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

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIV - Edição 276 - Junho/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares - jornaldosindico.com.br

29 anos

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
Calçadas	10
CFTV	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12 e 13
Desentupidora	13
Elevadores	13
Esquadrias de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Impermeabilização`	13
Individualização de água	13
Impermeabilização de caixa d'água	13
Infiltrações	13
Interfones	13
Janelas acústicas	13
Limpeza de Caixa d'água	13
Limpeza de fachadas	13
Limpeza e tratamento de pisos	14
Medicina do trabalho	14
Portaria remota	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Prevenção contra incêndio	14
Redes de proteção	14
Serralheria	14
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamentos	15

Ponto para os bichanos!

Recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que decidiu favoravelmente pela permanência de gato junto a sua dona, é mais um passo em favor daqueles que defendem os animais nos condomínios.

Páginas 4

e+

■ *Cotidiano*

Lei que transfere custos cartoriais para devedores também beneficia os condomínios e pode agilizar cobrança de inadimplentes.

PÁGINA 3

■ *Administração*

Síndico deve usar estratégias para aumentar frequência de condôminos nas assembleias de condomínio. Por que os moradores relutam em comparecer?

PÁGINA 7

■ *Observatório*

Se enganam aqueles que pensam que uma área comum do condomínio, nunca poderá ser agregada ao patrimônio de um condômino, mesmo que ele se utilize dela por muito anos.

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

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação

arte 21

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
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
José Afonso Cézar

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Desirée Miranda
Kênio de Souza Pereira
Suelen de Paula
Domingo Pietrangelo Ritondo
Guilherme Augusto da Silva Santos

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

Decisão a favor dos bichanos

Por semanas, a mídia abordou ostensivamente por meio da internet, televisão, veículos impressos, um tema que é do interesse de grande parte dos brasileiros que moram em condomínios (parcela essa da população que cresce a cada dia): a permissão para se criar animais de estimação em apartamento.

Uma nova decisão judicial tomada em instâncias superiores acrescentou mais um ponto no placar dos defensores dos *pets* nessa ampla discussão em âmbito nacional. É que em maio uma decisão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) determinou que convenções não podem proibir moradores de criarem animais de estimação em condomínios residenciais.

A determinação é polêmica: desagrada muitos e tranquiliza vários. Isso por que há vários argumentos tanto por parte de quem é contra a presença dos animais em edifícios residenciais quanto por parte de quem deseja exercer o direito de criar seu bichinho em apartamento.

> *Para os especialistas em condomínio, mais uma vez, o que deve prevalecer é a máxima do bom senso e uma regrinha básica chamada "Lei dos 3 S"*

Para os especialistas em condomínio, mais uma vez, o que deve prevalecer é a máxima do bom senso e uma regrinha básica chamada "Lei dos 3 S", a qual se refere a Saúde, Segurança e Sossego. Se o animal em questão não oferece riscos sob o ponto de vista sanitário nem para a integridade física dos vizinhos e do dono, e se ele não interfere no sossego dos outros, não há porque impedi-lo de estar no condomínio.

Não obstante a decisão judicial, a novidade não é uma lei, não integra nem um código brasileiro. Por isso, é possível que conflitos desse gênero sigam sendo levados à Justiça, porém, o que há agora é um direcionamento no entendimento dos juristas, que já sugere o possível desfecho do litígio.

Ainda no universo jurídico, você lê nesta edição do Jornal do Síndico por que o síndico não tem vínculo empregatício com o condomínio. Compreenda a natureza jurídica do condomínio e entenda por que não é possível exigir dessa relação, os mesmos direitos que são prerrogativas de uma relação entre empregado e empregador.

Essas e outras matérias recheadas de informações você encontra no nosso jornal, sempre comprometido com qualidade e credibilidade para o nosso leitor. A todos, um excelente mês!

INDICADORES 2018/2019

	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
IGP-M (FGV)	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	- 049	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92	-
INPC (IBGE)	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,6	0,54	0,77	0,60	-
IPC (FIPE)	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-
CUB/MG	0,52	0,32	0,32	0,14	0,12	0,19	1,93	0,53	0,13	0,10	0,21	-
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	7,03	7,03	7,03	6,26	6,26

Salários

Piso salarial mínimo	R$ 1.103,60
Faxineira ou serventeR$	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 Sindeac.

CONTRIBUIÇÃO INSS
Trabalhador assalariado
Salário contribuição Alíquota (%)
Até 1.751,81 ..... 8,00%
De 1.751,82 até 2.919,72 ..... 9,00%
De 2.919,73 até 5.839,45 ..... 11,00%
Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

GPS
20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo). 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC,SENAI, ETC.)
Salário Família - até R$ 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	Alíquota	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

AVCB
BPX Engenharia

Calçadas
PS Calçadas

Conservação e Limpeza
Nizza Conservadora

Consultoria Técnica em Engenharia
Total Consultoria

Construções e Reformas
Prograf
Locus
Extrema
Contagem Decor
Obras já

Esquadrias de Alumínio
Alumitito

Impremeabilização de caixas d'água
MC Serviços

Limpeza e tratamento de pisos
Bio Clean

Portões Eletrônicos
Ateforp
Maxse

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano *por Domingo Pietrangelo Ritondo e Guilherme Augusto da Silva Santos* |

Protesto gratuito também para condomínios

Os tabelionatos de protesto de títulos e documentos de dívida de Minas Gerais têm como principal meta auxiliar a recuperação de crédito e diminuir os índices de inadimplência. São, portanto, ótimos parceiros para os condomínios.

Para reforçar este objetivo, em 27 de dezembro do ano passado, foi promulgada a Lei Estadual de n° 23.204/2018, que alterou a lei 15.424/2004, modificando de forma substancial as regras de fixação, contagem, cobrança e pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

A inovação trazida pelo legislativo mineiro tornou possível ao credor apresentar seus títulos a protesto sem qualquer custo adicional, podendo desfrutar de todas as facilidades e benefícios dos serviços extrajudiciais, aumentando seu fluxo de caixa, reduzindo ou pondo fim à inadimplência.

Antes da entrada em vigor da referida lei, incumbia ao credor o pagamento das custas e emolumentos no ato da apresentação dos seus títulos a protesto, retomando o valor desembolsado somente em um momento futuro, quando da quitação da dívida por parte do seu devedor.

CONDOMÍNIOS - Dentre os vários títulos protestáveis, estão os encargos condominiais. A inadimplência em condomínio causa sérios desgastes e é um obstáculo real a ser enfrentado pelo síndico. Lidar com inadimplentes não é tarefa fácil: requer muito diálogo, negociação e, por vezes, o síndico acaba por recorrer à via judicial.

Embora os encargos condominiais sejam títulos executáveis por força do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, o protesto extrajudicial continua sendo uma excelente alternativa na recuperação do crédito, acrescentando o fato de sua gratuidade trazida pela lei 23.204/2018.

Os condomínios que queiram cobrar seus inadimplentes por meio do protesto extrajudicial encontram toda a comodidade de um processo simples e eficaz, devendo ter em mãos quando da apresentação e distribuição de seus títulos os seguintes documentos, em original ou cópia, devendo neste último caso ter atestada sua autenticidade conforme dispõe o artigo 3°, inciso II, da lei 13.726/2018, são eles:

• Ata da assembleia geral onde se encontra a autorização para o síndico promover o protesto das cotas condominiais do condomínio;

• Convenção de condomínio;

• Ata da assembleia geral de eleição do síndico e definição da taxa de condomínio devidamente registrada;

• Comprovante de inscrição do condomínio no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas e;

• Planilha atualizada do montante devido pelo condômino.

> *Dentre os vários títulos protestáveis, estão os encargos condominiais.*

PROPRIETÁRIO - É importante observar que o síndico ou a administradora deve apontar como devedor o proprietário da unidade, mesmo que haja um contrato de locação com plena vigência, conforme jurisprudência majoritária dos tribunais.

