicos fazem regularmente é se o morador que é inquilino e não proprietário de unidade pode se candidatar ao cargo de síndico e, se eleito, pode exercer essa função. A resposta dessa vez é menos exata, uma vez que depende da convenção de cada condomínio. Há os casos em que é permitido e os em que é vetado. O ideal é consultar o documento antes de qualquer eleição nesses termos.

■ Jornalista



O mediador trabalha a escuta dos interesses dos condôminos envolvidos no conflito para atendê-los e também suas necessidades

Mediação por Ana Maria Esteves e Luis Felipe Calvão |

Poluição visual

Quando um incômodo pode ser resolvido pelo diálogo.

Eu passo por um incômodo diário, todas as vezes que estou chegando no horário de almoço encontro a filha da vizinha do primeiro andar brincando na varanda com tapetes de EVA. Ela pendura vários tapetes, se estendendo por toda a varanda, o que me causa a sensação de estar morando em um prédio sem regras, completamente bagunçado, quase um cortiço. Recebo muitos hóspedes por ter uma família grande e de fora do Rio de Janeiro e até eles mesmos sempre

reparam e também comentam, o que me deixa muito envergonhado. Estou pensando em levar o caso para discussão em Assembleia, já que conversei por várias vezes com o síndico e nada aconteceu. Ouvi falar sobre Mediação, será que pode ajudar? Carlos, Humaitá, RJ.

RESPOSTA - Percebemos que esta situação o deixa muito incomodado. A mediação tem como base a comunicação, o diálogo, a escuta e o respeito entre as pes-



soas. O mediador trabalha a escuta dos interesses dos condôminos envolvidos no conflito para atendê-los e também suas necessidades, a fim de que juntos possam pensar em uma melhor solução para manter o respeito que devemos ter para uma boa convivência entre vizinhos. Em uma mediação semelhante já realizada na qual uma criança pen-

durava lençóis para montar casinhas de boneca, foi colocada a questão para reflexão sobre a necessidade de a criança brincar e usar a criatividade essencial para seu desenvolvimento.

Outra questão que foi discutida era que o prédio não tinha infraestrutura com playground por isso a varanda seria o espaço que a criança teria para brincar. O condômino em questão entendeu a importância para a criança e ainda comentou sobre a possibilidade de ser, a sua neta, querendo brincar. Precisamos prezar pelo bem estar comum, sempre ouvindo o próximo e tentando fazer o melhor para os dois interessados em resolver o conflito.

■ Mediadores da Câmara Equilíbrio



É necessário que o síndico profissional tenha a visão de que foi contratado para viabilizar a gestão do condomínio

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

UNIVERSO DAS BOMBAS
Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos e Compressores.
Fone: 3271-2665 / 3272-3865
PLANTÃO 24 HORAS 31 99983-1021

DESENTUPIDORA GIGANTE
• Desentupimos sem danificar pisos e paredes
• Limpeza e tratamento de caixa d'água
• Limpeza de caixa de gordura e fossa
• Capina Química e roçada
• Dedetização em geral
• Bombeiro Hidráulico
Plantão 24 hs 99903-0010
3455-5189
desentupidoragigante@oi.com.br / www.desentupidoragigante.com.br

Desde 2005 com excelência em serviços de portaria. Conheça a nossa Portaria virtual.
ROCHE
PORTARIA VIRTUAL
www.rocheservicos.com.br
comercial@rocheservicos.com.br
31 32834646



Por que não atualizar a Convenção e o RI é prejudicial ao seu condomínio?

Administrar um condomínio é tarefa árdua, pois engloba gerenciar diversas atividades, como as manutenções do prédio, atividades operacionais, contabilidade, etc. São várias situações que apesar de simples, muitas vezes transformam-se em grandes problemas, abalando a boa convivência entre os condôminos.

Tratando-se de condomínio, o síndico é responsável pela maioria das ocorrências que envolvem a vida condominial, sendo sua responsabilidade tomar as devidas providências. Assim, para garantir a harmonia entre todos, é necessário a criação de regras de convívio social, as quais devem estar previstas na convenção condominial e regimento interno.

Como as questões internas dos condomínios não constituem relação de consumo, devem ser resolvidas conforme a convenção, regulamento interno, assembleia e legislação. Ocorre que, atualmente, a maioria dos condomínios tem convenções e regimentos internos ultrapassados.

FERRAMENTAS - Nossa legislação apresenta regras básicas e necessárias ao adequado funcionamento dos condomínios. Assim, partindo dessas regras básicas, cada condomínio deverá regulamentar a situação conforme lhe convier, desde que respeitadas as condições legais. Ou seja, é com base nessas regras que devem ser elaboradas a convenção e o regimento interno, assim como também organizadas as assembleias. Por isso, estes instrumentos não devem ficar parados no tempo, pois além das mudanças legais, o comportamento social também se altera com a modernidade.

Desse modo, as convenções e regimentos deveriam ter sido atualizados logo após a entrada em vigência do Código Civil/02. Porém a maioria dos condomínios ainda não o fez.

