



DDTIZA
A DDTIZA LTDA
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO
CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRAZIZAÇÃO
DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XIV - Edição 277 - Julho/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - jornaldosindico.com.br



Vem aí o
15º Dia do Síndico
2019

30 de novembro de 2019
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 e 11
Calçadas	11
CFTV	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Detetização	12 e 13
Desentupidora	13
Elevadores	13
Esquadrias de alumínio	13
Extintores	13
Gás	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	14
Portaria remota	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Prevenção Contra Incêndios	14
Redes de proteção	14
Serralheria	14
Síndico profissional	14
Telhados	15
Uniformes	15



O antissocial

Casal de médicos paulista é condenado a se retirar de condomínio e reacende a discussão sobre o comportamento antissocial.

Página 7



■ Cotidiano

Mais um período de férias se aproxima e as áreas de lazer são invadidas pela garotada. Recreação profissional pode ser uma ótima opção nesta época.



PÁGINA 3

■ Seu condomínio

O fundo de reserva, aquela "salvadora" poupança dos condomínios ainda gera dúvidas, entre uma boa parte de síndicos, quanto a sua utilização.



PÁGINA 7

■ É bom saber

Terceirizar serviços no condomínio pode trazer benefícios para a administração, mas contratação de empresas deve seguir alguns cuidados.

PÁGINA 15

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
jornaldosindico@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 Karpát
Tatiane Dionizio

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 (plântão)	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

O antissocial

Eaqui chegamos ao segundo semestre de 2019. Meio ano já se passou e rumamos agora para a segunda metade desta jornada, firmes e focados no nosso objetivo de informar com qualidade. O Jornal do Síndico segue sendo seu melhor guia do universo dos condomínios!

Nesta edição trazemos esclarecimentos sobre o Fundo de Reserva, um tópico que ainda é alvo de algumas dúvidas tanto por parte de proprietários, quanto por parte de inquilinos e também de síndicos, que supostamente deveriam ter um conhecimento um pouco mais aprofundado da legislação que cerca os condomínios.

Fundo de Reserva: o que é, para que serve e quem paga por ele? Trata-se de um instrumento previsto pela Lei nº 4.591 em seu art. 9º, §3º, alínea “j”. Ele funciona basicamente como uma “poupança” do condomínio, a qual se destina a ser usada em urgências e é justamente por esse seu caráter especial que a sua contribuição é devida apenas pelos proprietários, fato esse que costuma gerar algumas polêmicas, pois nem todo mundo conhece a lei. Saiba mais na nossa matéria da seção “Seu Condomínio”.

Na seção “Administração” voltamos ao tema do condômino antissocial. Em recente decisão, a Justiça de São Paulo autorizou a expulsão de um casal de médicos do condomínio onde moravam e eram proprietários. A decisão é rara e pode fazer com que mais ações sejam propostas nos tribunais.

Porém, é sempre bom lembrar, que é uma ação extrema e que exige muito cuidado no seu encaminhamento que deve ser acompanhado por uma boa assessoria jurídica. O fundamental é sempre estar munido de muitas provas para embasar a ação, para que ela tenha sucesso. Cabe ao condomínio, antes da propositura do processo, dar amplo direito de defesa àquele que está sendo acusado.

As atribuições do síndico são várias e cada uma encerra múltiplos desafios. A caminhada é árdua, mas é possível ser trilhada com dignidade quando existem pessoas bem-intencionadas e informação disponível.

O Jornal do Síndico coloca-se à disposição do bom serviço, informando e apoiando seus leitores sempre. Desejamos a todos um excelente mês de julho!



A decisão é rara e pode fazer com mais ações sejam propostas nos tribunais



INDICADORES 2018 / 2019

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	-
INPC (IBGE)	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,6	0,54	0,77	0,60	0,15	-
IPC (FIPE)	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	-
CUB/MG	0,32	0,32	0,14	0,12	0,19	1,93	0,53	0,13	0,10	0,21	0,26	-
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 2.919,72	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	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

Construções e Reformas
GL Minas
CFC Engenharia
JS Serviços
Alternativa

Equipamentos para condomínios
Rei do Condomínio

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

OBRADEC
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

(31) 3465-5400
(31) 9 8428-9307

"Tudo na loja em 10x sem juros no cartão de crédito".