Portanto, as despesas condominiais são devidas pelos condôminos e não por eventuais locatários, aos quais a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial lhes foi repassada por meio de contrato, obrigando apenas as partes contratantes e não a entidade condominial.

Todos os títulos apresentados em cartório que tenham uma resposta positiva são ações de execução a menos a ser ajuizadas, tornando-se um importante instrumento para desafogar o poder judiciário, reduzindo tempo e custos desnecessários.

Assim deve ser a prestação dos serviços públicos, com foco em resultados, mas sempre buscando o melhor atendimento ao usuário, trazendo formas eficientes e seguras às relações cotidianas.

■ Tabelião no 3° Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte e Advogado

Coluna do Sindicon

Curso de Mediação de Conflitos em Condomínios do Sindicon/MG acontece em agosto

O sucesso dos cursos gratuitos que estão sendo promovidos pelo Sindicon/MG levou a direção do sindicato a definir novos assuntos. Gostaria de lembrar que nos dias 1, 8 e 15 de junho de 2019 acontece o Curso de Formação de Síndicos. O convidado para ministrar a aulas será o advogado especializado em direito condominial, Thiago Natalio de Souza, com vasta experiência em direito condominial.

Já nos dias 23, 24, 25 e 31 de agosto de 2019 o Sindicon/MG vai promover o Curso de Mediação de Conflitos em Condomínios. O curso será ministrado por Ana Luiza Pretel: Advogada, administradora de empresas, professora de capacitação e aperfeiçoamento em Métodos Alternativos de Mediação Soluções de Conflitos.

Também teremos a participação de Ana Bittencourt, membro da Comissão de Mediação da OAB-MG e Instrutora da oficina de parentalidade no TJMG. Outro que já confirmou presença é o professor Thiago Natálio de Souza. Todos os participantes recebem um certificado de conclusão emitido pelo Sindicon/MG.

As aulas vão acontecer no auditório do Sindicato, no bairro de Lourdes, em Belo Horizonte. As inscrições podem ser feitas pelo telefone 31-3281-8779.

Também gostaria de comunicar que já definimos a data das comemorações do Dia do Síndico. Será no dia 30 de novembro no Hotel Mercure, no Bairro de Lourdes, em Belo Horizonte. Em breve vamos divulgar mais detalhes no site http://www.sindiconmg.org.br/ .

Carlos Eduardo Alves de Queiroz

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

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 jardins, limpeza de caixa d'água, limpeza de calhas de pintura 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 Cecília Lima* |

STJ a favor dos animais

Mais uma vez, um tema polêmico que ronda o universo dos condomínios ganhou os noticiários na internet e televisão no último mês: uma decisão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) determinou que convenções não podem proibir moradores de criarem animais de estimação em condomínios residenciais.

O caso em questão ocorreu em Samambaia, cidade satélite de Brasília (DF) e o relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, considerou a restrição ilegítima por falta de prova concreta de que o animal provocaria prejuízos à segurança, higiene, saúde e sossego dos demais moradores.

A notícia, amplamente divulgada pela mídia, na verdade não é nem uma grande novidade. Essa determinação do STJ veio a se somar a outras já indicadas por outras instâncias nos últimos anos, também no sentido de colocar como ilegal a tentativa de alguns edifícios residenciais de vetarem a existência de *pets* – cães e gatos, principalmente – no seu interior.

DIREITO - O entendimento é o de que uma regra local não pode se sobrepor a uma lei maior, nacional, que é o direito à propriedade, uma vez que a tutoria de um animal é compreendida como posse. Dessa maneira, o condomínio não tem autoridade para negar ao condômino o seu direito natural de possuir um bichinho de estimação.

Ao longo dos anos, de um modo geral, as reivindicações que foram levadas à apreciação da Justiça no sentido de manter o direito de criar o *pet* no apartamento tiveram a anuência de magistrados, indo contra ao posicionamento de alguns condomínios que ainda insistiam em criar regras próprias de proibição.

Quem cria animais em condomínios deve estar atento à "Lei dos 3 S" saúde, segurança e sossego

> *O entendimento é o de que uma regra local não pode se sobrepor a uma lei maior*

Obviamente, há parâmetros a serem obedecidos para que os animais sejam aceitos nos prédios. Quando falamos de animais, estamos falando da posse responsável dos mesmos e é imprescindível assegurar-lhes saúde, bem-estar e boas condições de vida, assim como aos demais indivíduos que com ele convivem. Caso contrário, sendo constatado que o mesmo oferece perigo de agressão ou risco sanitário, aí sim essa posse pode ser contestada.

Então, o que está dentro da competência de o condomínio exigir? Ele pode solicitar que os animais não transitem sem uso de guia/coleira, que sejam transportados em elevadores de serviço, que sejam apresentadas as carteiras de vacinação atualizadas e pode também exigir controle do barulho e higiene, mas não pode proibir a presença dos animais de estimação no condomínio.

■ jornalista

Legislação *com informações do Senado Federal* |

Quando o funcionário tem direito a adicional salarial

A legislação trabalhista tem passado por algumas alterações que acarretaram a flexibilização de regras que já eram rotineiramente praticadas e isso gerou uma necessidade de atualização perante alguns aspectos. Os empregadores precisam estar atentos sobre o que mudou e o que continua igual no que diz respeito aos direitos de seus empregados, para que as leis sejam cumpridas sem correr riscos de infrações e possíveis penalidades.

Um desses direitos citados é o de receber um valor adicional ao salário correspondente a uma atividade especial que seja desenvolvida pelo trabalhador. Algumas funções desempenhadas nos condomínios se enquadram nesses critérios, como, por exemplo, o funcionário que fica na portaria em período noturno ou, ainda, quaisquer outros que trabalhem em horário além do que está previsto em seu contrato.

Veja a seguir quais são as condições que preveem o pagamento de adicional salarial:

Periculosidade: atividades que impliquem risco acentuado em virtude de exposição permanente do trabalhador ao perigo devem ser remuneradas com acréscimo de 30% do salário;

> *Algumas funções desempenhadas nos condomínios se enquadram nesses critérios,*

Insalubridade: atividades que exponham os funcionários a agentes nocivos à saúde devem ser remuneradas com acréscimos de 40%, 20% ou 10% do salário, dependendo do grau de insalubridade;

Transferência: quando o empregador transfere provisoriamente o empregado para localidade diversa da estabelecida no contrato, a remuneração deve ser acrescida em 25% do salário enquanto durar a situação;

Noturno: trabalho realizado entre 22h e 5h do dia seguinte deve ser remunerado com acréscimo de 20% do salário;

Sobreaviso: acordo entre patrão e empregado que deixa funcionário aguardando uma possível chamada ao trabalho deve ser remunerado em 1/3 das horas normais de trabalho;

Hora extra: a hora que ultrapassa a jornada máxima de trabalho deve ser remunerada com acréscimo de 50%. Aos domingos e feriados o acréscimo deve ser de 100%. É válido lembrar que funcionários que não tiram intervalo de almoço a pedido do empregador têm direito a receber esse período como hora extra.

■ jornalista

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

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

rm ribeiro e moura engenharia
CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241-1047
www.ribeiromoura.com.br
Rua Domingos Vieira, 587 s/1013 - Santa Efigênia

Manutenção *Por Desirée Miranda* |

Projeto antincêndio é vital para condomínios

Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros é obrigatório mas, segundo especilaista, maioria dos prédios de BH e região não possuem o documento.

Minas Gerais registrou em 2018, 536 incêndios em edifícios comerciais. Neste ano, já são 110 ocorrências. Os dados são do Corpo de Bombeiro. No dia 7 de março, o prédio de uma fábrica têxtil, na avenida Tereza Cristina, na região noroeste de Belo Horizonte, pegou fogo e ficou quase totalmente destruído. Já no bairro Cidade Nova, na região nordeste, a explosão de um botijão de gás em um apartamento feriu o morador e assustou vizinhos do condomínio e dos prédios ao redor, no dia 5 de abril.