É importante frisar que o Código Civil tratou a matéria "condomínio edilício" de maneira bem genérica, possibilitando assim, que cada condomínio estabeleça suas regras conforme as peculiaridades daquele prédio. Inclui-se aqui, também os empreendimentos novos, pois embora os respectivos instrumentos

sejam elaborados pelas construtoras/incorporadoras, a maioria não atende interesses específicos da coletividade.

É OBRIGATÓRIO? - Quando tratamos de atualizações de convenções e regimentos internos não estamos falando de um dever, uma obrigação, se trata de uma faculdade conferida aos condôminos.

No entanto, embora não haja obrigatoriedade é preciso que os síndicos atentem para pontos fundamentais para que os instrumentos sejam claros e objetivos permitindo o fácil entendimento por parte de todos os condôminos, moradores e funcionários. Dentre outros, destacamos: as questões comportamentais que são alteradas em função da modernidade; as novas tecnologias surgindo dia a dia; espaços novos sendo cada vez mais disponibilizados nos condomínios, etc. Com tantos avanços e novidades, é função do síndico manter as normas condominiais atualizadas, possibilitando assim uma administração eficiente e transparente.



Podemos concluir que a atualização da Convenção e Regimento Interno é providência indispensável para adequar os regramentos à legislação atual



Tem sempre alguém a procura de seu produto...

3337-6030

Na prática, sugere-se uma verificação a cada três anos, a fim de identificar as alterações necessárias, evitando que as normas internas venham a conflitar com a legislação. E, como é nas assembleias que são abordados e votados os assuntos do condomínio, tratando-se de alteração tanto na convenção quanto no regimento interno é preciso respeitar o respectivo quórum.

Embora seja uma exigência legal, nem sempre os quóruns específicos são observados nas assembleias, comprometendo a regularidade das deliberações face aos quóruns insuficientes. Assim temos o quórum de 2/3 para alterar a convenção e o quórum de maioria simples para alterar o regimento interno, desde que a convenção não determine quórum a maior. Vejamos que, no caso das convenções que abranjam em seu texto também o regimento interno a alteração deste também requer o quórum de 2/3.

ASSESSORIA - Atualmente, não é exigido pela nossa legislação assessoria profissional para realizar as alterações da convenção e do regimento, no entanto, é o mais recomendável. O processo de mudança destes instrumentos pode ser demorado e, muitas vezes, polêmico, exigindo

preparo, paciência e compreensão por parte dos síndicos e gestores.

Como podemos ver, a necessidade de alteração é essencial tendo em vista a inevitável modernização das cláusulas em função do tempo. Por exemplo, é o regimento interno que prevê as condutas proibidas no condomínio, bem como as penalidades impostas aos condôminos, dentro dos limites legais, portanto, é essencial acompanhar a evolução social com regramento específico.

A convenção e o regimento Interno são os pilares da vida em condomínio e é dever dos condôminos respeitar tanto a legislação quanto as normas internas condominiais, ficando sujeitos às penalidades previstas. Desse modo, podemos concluir que a atualização da convenção e regimento Interno é providência indispensável para adequar os regramentos à legislação atual evitando que sejam conflitantes em casos de litígios.

Após serem atualizados, é essencial que o síndico providencie que todos os moradores tenham conhecimento dos termos alterados!

■ Advogada e autora do blog
<http://simonegoncalves.com.br/blog/>



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial.

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

(31)3226-9074

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

Área comum por Cecília Lima |

Síndico pode mandar recolher objetos armazenados em local impróprio

Uma caixa de papelão ou um móvel desmontado, às vezes uma bicicleta ou um brinquedo de criança... Muitos são os objetos que ficam dispersos pelo condomínio por moradores. Os locais preferidos para esse depósito geralmente são as vagas da garagem ou as escadarias. Essa prática, além de ir contra as regras condominiais, pode trazer problemas para a segurança dos próprios condôminos.

Em uma noite de janeiro deste ano o alarme de alerta contra incêndios tocou no edifício de 20 andares em que mora a engenheira G. T. L., 50 anos na cidade de João Pessoa (PB). “Estava em casa com minha filha e nos assustamos. Recorremos às escadas para sair do prédio, pois sei que não se deve usar os elevadores nesses casos, e nos surpreendemos com a quantidade de entulhos obstruindo a passagem nas escadas”, relata a moradora.

Para a sorte dela e dos demais condôminos, o alarme foi soado por engano e não havia foco de incêndio. “Consegui descer as escadas com muita dificuldade e já na portaria fomos informadas de que era um alarme falso. Porém, aquele episódio me deixou bastante preocupada e levei essas considerações ao síndico, que ordenou a retirada de todos os ob-

jetos colocados em espaço coletivo”, conta.

LIMITES - O cenário descrito pela engenheira não é muito diferente de outros vistos em condomínios de todo o Brasil, onde moradores extrapolam os limites da sua propriedade privada e passam a acondicionar seus pertences em áreas comuns do prédio, como por exemplo as escadas. Isso pode trazer sérias consequências, uma vez que as escadas são rotas de fuga de incêndio e devem estar perfeitamente acessíveis na hora da emergência.

O mesmo se aplica aos bens colocados na garagem, ainda que seja na vaga privativa do morador. A garagem tem por finalidade única servir de espaço para colocação de veículos e não como um prolongamento do apartamento do indivíduo, onde ele pode armazenar despojos por tempo indeterminado.