As ocorrências levantaram a discussão sobre a importância do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), determinado Lei Estadual 14.130/01 e Decreto Estadual 44.746/08. De acordo com a assessoria de imprensa da corporação, "o AVCB é um documento que certifica que o estabelecimento está regulamentado e apto a oferecer condições de prevenção contra incêndio e pânico". Para obtê-lo, os condomínios devem contratar empresas licenciadas pelo Corpo de Bombeiros, não importando ano de abertura, atividade econômica ou porte. A empresa faz o projeto e o submete para análise dos bombeiros, que sugere alterações quando necessário e emite o documento.

Carlos Eduardo alerta que o síndico pode responder civil e criminalmente em caso de sinistro

ALTERAÇÕES - Entre as modificações necessárias estão a instalação de extintores, mangueiras, hidrantes, detectores de fumaça e alarmes, sinalização, iluminação de emergência e portas corta-fogo.

A corporação salienta, ainda que o AVCB é diferente de uma simples vistoria dos bombeiros. "Vistoria é a visita de fiscalização que os militares fazem no estabelecimento. AVCB é o documento que certifica que o estabelecimento tem todos os mecanismos de combate a incêndio e pânico".

> *Cerca de 90% dos prédios da capital não têm o AVCB*

RESPONSABILIDADE - Entretanto, apesar da importância e da obrigação do documento, nem todos os condomínios têm o AVCB. Segundo o engenheiro de segurança do trabalho e inspetor de risco e vistoria de uma grande seguradora em BH, Sérgio Toledo, as construtoras já procuram entregar os novos empreendimentos com todos os laudos de segurança e vistoria dos Bombeiros. Mas, em prédios antigos, a responsabilidade de obter a certificação é do síndico. "Um projeto antincêndio é caro; por isso, muitos condomínios não fazem, porque os condôminos não querem arcar com a despesa", diz Toledo.

Algumas seguradoras cobram do condomínio a apresentação do AVCB para fecharem o contrato de seguro, mas Toledo admite que nem todas têm esse cuidado.

Ele estima que cerca de 90% dos prédios da capital não têm o AVCB e, por isso, "se for exigir, esses mesmos 90% ficam sem seguro". De acordo com ele, normalmente a exigência é feita quando a edificação já sofreu algum incêndio anteriormente. "Se houve sinistro nos anos anteriores ao contrato, a seguradora pode exigir o AVCB. Mas cada caso é um caso", afirma ele. Sérgio Toledo também disse que se houver incêndio, a seguradora que não exigiu o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros não pode se negar a cobrir os danos.

Apesar disso, o inspetor ressalta a importância de o condomínio ter equipamentos e planos de fuga em caso de incêndio. "É uma questão de segurança, por isso, é muito importante o síndico investir nisso", diz ele.

Em caso de prédios entregues sem o AVCB, cabe ao síndico fazer a contratação da empresa especializada e fazer as modificações necessárias para adequar o condomínio às normas de segurança. Caso contrário, segundo o presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG), Carlos Eduardo Alves de Queiroz, "o síndico pode responder civil e criminalmente se houver um incêndio".

Para a elaboração do plano antincêndio, o síndico deve procurar uma empresa especializada e que tenha boas recomendações. Ele deve fazer três orçamentos e submetê-los à aprovação da Assembleia convocada para esse fim.

A falta do AVCB e o descumprimento das normas de segurança contra incêndio determinadas na lei e no decreto geram punições que vão de advertência, multa até a interdição do prédio.

■ Jornalista e colaboradora do JS

AVANT
SOLUÇÕES E ENGENHARIA
Orçamento sem compromisso
• Projeto de Combate a Incêndio
• AVCB - Emissão e Renovação
• Treinamento de brigada de incêndio
• Teste de Estanqueidade do Gás (GLP e GN)
• Laudos Técnicos e consultoria em sistemas de Combate a incêndio
• Laudos de prefeituras
(31) 4144-9090/99226-4918
projetos.avant@gmail.com /www.avantengenharia.com.br

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Administradora Triunfo
COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO, PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL
2515-8721
2515-8722
www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates

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: Kênio Pereira
Apoio: Jornal do Síndico

24 de junho 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*

Síndico não tem vínculo empregatício com condomínio

A natureza jurídica do condomínio, bem como a relação que ele estabelece com os indivíduos a ele atrelados, com alguma frequência é motivo de algumas confusões. Síndico é um empregado do condomínio? Temos, nesse caso uma relação de funcionário e patrão? Essa é uma das distorções que costumam ocorrer.

Isso se dá, em parte, devido a um conhecimento jurídico limitado associado a uma interpretação carente de experiência. Há também que se salientar as omissões da Lei que rege os condomínios que, por vezes, é vaga e não deixa alguns pontos suficientemente claros. Porém, é fato que em outros momentos, tais "confusões" interpretativas se dão também pela má fé deliberada de alguns que tentam se aproveitar de tais lacunas e inconsistências da lei para obter alguma vantagem.

RELAÇÃO - A verdade é que o vínculo que o síndico estabelece com o condomínio não é empregatício. Isso explica, por exemplo, porque não podemos chamar o dinheiro que ele recebe mensalmente como recompensa pela administração do condomínio de "salário" e também porque ele não tem direito a férias. As regras que regem a sua atividade não são as mesmas que regem a de um trabalhador qualquer simplesmente porque ele não é um empregado no condomínio.

Essa discussão recentemente foi tema de uma decisão do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS), cuja 7ª Turma confirmou em maio sentença da juíza Simone Silva Ruas, titular da 1ª Vara do Trabalho de Rio Grande, de negar reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico de um conjunto residencial.

> *As regras que regem a sua atividade não são as mesmas que regem a de um trabalhador qualquer*

Para o desembargador relator, o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato. Suas principais atribuições decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho. "Não se trata, pois, de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio", ressaltou.

Para o mesmo, é natural que o síndico deva obedecer às determinações da assembleia geral, órgão máximo do condomínio, o que não o coloca na posição de um empregado subordinado. Ao analisar o depoimento do autor, o magistrado concluiu que ele tinha autonomia para designar atividades a terceiros, como prestadores de serviço e empregados, "o que pressupõe que possuísse autonomia também para definir os dias e horários de atendimento no reclamado, inexistindo prova de que este fizesse exigências que extrapolassem aquelas atribuições próprias do síndico e que estão legalmente previstas", afirmou o relator. Nesse caso, o autor não recorreu da decisão.

■ Jornalista

Mediação *por Ana Maria Esteves e Luis Felipe Calvão* |

A conta de água

O assunto predomina nas discussões em torno da taxa de condomínio.

Escreve a moradora Joana de um condomínio localizado no bairro de Botafogo, no Rio de Janeiro: "Meu prédio possui apenas uma ligação de água para todo o condomínio, e a falta de noção dos moradores vem gerando contas cada vez mais altas. A proposta de mudança para ligação individual foi rejeitada em assembleia por conta do valor alto. Mas não é justo os moradores que tem consciência pagarem por quem desperdiça a água. Como resolver esse problema? A mediação se aplica a esse caso?"

Joana, problemas com medição comum de água são generalizados na cidade, e bastante trabalhados na mediação. Existem várias soluções possíveis, mas só os moradores podem saber qual é a mais adequada para o seu caso.

META - Em um condomínio, por exemplo, os moradores estabeleceram uma meta de consumo diário e afixaram nos elevadores uma lista com o consumo total de cada dia acompanhada de um texto simples, conscientizando sobre as consequências financeiras do desperdício. Assim, ficou evidente o quanto se estava gastando e mais fácil compensar eventuais consumos altos. Estabelecida uma meta, cada morador passou a controlar o próprio consumo para atingi-la. O consumo não apenas foi controlado como ficou abaixo da meta estabelecida e também foram evitadas disputas e desentendimentos, contribuindo para a paz no condomínio e beneficiando a todos.

A solução acima foi alcançada pelos próprios condôminos e só foi possível porque, através da mediação, a questão se desenvolveu em um ambiente cordial, em que todos os envolvidos tiveram oportunidade igual de se manifestarem e ser ouvidos. Apesar das diferenças e dificuldades de relacionamento entre alguns participantes, as ferramentas aplicadas permitiram que essas questões fossem superadas e todos trabalhassem em cooperação para definirem, de forma criativa, a solução mais adequada para aquele caso.

> *Existem várias soluções possíveis, mas só os moradores podem saber qual é a mais adequada*

Por ter como objetivo restaurar a comunicação, é muito comum que após a mediação a relação das partes envolvidas melhore, o que é ideal entre vizinhos.

Procure se informar se seu condomínio já se utiliza da mediação para uma melhor resolução de conflitos e, caso contrário, sugira ao seu síndico se informar sobre as diversas vantagens que o processo de mediação traz para melhorar a convivência entre os condôminos. Todos têm a ganhar.

■ Mediadores da Câmara Equilibre

Q&N Queiroz & Neder Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIO
• Convenções
• Regimento Interno
• Participação em Assembleias
• Cobranças
Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200/99982-0682
www.queirozenender.com.br/carlossady@newview.com.br

VS Serviços e Comércio LTDA ME
PORTAS BLINDEX
• Manutenção em portas Blindex
• Instalação e consertos de molas
• Fechadura Elétrica
vidrosetes@globo.com
3271-9149 / 9612-3777

OBRADEC Materiais de Construção
(31) 3465-5400
(31) 9 3426-9307
"Tudo na loja em 10x sem juros no cartão de crédito".
Rua Niquelina 800 - Santa Efigênia
obradec@obradecmateriais.com.br

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

Administração *por Suelem de Paula* |

Assembleia de condomínio e a ausência dos condôminos

O momento mais importante que ocorre nos condomínios é durante as reuniões de assembleia, pois é ali que serão discutidas e definidas todas as questões, especialmente as mais polêmicas envolvendo tudo que diz respeito à vida em condomínio.

Pensando nisso, deveriam os condôminos mudar sua forma de olhar para as referidas reuniões pois, quando se fala a palavra assembleia de condomínio, a primeira imagem que vem à mente é um monte de moradores discutindo, discordando uns dos outros sem que haja fim.

ESTRATÉGIAS - Entretanto, é sabendo os motivos que causam repulsa nos moradores em comparecer às assembleias, que o síndico deve pensar em estratégias que possam fazer com que estes condôminos deixem de ter uma visão negativa das reuniões e passem a comparecer. Sabemos que não é tarefa fácil, mas um bom planejamento de campanhas de incentivo com demonstração da importância do comparecimento e voto nas assembleias sobre os assuntos que serão tratados, poderá chamar a atenção dos sempre ausentes.

E ainda, durante a reunião, o síndico deve cuidar para que não haja tumultos e discussões desnecessárias, e isso só será possível quando se tem uma boa administração, um bom conhecimento das regras, dos limites, dos direitos e deveres de todos aqueles que ali coabitam a começar do representante do condomínio – o síndico, que além de ter tais conhecimentos é preciso ter um bom equilíbrio emocional, fator primordial quando lidamos com pessoas diversas, pois, a maioria das discussões acabam de forma desgastante devido à falta deste equilíbrio emocional entre as pessoas.

Assembleia deve seguir um roteiro pré-estabelecido

> *É importante buscar chamar a atenção dos condôminos sobre uma assembleia organizada através do edital de convocação*

CONDUÇÃO - É importante buscar chamar a atenção dos condôminos sobre uma assembleia organizada através do edital de convocação, descrevendo de maneira clara assuntos que serão tratados e delimita-los, pois só de olhar o condômino já pensa no horário e desiste de comparecer.

Durante a assembleia, a fim de evitar tumultos e desavenças, o síndico já no início da reunião deve informar como será o roteiro a ser seguido para uma reunião mais produtiva, não cansativa e não demorada, sempre falando de forma a não causar impressão de "mandão" como dizem por ai. É necessário dar a palavra aos condôminos (impondo limites, é claro) afinal, tudo que for decidido na assembleia impactará diretamente na propriedade daquele.

Outra questão muito importante diz respeito ao conhecimento da convenção, não só pelo síndico, mas também pelos condôminos que na maioria das vezes ignoram. Desta feita, iniciada a reunião, é recomendável que o síndico informe que a convenção está ali disponível, assim, muitas dúvidas serão sanadas sem que precise iniciar uma discussão, poupando tempo e energia de todos os presentes.

Desta feita, uma conscientização de participação em assembleia se bem elaborada e frequente poderá ter resultados significativos. Vale a pena tentar.

■ Advogada - Membro da comissão de direito Imobiliário da OAB/MG e palestrante

UM JORNAL
QUE ATINGE MILHARES.

Assim é o **Jornal do Síndico**, uma publicação mensal que está **há 20 anos** no mercado mineiro, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante de qualidade. Assim como o síndico, o tabloide zela pelos interesses do seu público, formado por **hotéis**, **clubes**, **hospitais**, administradores de **empresas** e **milhares de síndicos** de **condomínios residenciais** e **comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes** e **confiáveis**.

O **Jornal do Síndico** é uma mídia já consagrada no **mercado nacional** e uma ótima opção para quem quer divulgar seus produtos e serviços. Uma prova disso é o alto índice de renovação de seus anunciantes, evidenciando o sucesso e os bons resultados que o jornal produz. Para se ter uma ideia, **29% dos anunciantes veiculam seus anúncios**, mês a mês, **há mais de 10 anos**, sem interrupção, confirmando que a parceria com o Jornal do Síndico só tem dado certo.

ENTRE EM CONTATO
E SAIBA COMO FAZER
PARTE DESSE MERCADO!

Jornal do Síndico

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

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o Jornal do Síndico teve uma avaliação amplamente positiva: **91%** dos síndicos aprovam o jornal e **82%** dos síndicos utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 o Jornal do Síndico vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores franquias do Brasil**. E, em 2016, ganhou a cotação de 5 estrelas. *(fonte: Guia do Franchising / Pequenas Empresas & Grandes Negócios).*

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
OAB/MG nº 3.932
Advocacia Especializada em Direito Condominial,

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

(31)3226-9074
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

Área comum *por Cecília Lima* |

Acesso de visitantes deve obedecer às regras da Convenção

Um levantamento realizado pela administradora de condomínios Lello indicou que o número de visitantes de condomínios residenciais na capital paulista representa cerca de 30% do total dos moradores. Ou seja, na prática, isto significa que um prédio com 400 condôminos recebe em média, por mês, 120 visitas de pessoas que não residem ali.

Outra informação colhida pela Lello é a de que, em finais de semana e feriados, as visitas nos prédios são 50% maiores que as registradas nos dias úteis. Esse fluxo recorrente de indivíduos entrando e saindo do prédio traz implicações à rotina do condomínio, especialmente no que diz respeito à segurança. Porém, esse não é o único aspecto a ser considerado em relação à presença de visitantes. O outro ponto polêmico é o acesso dessas pessoas aos ambientes e equipamentos de uso coletivo dos condôminos.

CONTROVÉRSIA - É justo que uma pessoa que não constitui o condomínio como proprietário ou locador de imóvel – e, portanto, que não contribui com as taxas – usufrua das benesses dos demais pagantes? Piscina, sauna, áreas de lazer, academia, dentre outros espaços, devem ser de livre acesso aos visitantes? Esse questionamento costuma promover discussões controversas. Deve-se ponderar também se esses locais foram projetados para receber um número superior ao de moradores e se a chegada de visitantes não causará sobrecarga.