Entulhos devem ser retirados



É dado ao condomínio e à pessoa do síndico o direito de remover tais pertences sem aviso prévio

MULTAS - O síndico à frente do condomínio deve manter conduta rigorosa em relação a isso e tais regras devem estar explícitas na convenção do condomínio, bem como as devidas multas e penalidades para quem as desobedecer.

É válido, inclusive, frisar que o condomínio não tem quaisquer responsabilidades em casos de perdas, danos, roubo de materiais guardados em locais indevidos. De mesmo modo, é dado ao condomínio e à pessoa do síndico o direito de remover tais pertences sem aviso prévio dos locais inadequados, a fim de garantir a segurança do prédio.

■ Jornalista

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

FUNCIÓNÁRIO – ENCARGOS

Contratamos os serviços de uma conservadora que aloca um profissional para cuidar de nossa limpeza por duas horas diárias e três vezes por semana. O condomínio é solidário caso a conservadora não esteja pagando os encargos sociais em dia? Em caso afirmativo, considerando que o trabalhador não cumpre toda a jornada semanal em nosso condomínio, há um percentual ou quantificação desta responsabilidade?

Pergunta encaminhada através do site jornaldosindico.com.br

R - O inadimplemento das obrigações trabalhistas por parte do empregador, implica em responsabilidade subsidiária e ou solidária do tomador dos serviços, quanto àquelas obrigações com o empregado terceirizado. O princípio da responsabilidade poderá ser solidária ou subsidiária, dependendo do caso concreto, e já amplamente reconhecida pela lei e pelas jurisprudências dos tribunais de Justiça do Trabalho. Desse modo, havendo inadimplemento da obri-

gação do empregador com o empregado, poderá o condomínio responder direta ou indiretamente. O ideal é verificar se a empresa é idônea, antes da contratação. Assim, é necessário requerer todas as certidões negativas da empresa, em especial a do INSS. Após a contratação, verificar mensalmente se a prestadora de serviços recolhe os tributos inerentes aos seus empregados, se paga o salário de acordo com o que está estipulado na convenção coletiva; se oferece os EPI's (equipamento de proteção individual) aos seus empregados, etc. Por fim, caso o condomínio venha a ser responsabilizado por aquele empregado alocado no edifício, tal responsabilidade será na totalidade do inadimplemento da obrigação trabalhista, dentre eles salário, férias, 13º, encargos trabalhistas, tais como INSS e FGTS.

Dra. Anna Cristina – jurí-dico@advocaciasouzae-braga.com.br

PRESTAÇÃO DE CONTAS

O que fazer quando o síndico não presta contas e usa todo fundo de

reserva sem o aval dos moradores? Desde que o mesmo assumiu o cargo há quatro anos, não realizou nenhuma reunião e nem prestou 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 interessem 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 Gouvêa – renan@gouveadv.com.br

Dicas**Caixas de gordura**

A caixa de gordura tem uma importante função: impedir a contaminação da água que é distribuída no prédio, prevenindo também obstruções na rede de encanamentos. Ela age como um filtro: os resíduos líquidos vindos dos apartamentos chegam à caixa de gordura e ao entrar em contato com a água que há dentro dela, há a separação dos rejeitos gordurosos, assim, impede-se que resíduos oleosos transitem pela rede, acumulando-se em placas e ocasionando entupimentos.

As caixas devem passar por uma manutenção para a retirada dessa sujeira que fica ali armazenada a cada seis meses em casas e a cada três meses em condomínios. Atenção: o uso de soda cáustica ainda é muito frequente com a finalidade de limpar caixas de gordura e desentupir encanamentos. Embora esse produto de fato solucione temporariamente o problema da obstrução, ele não é indicado, pois os especialistas explicam que provoca a saponificação da gordura, ela é diluída na água, mas não é destruída e continua a causar males, uma vez que esse "sabão" produzido pela reação química vai se depositando e causando entupimentos.

Vidro temperado

O vidro temperado é o vidro que passou por tratamento térmico (têmpera) ou químico para modificar suas características como a dureza e resistência mecânica, apresentando-se muito mais atraente que o vidro comum (é cinco vezes mais resistente). De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o vidro temperado é a categoria de vidro mais indicada para jane-

las de casas e edifícios, bem como para divisórias internas de ambientes, portas, boxes de banheiro, entre outros usos domésticos, devido à sua resistência a impacto.

Suas características especiais justificam o porquê da indicação desse tipo de vidro para projetos arquitetônicos mais arrojados, como os pisos de vidro ou as escadas com degraus

apenas de vidro também. A versatilidade e resistência elevam o prestígio desse material específico na construção e decoração de ambientes de condomínios residenciais e corporativos. A beleza é outro ponto fundamental. O vidro temperado deve ser produzido sempre sob medida, por isso contrate uma distribuidora de confiança.

Redes de proteção

Antes de voluntariamente instalar redes de proteção em janelas e sacadas, o condômino deve primeiramente se informar sobre o que diz a convenção condominial dispõe a respeito dessa prática. Sabidamente, muitos a vetam por alegar descaracterização das fachadas, já outros o compreendem como um recurso que ajuda a garantir maior segurança do imóvel, visto que esse tipo de rede é muito utilizado em residências e condomínios para prevenção de acidentes com crianças, idosos, portadores de deficiências e animais domésticos, e também entrada de aves ou objetos.