A legislação brasileira para condomínios não trata exclusivamente dessas minúcias, de modo que o que deve prevalecer é o bom senso e – na falta dele – a Convenção Condominial é a regra soberana, constando nela também as devidas sanções e punições para os infratores. Esse é o documento que deve detalhar o que pode e o que não pode.

Em relação ao uso de espaços e equipamentos de uso coletivo, alguns condomínios restringem o número de convidados por ocasião. Por exemplo, permite-se um máximo de 5 convidados por unidade condominial para fazer uso da piscina. Outros vetam o acesso de visitas em locais menores como sala de ginástica e sauna. Há também as Convenções que condicionam o acesso do visitante ao acompanhamento obrigatório de um morador, ou seja, a visita pode usar a piscina desde que esteja com um condômino e nunca sozinha.

Em caso de festas, uma lista de convidados deve ser entregue na portaria para conferência.

> *Os cuidados com a segurança devem ser redobrados, assim como medidas que garantam a privacidade e o sossego dos demais moradores*

FESTAS - Segundo orientações da Lello, no caso de festas e confraternizações, é importante que os condôminos deixem na portaria uma lista de convidados, com nome completo e, se possível, número do RG, para conferência. Além disso, o morador deve comunicar aos porteiros o nome de empresas que irão fazer a entrega de encomendas, como alimentos, bebidas e locação de mobílias, dentre outros.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento da empresa, "é natural que os moradores de condomínios recebam familiares, amigos e parceiros de negócios, seja nos apartamentos ou em áreas comuns como salões de festas. Mas por se tratar de um espaço coletivo, onde residem diversas famílias, os cuidados com a segurança devem ser redobrados, assim como medidas que garantam a privacidade e o sossego dos demais moradores", pondera.

Jornalista

CLASSE A
Administração de condomínios
Síndico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios
Rua Junquilhos, 97 - Nova Suíça
exterminas@extiminas.com.br
(31) 3332.0200 / Fax (31) 3332-0062

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

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com

CONTRIBUIÇÃO – OBRIGATORIEDADE

Como Síndico de Condomínio, onde somos oito condôminos e questionando a não obrigatoriedade da contribuição sindical, solicito aos Senhores a gentileza de fornecer um parecer e fontes de referencia para que possamos cancelar esta despesa. Na expectativa do atendimento de V.Sas., externo agradecimentos.

José – por e-mail

R - O imposto sindical, até então, era obrigatório para empregados e empregadores em todo o Brasil. O recolhimento era realizado anualmente e destinados aos sindicatos, confederações, federações, centrais sindicais, etc. Porém, com a reforma trabalhista, o pagamento tornou-se facultativo para ambos. Primeiramente, houve alteração na legislação quanto a não obrigatoriedade para os empregados. Sendo assim, e conforme a lei 13.467/2017, o artigo 578 da CLT, passou a ter a seguinte redação: "As contribuições devidas aos sindicatos pelos participantes das categorias econômicas ou profissionais ou das profissões liberais representadas pelas referidas entidades, serão, sob a denominação de contribuição sindical pagas, recolhidas e aplicadas na forma estabelecida neste capitulo, desde que previa e expressamente autorizadas."

Já o artigo 587, da CLT, que refere-se ao empregador, após sofrer alteração através da reforma trabalhista, assim passou estabelecer: "Os empregadores que optarem pelo recolhimento da contribuição sindical deverão fazê-lo no mês de janeiro de cada ano, ou, para os que venham a se estabelecer após o referido mês, na ocasião em que requererem às repartições o registro ou a licença para o exercício da respectiva atividade". Claro que a situação causou descontentamento por parte daquelas entidades, as quais utilizaram das ações diretas de inconstitucionalidade para cassarem a reforma trabalhista.

Assim, após as discussões jurídicas quanto a referida reforma, o STF decidiu, através do julgamento da ADI 5794, "de não se poder admitir que a contribuição sindical seja imposta a trabalhadores e empregadores quando a Constituição determina que ninguém é obrigado a se filiar ou a se manter filiado a uma entidade sindical. Além disso, eles concordaram que o fim da obrigatoriedade da contribuição sindical não ofende a Constituição." Como se vê, o Supremo Tribunal Federal desincumbiu empregados e empregadores à obrigatoriedade ao pagamento das contribuições sindicais. Posteriormente, o artigo 578 sofreu nova alteração através da Medida Provisória nº873/2019, prevalecendo a seguinte redação: "Art. 578. As contribuições devidas aos sindicatos pelos participantes das categorias econômicas ou profissionais ou das profissões liberais representadas pelas referidas entidades serão recolhidas, pagas e aplicadas na forma estabelecida neste Capítulo, sob a denominação de contribuição sindical, desde que prévia, voluntária, individual e expressamente autorizado pelo empregado". Somado a isso, o artigo 582 da CLT, que também sofreu alteração através da Medida Provisória supramencionada, estabelece o recolhimento da seguinte maneira: "A contribuição dos empregados que autorizarem, prévia e expressamente, o recolhimento da contribuição sindical será feita exclusivamente por meio de boleto bancário ou equivalente eletrônico, que será encaminhado obrigatoriamente à residência do empregado ou, na hipótese de impossibilidade de recebimento, à sede da empresa. " Por fim, até que uma lei posterior modifique a legislação atual, prevalece a não obrigatoriedade por parte de empregados e dos empregadores ao recolhimento do imposto sindical.

Dra. Anna Cristina – juridico@advocaciasouzaebraga.com.br

Dicas

Sindicon MG oferece cursos gratuitos para síndicos

Cláudio Cunha

O Professor Thiago Natálio de Souza, sócio do escritório paulista Natálio de Souza Advogados, professor, palestrante, colunista de diversos jornais e revistas, será o responsável por ministrar o curso de formação de síndicos, oferecido gratuitamente, pelo SindiconMG. As datas já estão programadas e acontecerão na nova sede do Sindicato nos dias 1,8 e 15 deste mês. Segundo o presidente da entidade, Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz, os cursos chegam para suprir a demanda registrada no segmento e, agora, no conforto da sede própria.

Temas como responsabilidade civil do síndico, mercado de trabalho, aluguel por temporada, assembleias condominiais serão abordados de maneira didática e apropriada para síndicos de todas as idades e grau de instrução. As inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelo telefone (31) 3281-8779. Após o término dos cursos, os participantes vão receber certificado de conclusão. Mais informações pelo www.sindiconmg.org.br e pelo www.facebook.com/sindiconbh. Endereço: Rua dos Guajajaras, 715 – sala 603 – Lourdes/BH.

Em maio, um grande número de síndicos participou dos eventos promovidos pelo SindiconMG. O último (foto), teve como tema Convenções de Condomínios e foi ministrado pela consultora Érica Fonseca.

Conversa com o Kênio

Mais uma edição do "Conversa com o Kênio" foi realizado no último dia 27 de maio na sede da Caixa Imobiliária. Síndicos, síndicas, condôminos, engenheiros e advogados compareceram ao local para uma conversa informal com o advogado Kênio de Souza Pereira. Os assuntos giraram em torno de atas de assembleias, convenções, condôminos antissociais, infiltrações dentre outros muitos temas abordados. Para quem compareceu foi uma ótima oportunidade de tirar dúvidas sobre a realidade vivida por cada pessoa em seu próprio condomínio. Realidade esta, que se apresenta na maioria dos condomínios espalhados pelo Brasil a fora. A próxima edição do evento será no dia 24 de junho. As inscrições são gratuita e podem ser feitas pelo telefone 2516-7008. Mas atenção! As vagas são limitadas e preenchidas rapidamente.

17 º Prêmio destaque da construção civil

Numa promoção do INEC- Instituto Nacional de Engenharia Civil realização do IMEC-Instituto Mineiro de Engenharia Civil e Apoio Institucional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, Apoio do Crea-Minas, Sindicato das Indústrias e do Governo de Minas Gerais, foi realizado na última sexta-feira, 17 de maio, no Minas Tênis Clube II, o 17º PRÊMIO FORNECEDORES DESTAQUE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Este prêmio homenageia pequenas, médias e grandes empresas pela inovação, especialização, excelência no tratamento com os clientes e pela qualidade e experiência em prestação de serviços de engenharia. Este ano, a empresa KJ Avaliações E Perícias De Engenharia foi agraciada com este prêmio na categoria Serviços de Engenharia – Perícias – Vistoria Cautelar – Laudos Prediais e outros. Kleber José Berlando Martins diretor da empresa, é o atual presidente da Comissão de Avaliações e Perícias da SME(Sociedade Mineira de Engenheiros), membro efetivo do IBAPE-MG e da ASPEJUDI e colaborador do Jornal do Síndico.

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

Jurisprudência

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00140084120128260590 SP 0014008-41.2012.8.26.0590 (TJ-SP)
Data de publicação: 13/02/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Uso de redes na janela - Medida de segurança e de extensão do direito de propriedade que não afronta a legislação ou altera a fachada drasticamente - Ofensa à convenção condominial inexistente - Sentença mantida - Recurso desprovido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00050858120108260562 SP 0005085-81.2010.8.26.0562 (TJ-SP)
Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamentos. Ação cominatória e indenizatória. Incerteza quanto à origem do problema. Falta de água em banheiro de apartamento residencial durante três meses. Danos morais não configurados. Apelação não provida.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 10239621020158260196 SP 1023962-10.2015.8.26.0196 (TJ-SP)
Data de publicação: 17/05/2016

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. TAXA DE CONDOMÍNIO. Cerceamento de defesa inocorrente. Cobrança efetuada de acordo com a fração ideal. Ação ajuizada pelo proprietário de uma cobertura, cuja fração correspondente é maior do que a dos demais condôminos. Parâmetro adotado em consonância com o art. 1.336 , I , do CC . Precedentes do E. STJ e desta E. Corte. Recurso desprovido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 01605395320088260100 SP 0160539-53.2008.8.26.0100 (TJ-SP)
Data de publicação: 16/03/2016

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de prestação de contas. Juízo de procedência, já em segunda fase do procedimento. Inteligência dos artigos 915 , § 2º , e 917 , do Código de Processo Civil . Apelo das rés. Desprovimento.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 992080155315 SP (TJ-SP)
Data de publicação: 29/07/2010

Ementa: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE PORTARIA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Cobrança - Venda de aparelho televisor pela própria prestadora do serviço, para fins de realizar o próprio serviço prestado, por preço muito acima ao da média de mercado - Prática abusiva configurada pela excessiva desvantagem em que ficou o consumidor - Ação procedente - Recurso desprovido.

TJ-RS - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 70064080385 RS (TJ-RS)
Data de publicação: 08/04/2015

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. CONCESSÃO AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. POSSIBILIDADE. Inexiste óbice à concessão dos benefícios da lei 1.060 /50 ao condomínio edilício, sendo imprescindível, no entanto, a comprovação da impossibilidade de pagamento das custas e demais despesas processuais. Na hipótese, os documentos acostados pelo Condomínio agravante demonstram sua hipossuficiência de recursos em face da alta taxa de inadimplência, a ponto de comprometer sua saúde financeira, impondo-se a reforma da decisão do Juízo a quo. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70064080385, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 27/03/2015).

TJ-SP - APELAÇÃO APL 10026806520158260114 SP 1002680-65.2015.8.26.0114 (TJ-SP)
Data de publicação: 08/10/2015
Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1. Julgada a lide exatamente nos termos em que foi proposta, não há que se falar em prolação de sentença extra petita. 2. Possui legitimidade passiva o condomínio na obrigação de fazer no sentido de demarcar o espaço da vaga de garagem. Sentença mantida. Recurso desprovido.

■ Fonte:www.jusbrasil.com.b

Classíndico

Administração de condomínios

OURO VELHO Administradora

- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembléias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios
3287-2015
Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

SINDICON

Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais
Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

Av. Augusto de Lima, 655
Sala 1210 - Centro - BH
diretoria@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.com.br
TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios

Administradora Triunfo
18 anos no mercado

COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO, PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL

www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates
2515-8721
2515-8722

COMINA
12 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br
(31) 3463.2399/ 99982.1353

CLASSE A
administradora e conservadora

Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

Dptos. Contábil, Fiscal e Pessoal
E-Social, Boletos, Balancetes.

Peça já o seu orçamento!

Contabilidade Lana
(31) 2536-2210/2535-4134
Rua Maranguape, 478 - Prado
contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br

LASER

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SINDICO PROFISSIONAL
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO
CONTRATAÇÃO DE PESSOAL
OBS.: Não trabalhamos com conta Pool
Rua Da Bahia, 1148 - sala 1720 - Centro
3224-2806 / 99154-1731

HouseService
Apoio a Condomínios e Empresas
(31) 3327-0993
(31) 99537-5390
houseservice@houseservicebh.com.br/www.houseservicebh.com.br

HOFFMAM
CONSERVAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

- Administração de Condomínio
- Síndico Profissional e Serviço Online
- Participação em Assembleias
- Planejamento Orçamentário
- Contabilidade e Prestação Contas
- Folha Pgto, 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

TUDO O QUE 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

(31) 3018-5577
(31) 3524-1330
(31) 9 9637-2040
RUA UNIVERSO, 21 - SANTA LUCIA
WWW.CENTRALDECONDOMINIOS.COM.BR

Advogados

Queiroz & Neder Advogados Associados

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

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

Av. Contorno, 6.920 – 1º andar – Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@kenlopereiraadvogados.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
(3 1) 3 2 7 3 - 0 0 2 7

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

SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

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

AVCB

AVANT
Orçamento sem compromisso

Serviços:
- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Treinamento de brigada de Incêndio
- Laudos técnicos e consultorias de AVCB

(31) 4144-9090/99226-4918
projetos.avant@gmail.com / www.avantengenharia.com.br

Total ENGENHARIA

PROJETOS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO E AVCB

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

AVCB

BPX ENGENHARIA

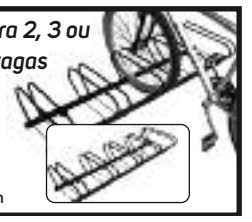
Adequações do condomínio para vistoria do CORPO DE BOMBEIROS

-Execução de projeto de Combate à Incêndio e Pânico com aprovação – Renovação do AVCB
-Conferências e adequações: Extintores, hidrantes, sinalizações e serviços de serralheria para ajuste de guarda corpo e corrimão.
-Teste de estanqueidade do sistema de GÁS / Teste Hidrostático para o sistema de HIDRANTES.

(31) 99555-2786 - 99355-2760
Site: www.bpxengenharia.com.br

Bicicletário

Bicicletários para condomínios
Para 2, 3 ou 5 vagas



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

Bombas

Paraíso das Bombas

CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS
Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'AGUA - MOTORES ELETRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH
(31) 3270-9633

UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
/ Assitências técnica em condomínimo 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

Calçadas

Foi notificado?

PS CALÇADAS
Engenharia em construção civil
99269-7454

Entre em contato! Regularize seu passeio de acordo com as normas PBH

Classíndico

Circuito fechado de TV

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

Conservação e limpeza

COMINA
17 anos de mercado
• Portaria • Limpeza
• Conservação • Administração de condomínio
www.comina.com.br
(31) 3463.2399/99982.1353

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

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

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

NIZZA CONSERVADORA
Cuidando do seu patrimônio
Limpeza e conservação
Tratamento de pisos
Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água
Limpeza e poda de jardins
99978-2620 / 3335-9954
conservadoranizza@nizza.net.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

Consultoria técnica em engenharia

Evandro Lucas Diniz
Engenheiro Civil
(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br
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

EXPERTISE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES
PERÍCIAS
INSPEÇÃO PREDIAL
PROGRAMA DE MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA
VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA
31 99721-4997 pericias.expertise@gmail.com

TOTAL
Engenharia e Consultoria Ltda
André Luiz Victor de souza
Engenheiro Civil – CREA MG
PERITO JUDICIAL
Tel. 31 995798555
Serviços:
- Avaliações e Pericias;
- vistorias prediais;
- Laudos;
- vistorias cautelares;
- Mediações e arbitragens;
- Projetos de proteção contra incêndio;
- Projetos eletricos e hidraulicos;
- Acompanhamentos de obras;
- Consultorias.