Na hora de contratar um serviço de instalação, é importante conhecer algumas especificidades como, por exemplo, o material mais recomendado para a trama (polietileno de alta densidade, em razão de sua alta resistência), e para os ganchos de fixação (devem ser de inox, para evitar corrosão). Deve-se ter ciência de que quando o produto fica muito exposto ao tempo, tem sua vida útil reduzida. Em condições normais de uso, a rede de proteção tem durabilidade aproximada de dez anos, porém, é adequado que as telas devem passar por vistoria a cada dois anos por profissional especializado.

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 RECURSO ESPECIAL AGINT NO RESP 1723040 MS 2018/0028173-5 (STJ)**

Jurisprudência • Data de publicação: 29/06/2018

EMENTA

NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA; ILEGITIMIDADE E AUSÊNCIA DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO - IMPROCEDÊNCIA; ALTERNATIVIDADE DO PEDIDO DE RESSARCIMENTO DO IPTU - IMPROCEDÊNCIA. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Esta Corte Superior entende que o condomínio tem legitimidade ativa e interesse para propor a ação de usucapião de área comum. 2. Da forma como o pedido de ressarcimento do IPTU foi formulado na inicial não se pode concluir que seja alternativo ou subsidiário. 3. Não cabe em recurso especial a reavaliação de provas, por incidência da Súmula 7/STJ. 4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 5. Agravo interno desprovido.

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 29/06/2018 - 29/6/2018 AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AgInt no REsp 1723040 MS 2018/0028173-5 (STJ) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGINT NO ARESP 1071467 SP 2017/0060783-9 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 17/10/2017

EMENTA

LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. DECISÃO MANTIDA. 1. Inadmissível, em agravo interno, a formulação de pedido que não consta das razões do recurso especial. 2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos. 3. Consoante a jurisprudência desta Corte, "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp n. 1.344.196/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 30/3/2017). 4. Agravo interno a que se nega provimento.

Encontrado em: A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. T4 - QUARTA TURMA DJe 17/10/2017 - 17/10/2017 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no Aresp 1071467 SP 2017/0060783-9 (STJ) Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

STJ - AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AGINT NO RESP 1521404 PE 2015/0061485-8 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 06/11/2017

EMENTA

AÇÃO DE REPARAÇÃO AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO. ALEGADOS DANOS MORAIS EXPERIMENTADOS PELO ENTE DESPERSONALIZADO. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DOS DANOS MORAIS. 1. Os danos morais estão intrinsecamente ligados aos direitos da personalidade, mas neles não se esgotam, dizendo, pois, especialmente, com a esfera existencial do ser humano, com a sua dignidade. 2. A doutrina dominante reconhece que os condomínios edilícios não possuem personalidade jurídica, sendo, pois, entes despersonalizados; também chamados de entes formais, com a massa falida e o espólio. 3. Não havendo falar em personalidade jurídica, menos ainda se poderá dizer do maltrato a direitos voltados à personalidade e, especialmente, àqueles ligados à honra objetiva. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Encontrado em: Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 06/11/2017 - 6/11/2017 AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AgInt no REsp 1521404 PE 2015/0061485-8 (STJ) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

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

COBRANCA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

18 anos no mercado

2515-8721
2515-8722

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peanha, 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



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
lasercondominios@yahoo.com.br / www.lasercondominios.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



HouseService
Apoio a Condomínios e Empresas

(31) 3327-0993
(31) 99537-5390

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



Administração de Condomínio
Síndico Profissional e Serviço Online
Participação em Assembleias
Planejamento Orçamentário
Contabilidade e Prestação Contas
Folha Pgtto, Assessorias e Muito Mais

(31) 2555-2617

www.hoffmam.com / contabilidade@hoffmam.com
Rua Guajajaras, 977, sala 1403 - Centro/BH

Administração de condomínios



CENTRAL DE CONDOMÍNIOS
GESTÃO E OPERAÇÃO

- Planejamento e gestão financeira
- Assessoria Jurídica
- Gestão de Pessoas
- Gestão de Contratos com terceirizados
- Cobrança e controle de inadimplência
- Análise de ambiente condominial
- Auditoria e assessoria administrativa
- Sindico profissional

31 3524-1330 31 9637-2040
RUA UNIVERBO, 21, SANTA LUCIA
WWW.CENTRALDECONDOMINIOS.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



KENIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

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

(31) 3273-0027



GOUVÊA ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação 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



SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com

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

Alarmes



HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

3462-6867
3411-2797
www.hlinterfones.com.br

AVCB



AVANT
SOLUÇÕES E ENGENHARIA
Orçamento sem compromisso

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



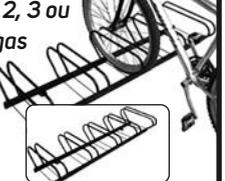
PROJETOS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO E AVCB

(37) 3333-2469 / (31) 99848-5484
www.totalengenhariaeprojetos.com.br

Bicicletário

Bicicletários para condomínios

Para 2, 3 ou 5 vagas



Av. Abílio Machado, 2177
3474-2455
www.mopbike.com.br
mopbike.orione@gmail.com

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
Assistência Técnica em condomínios com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154

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)



PLUVIA SERVIÇOS
desde 1999

- Bombeiro Hidráulico
- Desentupimento
- Caça vazamentos

Orçamento sem compromisso

3150-1425 / 98822-0611

Classíndico

Circuito fechado de TV

Ganhe até 6 câmeras novas!
Contrate agora um Plano de Manutenção de Sistemas de CFTV e garanta para seu Condomínio até 6 (seis) câmeras (novas) HD de alta definição - TOTALMENTE GRÁTIS!