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

ribeiro e moura engenharia
CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
www.ribeiroemoura.com.br
Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santo Efigênio

MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
30 anos de Engenharia a seu serviço
• Limpeza de fachadas • Impermeabilização e pintura de fachadas
• Cerâmicas em fachadas • Telhados e reformas em geral
3296-1791

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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

Construção e reforma

VANGUARDA ENGENHARIA
Antes de reformar não deixe de nos consultar
• Revestimento de fachadas
• Construções • Pinturas
• Impermeabilização
• Serviço sem geral
www.vanguardaeng.com.br
(31) 3372-9300

PACTO CONSTRUTORA
Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO
REFORMAS PREDIAIS
22 anos
3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

Classíndico

Construção e reforma

REFORMAS PREDIAIS
- REVESTIMENTO DE FACHADAS
- PINTURAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS
CONSTRUTORA MONTE CASTRO
25 ANOS
SEDE PRÓPRIA
3423-0832
monte.castro@uol.com.br

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 21
- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

Brilhar
Limpezas & Reformas
REFORMAS E PINTURAS
- Prediais
- Residenciais
- Fachadas
- Garagens
- Quadras

3021-3937/3082-2347/ 99776-7012 / 99850-9837
comercial@brilharimpezaereformas.com.br - Rua sabiá, 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 NJ PREDIAL
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

CONSEGG ENGENHARIA
Desde 1988
www.consegg.com.br
- Reformas em geral
- Pinturas
- Limpeza de Fachadas
- Revestimentos Cerâmicos, Textura
- Impermeabilização e outros

3495-6463

Construção e reforma

MF
- 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

PINTURAS RIBEIRO
FINANCIAMOS SUA OBRA
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
99366-4887

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 diretamentes 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 MARMORES E CERAMICA EM FACHADAS E PISOS
REFORMA DE TELHADOS

JD
REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA
31 3393-7234 99915-9081-99618-2752
www.jdreformasprediais.com.br / jdreformasprediais@live.com
Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
Deus é fiel

CR ENGENHARIA CONSTRUÇÕES
PROJETOS E REFORMAS PREDIAIS
SOMOS UMA EMPRESA QUE EXECUTAMOS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS EM FACHADAS DE TRATAMENTO DE REBOCOS E TRINCAS, INFILTRAÇÕES, CERAMICAS E REVITALIZAÇÃO E TODOS TIPOS DE PINTURAS,LAVAÇÃO E ETC.
casarevestimento@yahoo.com.br
(31) 98686-0538 / 3245-8728

PROGRAF-ISBRASIL LTDA
SOLUÇÃO PREDIAL
- PINTURA DE FACHADA
- LIMPEZA DE FACHADA
- FABRICAMOS CERÂMICAS CONFORME CORES E BITOLAS DIFERENTES
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
- CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
- INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA/SERRALHERIA

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D
(31)3352-0884 / 98982-7668
progrefempreendimentos@hotmail.com

Construção e reforma

Ee. EXTREMA ENGENHARIA
99976-1139

Contagem Decor
Reformas Prediais
Vidros, persianas, gesso, texturas, divisórias, grafiato e piso laminado.
Aceitamos cartões
3597-8930 / 3911-5082 99297-4339
contagemforrosedivisorias@gmail.com

OBRAS JÁ
Engenharia e Reformas Prediais
- Especialista em reformas prediais
- Reforma e pintura de fachadas
- Aplicação de ECO Granito
- Execução e projeto de fachada Retrofit
- Há 15 anos no mercado
- Equipe própria
- Projeto, execução de AVCB

Conheça mais em www.obrasjabh.com.br
Financiamos sua obra, consulte-nos!
(31) 2510-1447 (31) 98454-9711

Dedetização

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

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
ALVARÁ SANITÁRIO: 2011054412
- Limpeza de caixa de gordura e fossa.
- Desentupimento em geral.
- Limpeza de caixa d'água.
- Dedetização.

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

Classíndico

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

DESENTUPIDORA HORA CERTA
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
Plantão24hs 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 (oi) / 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)

folhas
•Desentupimento em geral
•Dedetização
•Jardinagem
•Limpeza de caixa de gordura
•Limpeza de caixa d'água
24 horas 31.98112-5830

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

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

JB ELEVADORES
Desde 1994
Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral
elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

Elevadores

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

Esquadrias de alumínio

estilo esquadrias & vidros
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, JANELA, PORTA, PORTÕES
FECHAMENTOS EM VIDRO TEMPERADO
JANELAS TERMO-ACÚSTICAS
MANUTENÇÃO E REFORMAS
ESTILOESQUADRIAEVIDROS@GMAIL.COM
WWW.ESTILOESQUADRIAEVIDROS.COM.BR
98375-0840 | 98603-3937 | 99577-0483

ALUMITITO
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRAÇARIA
Janelas e Portas de Alumínio, Box de Vidro Temperado, Guarda-corpo, Corrimão, Fechamento de Área
Substituição – Manutenção – Reposição de Vidros
3327-7777 / 97133-8156
www.alumititoesquadrias.com

Extintores

EXTIMINAS
Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

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

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

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

Impermealização de Caixa d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA DE CAIXA D'ÁGUA
DEDETIZAÇÃO - PREDIAL E RESIDENCIAL
MG serviços
•Limpeza de Caixas de Gordura
•Limpeza de Calhas
•Pequenas Reformas
3582-1702 - 99305-0000

Individualização de água

predialágua
Individualizadora e administradora de água em condomínio
Individualize já! E tenha uma redução de até 40% na sua conta de água
Individualização com leitura pela COPASA
Agende uma visita. Ligue: 3236-1478
www.predialagua.com.br

Infiltrações

VEDAJATO
SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA · RAPIDEZ 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
31 98714 3390
www.vedajato.com.br
vendas@vedajato.com.br
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

Janelas acústicas

Aqui o barulho não entra!
JANELAS ACÚSTICAS
31 3285-5588
31 99217-9701

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

Classíndico

Limpeza e tratamento de pisos

Medicina do Trabalho

Portaria remota

Portaria virtual

Portas

Portas blindex

Portas blindex

Portões eletrônicos

Prevenção contra Incêndio

Redes de Proteção

Serralheria

Síndico Profissional

Telhados

Uniformes

Vazamentos

É bom saber *por Cecília Lima com assessoria do TJDFT*

Falhas na recepção de correspondências podem acarretar transtornos

Uma das comodidades de se habitar um condomínio residencial é a possibilidade de contar com uma portaria 24 horas contando com um funcionário específico para receber correspondências e encomendas. Isso não está presente em todos os prédios, mas naqueles em que está torna-se um serviço valorizado.

Caso a correspondência não tenha um tratamento adequado no condomínio, isso pode gerar transtorno para o síndico.

Porém, o que acontece quando essa dinâmica na portaria não funciona bem e um material recepcionado deixa de ser repassado ao seu real destinatário, o condômino? Transtornos acontecerão e isso, porventura, pode chegar inclusive a ser resolvido em instâncias judiciais. Foi o que aconteceu em uma situação relatada no Distrito Federal recentemente.