ALIVY (31) 3241-1588
 (31) 99617-1871
 @alivytech CFTV | ALARMES | INTERFONE

PROSEG Segurança Eletrônica
 Circuito Fechado de TV-FullHD Interfones e Vídeo Porteiro Cerca Elétrica e Concertina Portões Eletrônicos Sistemas de Alarme
 VENDAS - INSTALAÇÕES - ASSISTÊNCIA TÉCNICA
3442-7311
 prosegsecurity.com.br

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.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
 (31) 3284-0406 www.contrateadm.com.br
 • Administração de Condomínio
 • Conservação e Limpeza
 • Segurança / Portaria
 • Diarista p/Condomínio

3WR SERVIÇOS
 LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, HORISTA, DIARISTA, MENSALISTA, LIMPEZA PÓS OBRA, JARDINAGEM, DESENTUPIMENTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA.
3321-1999

JEM Conservação e Limpeza
 Portaria 24 horas
 Terceirização da mão de obra
3086-0266/98388-7543

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL
 - A Vistoria Visa ter o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma;
 - Elaboração do Plano de Reforma em Atendimento a NBR 16.280/15;
 Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização da Obra, Assumir Resp. Técnica - ART
 - A Vistoria também Constata Defeitos e Vícios Construtivos em imóveis seminovos
 Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
 azevedopericias@gmail.com
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz Engenheiro Civil
 Perícias de Engenharia Civil
 Laudos de Inspeção Predial
 Plano de Manutenção Predial
 Projetos de Reforma Predial
 Assessoria na Contratação de Obras
 Acompanhamento Técnico de Obras
 Vistorias em Obras Executadas
(31) 3245-2510 | 98892-7710
 eldiniz.pericias@yahoo.com.br

EXPERTISE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES
 PERÍCIAS
 INSPEÇÃO PREDIAL
 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO
 INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA
 VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA
 Jairo César Campos Vidal
 Diretor Técnico/Engenheiro Civil Esp.
 CREA-MG 48.231/D
 IBAPE-MG 958
31 99721-4997 periciasexpertise@gmail.com

Construção e reforma

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
 Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
 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

LACO
ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

Construção e reforma

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

VANGUARDA ENGENHARIA
ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR
 • Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas
 • Impermeabilização • Serviços em geral
 vanguarda.comercial@yahoo.com.br
(31) 3372.9300

PACTO CONSTRUTORA CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
 Desde 2004
3800-0500
 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

Consulte-nos!
 Laco - 3422-4411
Reforma Predial

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**

Classíndico

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

3 4 2 3 - 0 8 3 2

monte.castro@uol.com.br

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

21

3296-8683 www.mc.eng.br

Brilhar Limpezas & Reformas

Compromisso com prazos e qualidade

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

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

www.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

REFORMA PREDIAL

N

Narcisio Joint
CONSTRUTORA

(31) 99888 6188

MINAS ART CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994

www.minasartbh.com.br

Construção e reforma

CONSEGG ENGENHARIA

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

Desde 1988
www.consegg.com.br

3 4 9 5 - 6 4 6 3

MF

Pinturas em geral
Hidro-jateamento em fachadas
Reformas de telhados
Impermeabilização
Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais

www.mfrefomasprediais.com.br

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

R 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

Resende Torres Engenharia

Projetos - Reformas - Construções

(31) 98708-4839

contato@resendetorres.com
www.resendetorres.com

GLPM ENGENHARIA

TRANSFORMAR, SONHAR E REALIZAR REFORMAS PREDIAIS

FINANCIAMOS SUA OBRA

3493-3037 / 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

Conor Construtora

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL

Executamos obras de pequeno, médio e grande porte

Orçamento sem compromisso

32451950 / 99236-0049

MUNDIAL TEXTURAS

2524-4118 / 9 9138-5078

mundialtexturas@gmail.com

LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO, PINTURA FACHADA, INTERNA E EXTERNA, REVESTIMENTOS DE GRANITOS MARMORÉS E CERÂMICA EM FACHADAS E PISOS REFORMA DE TELHADOS

D REFORMAS PREDIAIS

REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA

31 3393-7234 / 99915-9081-99618-2752

www.jdreformasprediais.com.br / jdrefomasprediais@live.com

Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
Deus é fiel.

IPORTE REFORMAS PREDIAIS EM GERAL

2513-0019 / 998039003

(Dividimos o custo da sua obra no cartão para os moradores)

Construção e reforma

ENGENHARIA CONSTRUÇÕES

PROJETOS E REFORMAS PREDIAIS

SOMOS UMA EMPRESA QUE EXECUTAMOS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS EM FACHADAS DE TRATAMENTO DE REBOCOS E TRINCAS, INFILTRAÇÕES, CERÂMICAS E REVITALIZAÇÃO E TODOS TIPOS DE PINTURAS, LAVAÇÃO E ETC.

casarevestimento@yahoo.com.br

(31) 98686-0538 / 3245-8728

Dedetização

DDTIZA

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br

(31) 3375.3966

DUTRA DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS 98483-7648

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

(31) 3088-5467 / 3354-1614

dutradesentupidora@gmail.com

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda. DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA

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

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

Desentupidora

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

GIGANTE

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

Plantão 24hs 99903-0010

3455-5189 desentupidoragigante2@gmail.com
www.desentupidora.com.br

DESENTUPIDORA HORACERTA RA CERTA

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 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 / 99241-4509 (Tim)
desentupidorafortalezabh@gmail.com

Classíndico

Desentupidora

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

Eletricista

VTV
 ELÉTRICA E SEGURANÇA ELETRÔNICA
 • Instalação e manutenção de portões eletrônicos
 • Circuito de câmeras - Alarmes
 • Cerca elétrica e concertina
 • Sensores de presença e elétrica predial
99842-5492

Elevadores

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

ELEVADORES
 Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral
 elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

VOLT ELEVADORES
 EXCELÊNCIA EM TRANSPORTE VERTICAL!
 ELEVADORES NOVOS, MODERNIZAÇÕES, MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
3090-2401/99923-1237

Esquadrias de alumínio

estilo esquadria & vidros
 ESTILOESQUADRIAEVIDROS@GMAIL.COM
 WWW.ESTILOESQUADRIAEVIDROS.COM.BR
98375-0840 | 98603-3937 | 99577-0483

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**

Impermeabilização

IMPERTEC MG
 Serviços e Consultoria
 (31) 3637-3822
 9 8585 5285
 Eng. Ivan de Souza
 REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.
 www.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, SEM RUÍDO, 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 • Alarmes • Cerca Elétrica
(31) 3072-4400/99105-4219
 adairricardo@hotmail.com **CONTROLE DE ACESSO**

Interfones

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

Janelas acústicas

Aqui o barulho não entra!
JANELAS ACÚSTICAS
 Instalação rápida, sem quebra.
 Não altera a fachada externa.
 Solução definitiva do seu ambiente.
ESPACOC
 Soluções Integrais para Arquitetura e Decoração
 Tel: 3285-5588
 31 99217-9781
 Atendimento com hora marcada
 Visite nosso site: www.espacoc.com.br

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

Medicina do Trabalho

PPRA - PCMSO - TREINAMENTOS PPP - APR - LTCAT
 Laudo Técnico para concessão de Aposentadoria Especial
 PAULO SÉRGIO PIRES LEANDRO
 98826-7468 / 99453-8106
 engenhariaemedicinadotrabalho@gmail.com
G&A MEDICINA E ENGENHARIA OCUPACIONAL LTDA.

Polimentos de pisos

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

Classíndico

Portaria remota

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 REMOTA PORTER
segurança e tranquilidade no condomínio

PORTER
PORTARIA REMOTA

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

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

SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE

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

Portaria virtual

Portaria Inteligente Safelobby.
Economia, comodidade e segurança para seu condomínio.

(31) 3319-7800
stratum.com.br

stratum
segurança inteligente

Portas

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

Paulim Vidros

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

7 INTER SETE VIDROS Manutenção, Peças e Instalação em Blindex Fechaduras Elétricas e Molas Hidráulicas

3468-9003/99155-4655/99506-1818

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

3098-2539 99915-5194

Portas blindex

Blindex Portas e Molas

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

Orçamento sem compromisso

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

PORTAS BLINDEX

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

VS
Serviços e Comércio LTDA ME

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

Portões eletrônicos

CHAVEIRO GONTIJO

CONCERTOS 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

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

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

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.

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) 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

Serralheria

MG
SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas

Portões eletrônicos e motores

98512-4689 99108-4589

SERRALHERIA ROCHA

PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS
FECHAMENTO DE ÁREAS
TRABALHAMOS COM VIDRO TEMPERADO E PORTAS BLINDEX
CONCERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES
FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOIS

Aceitamos cartões de débito e crédito
serralheriarocha@live.com

3485-2127/99135-5349/98686-7137

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL
COM MAIS DE 10 ANOS DE EXPERIÊNCIA!

(31) 4109 - 0689
(31) 9 9334 - 1342
www.avantesindico.com.br

AVANTE
SÍNDICO PROFISSIONAL

PONTUALIDADE

3337-6030 **Jornal do Síndico**

MÚCIO LOPES
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 98519-8026
muciolopes@gmail.com

É bom saber por Cecília Lima |

Os quatro “cês” da discórdia no condomínio

Quais os principais pontos de conflito no seu condomínio? O que é motivação para causar a discórdia entre moradores ou desses com o síndico? No universo dos condomínios, uma brincadeira é feita com as letras iniciais daqueles que parecem ser alguns dos itens que mais aparecem nas listas de elementos geradores de intriga: todos começam com a mesma letra.