O juiz do 2º Juizado Especial Cível e Criminal de Samambaia condenou um condomínio e um de seus porteiros a pagarem, de forma solidária, indenização por danos morais e materiais a um morador que não recebeu uma intimação judicial. O autor narrou que uma correspondência do mesmo Juizado, referente a outro processo, foi entregue na portaria do prédio, mas não lhe foi repassada. O fato lhe causou prejuízos, em razão de não ter comparecido à audiência daqueles autos – sendo julgado, à revelia, e condenado a pagar R$ 2.410,63.

CÓDIGO CIVIL - Sobre o caso, o juiz destacou o artigo 186 do Código Civil, que preceitua: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito". Nessa mesma linha, ressaltou o disposto no artigo 927 do referido Diploma Legal: "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187) causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

O juiz acrescentou ainda que, para a configuração da responsabilidade civil, é necessária a comprovação da existência do ato/omissão voluntária, resultado danoso, culpa em sentido amplo e nexo de causalidade. "O autor juntou aos autos a cópia do aviso de recebimento – AR da correspondência a qual alega não ter recebido, com data de entrega em 9/3/2018, e o livro de registro de correspondências do condomínio no mesmo período, do qual não consta o assentamento do recebimento dessa carta", verificou.

> *Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito*

REGISTRO - Segundo os autos, o AR também confirmou que a correspondência foi recebida pelo 2º réu, o porteiro. Já as cópias do livro de protocolos e as afirmações das testemunhas evidenciaram que o recebimento não foi registrado nos respectivos livros, nem no programa de computador do condomínio. Assim, o juiz confirmou que o 2º réu deixou de agir conforme a prática adotada pelo condomínio para o registro de correspondências.

Por último, o magistrado considerou que o episódio do desaparecimento da correspondência extrapolou o simples aborrecimento e configurou o dano a direitos da personalidade. Considerando as circunstâncias do caso, o juiz arbitrou o valor do dano moral em R$ 2 mil, e também condenou os réus a pagarem R$ 2.400 ao autor, pelos danos materiais.

■ Jornalista

Observatório *por Kênio de Souza Pereira* |

Herdeiros podem ser vítima de usucapião

Em alguns casos, pode ocorrer usucapião entre irmãos de apartamento herdado. Síndicos também devem ficar atentos com as invasões de áreas comuns

A regra é que as áreas comuns de um edifício, como por exemplo, portaria, garagem, jardins e telhado, não podem pertencer somente a uma pessoa (condômino, morador ou terceiro), pois todos os condôminos têm livre acesso às mesmas. Entretanto, existem situações especiais em que ao se permitir a utilização de área comum por apenas uma pessoa, de maneira a excluir os demais coproprietários, por mais de dez anos, como se fosse dela aquele espaço, poderá o condomínio perde o direito de retomar o referido local.

Por inércia ou falta de conhecimento, às vezes o condomínio permite que uma pessoa tome posse de uma área ociosa que pertence à coletividade condominial, pois não precisa da mesma, sendo comum isso ocorrer na área térrea, na garagem, numa lateral do edifício ou mesmo no telhado.

Assim, ao permitir que apenas o vizinho ou até mesmo alguém de fora do condomínio passe a usufruir de determinado espaço de maneira exclusiva por muitos anos, pode resultar numa situação que a coletividade venha a perder a propriedade da área comum.

TERCEIROS - Nessas situações, é possível que se declare, mediante sentença judicial decorrente de uma ação de usucapião, que o condomínio perdeu a propriedade para o terceiro que usufrui da área (por 5 a 15 anos, dependendo do caso) como se pertencesse somente a ele.

O Poder Judiciário poderá entender que a coletividade foi negligente e se omitiu quanto ao direito de impedir que a posse se tornasse ininterrupta e que fosse exercida como se somente aquela pessoa fosse a proprietária.

SUPRESSIO - Entretanto, ao se tratar de um condômino, que esteja utilizando determinada área comum do condomínio, tendo em vista que esse possuidor é coproprietário de todas as áreas comuns e diante do fato dessas não possuírem matrícula individualizada no Ofício de Registro de Imóveis, ocorreu com o passar do tempo uma evolução jurisprudencial, que é conhecida como "supressio".

De maneira correta, foi aperfeiçoado o entendimento no caso dessa posse permitida pelo condomínio, que por ninguém precisar da mesma, é mantida por dez anos ou mais, sem contestação formal, dando assim ao possuidor que esse passe a ter a certeza de que tal área passou a lhe pertencer integralmente.

Diante dessa situação pacífica, o possuidor acaba integrando o espaço ao seu patrimônio por meio da surrectio. Quanto ao condomínio, que nunca se preocupou em se reintegrar na posse, já tendo passado dez anos sem tomar providências, configura a supressio, que é a perda do direito do condomínio retomar aquele espaço.

Por meio de uma decisão judicial ou mesmo no momento que ocorrer uma rerratificação da convenção, poderá ser formalizada a integralização da área utilizada de forma exclusiva ao patrimônio do possuidor, a qual já lhe pertence de direito. O processo judicial visará basicamente obter o reconhecimento formal da área como sua propriedade em decorrência do desinteresse ou da negligência do condomínio, sendo tal fato, comum nos edifícios onde existem áreas de garagem encravadas que servem apenas ao proprietário de determinadas vagas.

Portanto, em alguns casos em que o imóvel possuir matrícula no ofício de imóveis e área determinada, será viável o usucapião para adquirir a propriedade, desde que o terceiro exerça uma posse mansa e pacífica de uma área, sem oposição ou interrupção, pelo lapso temporal previsto na lei que lhe assegure a prescrição aquisitiva (maior ou menor de acordo com a natureza da ocupação). Mas, quando se tratar de um condômino utilizar uma área comum por dez anos ou mais, tendo em vista que ele já é coproprietário, esse poderá obter a propriedade exclusiva por meio da surrectio, que decorre da perda do condomínio retomar a área em decorrência da supressio.

HERDEIROS - O usucapião pode ocorrer inclusive entre herdeiros, pois em uma situação em que os pais falecem e deixam, por exemplo, cinco filhos, considerando que apenas um deles permanece na casa, durante vários anos, dando toda a manutenção no imóvel e arcando com seus impostos e taxas, poderá ficar caracterizado o desinteresse dos demais 4 irmãos, que deixam de ali conviver ou comparecer.

Diante de algumas situações especiais, mediante uma assessoria jurídica, este possuidor, poderá requerer em juízo a propriedade de 100% da casa e obter o registro imobiliário junto ao Cartório de Registro de Imóveis somente em seu nome, perdendo os demais quatro irmãos 80% do imóvel, diante da omissão e desinteresse.

Há dezenas de casos em que a falta de orientação e de atitude técnica dos herdeiros os levam a perder a propriedade dos imóveis que herdaram, sendo importante alertar que o Código Civil desde 2003, reduziu os prazos de usucapião, bem como o Estatuto da Cidade, podendo a pessoa vir a perder uma casa ou prédio em apenas 5 anos e qualquer bem móvel, como por exemplo um carro em apenas 3 anos.

Aprendemos no banco da Faculdade, que o "Direito não socorre aos que dormem", e assim, cabe aos condôminos e herdeiros tomarem providências para evitar esse risco. Se os irmãos desejam deixar a posse do imóvel com apenas um dos herdeiros, basta elaborem um documento com redação técnica para evitar o usucapião. Da mesma maneira, o condomínio deve elaborar um documento que venha a estabelecer que a posse de determinada área comum é temporária ou então locá-la, pois se ficar inerte por muito tempo favorecerá o ocupante que poderá, com o passar dos anos, integrá-la ao seu patrimônio particular.

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

Conversa com o Kênio dia 24 de junho 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 3ªs 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 participar da 4ª 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, trabalhista e problemas processuais) de 19 às 21h30, no dia 24 de junho, na Av. Contorno, 6.920 (loja da Caixa Imobiliária Netimóveis) - Bairro Lourdes-BH. Inscrições limitadas a 40 pessoas.

■ Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário MG e do Secovi-MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br