Esse conjunto da discórdia é conhecido como os quatro “cês”, são eles: cachorro, crianças, canos e carros. Com isso, é possível resumir em poucas palavras algumas coisas que – frequentemente – são motivos de transtornos dentro da maioria dos prédios residenciais Brasil a fora. Você se identifica com algum deles?

ANIMAIS - O primeiro, “cachorro” é uma palavra que não designa apenas o cão, mas também todos os demais bichinhos de estimação que vivem em condomínios: gatos, pássaros, roedores, reptéis, etc. O assunto é controverso, pois – ao mesmo tempo em que há as pessoas que amam os pets – há também as pessoas que não gostam e não apreciam muito o fato de ter que conviver com eles num mesmo espaço.

O segundo elemento desse conjunto consiste na presença de crianças pelo prédio. Não exatamente a existência delas, mas os transtornos causados por elas quando não lhes é imposto limites adequados. Barulho, bagunça, sujeira e até danos materiais ao patrimônio do condomínio e também patrimônios individuais são algumas das queixas relacionadas aos pequenos. Isso acaba por gerar conflitos maiores, uma vez que a briga passa a ser levada adiante pelos pais, adultos, podendo ter até consequências sérias.

O terceiro desses “quatro cês” é uma palavra que sintetiza um problema que na prática é bastante complexo: a distribuição dos encanamentos no edifício. A delimitação imprecisa disso



Crianças são um dos motivos de queixas nos condomínios



Nem sempre é possível contar com o bom senso das pessoas

pode ser um motivo de conflito quando há, por exemplo, uma infiltração a ser reparada. A responsabilidade é do vizinho de cima, do vizinho de baixo ou o próprio condomínio deve arcar com esses prejuízos? Não existe resposta definitiva para esses impasses, pois cada caso deve ser avaliado de acordo com suas particularidades.

GARAGEM - Por fim, o quarto “cê” é representado pelos carros, mais precisamente pelas vagas ocupadas por eles na garagem.

Muitos condomínios – sobretudo os mais recentes – sofrem atualmente com um problema de restrição do espaço físico, o que fez com que limitassem o número de vagas de carro e, em algumas circunstâncias, essas vagas sequer pertencem ao condômino, sendo de caráter rotativo. Essa modalidade de uso costuma acarretar desentendimentos, pois nem sempre é possível contar com o bom senso das pessoas em relação à necessidade de se fazer o rodízio das vagas.

Esses são exemplos de alguns pontos de divergência comuns à maioria dos prédios residenciais, porém cada condomínio possui suas peculiaridades. O importante é sabermos que a maioria desses problemas podem ser evitados e sanados com a obediência ao que está disposto na convenção condominial e, também, com uma boa dose de respeito ao próximo.

■ Jornalista

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) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
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

AQUEDUTO66
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

Vidraçaria

J.E Vidraçaria
Box, Espelhos, Portas Blindex, Vidros comuns e temperados
Melhor preço da região
3567-0936
97544-9613

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte fácil

Jornal do Síndico

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

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



Quóruns de votação nos condomínios

O conceito de quórum deve ser compreendido pelos síndicos e condôminos para que possam deliberar de maneira acertada nas assembleias condominiais, evitando assim dúvidas e possíveis nulidades. O quórum é o número mínimo de condôminos presentes à assembleia geral para se iniciar e para deliberar sobre matérias comuns e especiais.

Para fins de deliberação, os quóruns são classificados como maioria qualificada, absoluta ou simples, conforme as seguintes particularidades: **Maioria absoluta** é aquele que leva em consideração a totalidade do condomínio. Compreende mais da metade do número total dos condôminos, computando-se os presentes e ausentes na assembleia, ou seja, é o primeiro número inteiro superior a metade; **Maioria simples** é aquele que compreende mais da metade dos votantes que estão presentes na assembleia ou a que representa o maior resultado da votação, ou seja, 50% mais um dos presentes na assembleia. Ao ser adotado o sistema de deliberação por maioria simples, deve-se sempre esclarecer com precisão, qual o critério que irá prevalecer para determinada deliberação se estiver a oferecer diversas opções. Dessa forma, ao obter a **maioria relativa/ocasional** evita-se confusão na votação ou a necessidade de nova votação entre as duas opções mais votadas, dentre várias outras; **Maioria qualificada** é um número mínimo de votos para aprovação de matérias especiais, previstas na lei ou na convenção, estabelecida em relação ao total de membros de um condomínio, sendo sempre superior a maioria absoluta. A maioria qualificada mais comum é a de 2/3 ou 3/5, ou seja, sempre de forma fracionada. Citamos, como exemplo, um edifício com 11 condôminos, o quórum de 2/3 será de oito condôminos, pois sendo um voto por unidade não há como ele ser fracionado. Deve-se levar em consideração a totalidade dos presentes e ausentes que poderiam participar da assembleia de forma legítima.

MULTAR É COMPLICADO – A redação do Código Civil (C.C) quanto aos quóruns de votação é falha, pois gera polêmica, em especial quanto à aprovação das obras. Entretanto, o Código Civil, no inciso III do artigo 1.334, estipula que a convenção poderá determinar “a competência das assembleias, forma de sua convocação e “quórum” exigido para as deliberações”. Portanto, cabe aos condôminos, com a de-

vida assessoria jurídica, elaborar uma convenção de maneira a viabilizar as votações de forma segura, devendo estabelecer os diversos quóruns de forma clara, evitando polêmicas. A convenção pode ser criada ou atualizada com a aprovação do quórum qualificado de 2/3 da totalidade do condomínio, ou seja, num edifício com 30 unidades, devem ser computados 20 votos favoráveis para tornar a convenção obrigatória.

As pesquisas comprovam que o comparecimento dos condôminos nas assembleias dos condomínios residenciais é em torno de 17%. No caso de prédios comerciais, o índice é ainda menor, se composto por mais de 300 unidades, não chega a 10%.

ANTISSIONAL - O Código Civil estabelece o quórum impraticável para coibir as condutas antissociais nos edifícios com maior volume de unidades. A alternativa é a atualização da convenção para permitir que o síndico aplique a multa, devendo nela constar a graduação das penalidades, o direito de defesa do infrator, a possibilidade da multa ser confirmada ou retirada pela assembleia geral.

Para entender a necessidade de a convenção estabelecer quóruns mais racionais e práticos, vamos imaginar a regra do Código Civil sendo aplicada num edifício com 100 unidades. Obter o quórum mínimo de 66 votos, previsto no art. 1.336 CC, para aplicar uma multa contra o condômino que não cumpre seus deveres é quase impossível, diante da baixa frequência e do constrangimento. A situação piora com o quórum de 3/4 previsto no art. 1.337 do CC para punir o morador com reiterado comportamento antissocial.

A solução é inserir na convenção a autorização para o síndico aplicar as multas, bem como as normas que validem essa multa inclusive numa cobrança judicial, o que realmente exige muita técnica jurídica.



É importante a condução profissional do condomínio, de maneira a conscientizar os condôminos quanto às suas obrigações

Conversa com o Kênio 27 de maio de 2019

Com o objetivo de contribuir com a boa convivência nos condomínios em geral, por meio de uma orientação jurídica, o advogado Kênio de Souza Pereira, que é colunista de Direito Imobiliário do *Jornal do Síndico* e da *Rádio Justiça do Supremo Tribunal Federal* (todas 3^{as} feiras, 9h30, FM 104,7 Brasília ou no site www.radiojustica.jus.br), promove um encontro mensal com administradores de condomínios, síndicos e condôminos todas as últimas segundas-feiras do mês. Você que é leitor do *Jornal do Síndico* é nosso convidado para par-

ticipar da 3^a edição do **CONVERSA COM KÊNIO**, podendo fazer sua inscrição gratuita por meio do telefone (31) 2516-7008.

Venha esclarecer sua dúvida, de forma descontraída, com o especialista que atua há quatro décadas com locação, compra e venda de imóveis, bem como com todas as questões que envolvem os condomínios (exceto tributária e trabalhista) de 19 às 21h30, no dia 27 de maio, na Av. Contorno, 6.920 (loja da Caixa Imobiliária Netimóveis) - Bairro Lourdes-BH. Inscrições limitadas a 40 pessoas.

sembleia se reunir o mais rápido possível, para escolher o orçamento que será aprovado, o valor, como será estipulada a quota extra para custear o serviço e qual empresa o realizará, além do prazo de execução e demais detalhes.

EMBELEZAMENTO - O artigo 1.341 do CC estabelece os quóruns para a aprovação de obras voluptuárias e úteis, sendo que o ideal será a convenção definir novos quóruns com base nos presentes à assembleia, pois assim será mais fácil de serem atingidos.

Obras voluptuárias: também conhecidas como de embelezamento são aquelas de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, conforme definição do § 1º do art. 96 CC. Pelo Código Civil o quórum é de 2/3, o que entendemos ser ilógico. Não tem sentido num edifício com 210 unidades ser exigida a aprovação de 140 votos para comprar um espelho ou revestimento de cortiça para a portaria ou elevador, bem como para fazer um novo teto de gesso ou troca de um lustre. O mais racional é a convenção prever o quórum da maioria simples dos presentes.

Obras úteis: são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, como por exemplo, a instalação de uma nova quadra, a criação de um salão de festas, vaga de garagem ou sala de ginástica no local já existente. A Lei estipula o quórum da maioria, dando margem para o entendimento de que seria 106 votos num prédio com 210 unidades. O melhor seria estipular um quórum com base na maioria ou de 2/3 dos presentes.

Novas construções ou acréscimo: caso os condôminos desejem, por exemplo, construir uma nova laje para aumentar as vagas cobertas, essa obra na área comum poderá ser realizada com a aprovação do quórum de 2/3 dos votos dos condôminos. Entretanto, caso essa nova laje venha a prejudicar a iluminação ou a ventilação do apartamento térreo, de maneira a desvalorizá-lo, seu proprietário sozinho, poderá impedir a obra, mesmo que a grande maioria do prédio tenha aprovado.

A aprovação de deliberação com o quórum irregular poderá resultar na nulidade da exigência de pagamento de uma quota extra ou mesmo invalidar um contrato ou multa, gerando assim o fracasso de um processo judicial, além de perda de tempo e dinheiro.