Rua Niquelina 800 - Santa Efigênia
obradec@obradecmateriais.com.br

Cotidiano por Cecília Lima |

Contratação de assessoria esportiva garante férias seguras e divertidas

O período de férias costuma trazer uma preocupação extra na rotina administrativa de quem gerencia condomínios: o que fazer para ocupar o dia de crianças que estão no intervalo de suas atividades escolares e, assim, evitar que o tempo livre seja utilizado para causar transtornos à harmonia coletiva?

O cenário se repete em vários residenciais Brasil a fora: a garotada com muita energia e disponibilidade durante as férias escolares, ao passo que não há vigilância suficiente para monitorar o que está se passando nas áreas comuns do prédio. Resultados: brigas entre as crianças, depredações, barulho em horários inapropriados, vandalismos e, infelizmente, até casos de acidentes que colocam em risco a integridade dos pequenos.

ALTERNATIVA - Nesse contexto, qual a melhor solução para coibir práticas irregulares nas áreas coletivas sem, para isso, proibir o livre tráfego por elas? O que muitos condomínios vêm adotando com sucesso é a contratação de serviços de recreação e assessoria esportiva.

A dinâmica consiste em levar para o condomínio profissionais capacitados a desenvolverem atividades lúdicas e esportivas que estimulem as crianças a trabalharem em grupo e assim ocuparem seu tempo livre com algo educativo e seguro, estando nos limites do próprio edifício em que moram.

Além da atividade física (dança, lutas, esportes coletivos e individuais, natação) – muito importante para a saúde física e mental dos pequenos –, outras



Alternativa pode ser uma ótima opção para manter a garotada em atividade com acompanhamento profissional

também podem ser desenvolvidas: oficina de pintura e artesanato, sessão de contação de historinhas e leitura de livros, aula de culinária, xadrez, cultivo de pequena horta, dentre outras.



Muitos condomínios vêm adotando com sucesso a contratação de serviços de recreação

CUSTO - A proposta de contratação desse tipo de serviço, para ser viabilizado como um projeto do condomínio, deve ser levada à assembleia dos moradores. O pagamento é um pouco

Coluna do Sindicon

Sucesso dos cursos e palestras faz Sindicon/MG definir novos temas para este ano



Os cursos e palestras gratuitos que estão sendo oferecidos pelo Sindicon/MG têm tido uma procura muito grande, com o preenchimento de quase todas as vagas. Em função deste sucesso, estamos com novos temas fechados para este ano. Os palestrantes são especialistas e estudiosos dos assuntos que mais interessam aos condomínios.

É importante acessar o site do Sindicon/MG para acompanhar todas as informações sobre os cursos e palestras. O nosso endereço é <http://www.sindiconmg.org.br/>. O Sindicon/MG também participa a cada 15 dias, sempre às terças-feiras, do Chamada na Geral, na Rádio Itatiaia, apresentado por Eduardo Costa. O programa vai ao ar de 13 às 14 horas. As informações sobre os cursos, as novidades sobre a legislação de interesse dos condomínios, são dadas no programa.

Gostaria de lembrar que o próximo curso será nos dias 23, 24 e 25 e 31 de agosto de 2019. São poucas vagas disponíveis. O curso será sobre Mediação de Conflitos em Condomínios. Ele será ministrado por Ana Luiza Pretel, advogada, administradora de empresas, professora de capacitação e aperfeiçoamento em Métodos Alternativos de Mediação Soluções de Conflitos.

Os cursos e palestras sempre acontecem no auditório do sindicato que foi montado para dar conforto aos participantes e palestrantes. No final dos cursos, os participantes recebem um certificado de conclusão. Mas atenção! Para participar dos cursos é importante estar em dia com as contribuições junto ao Sindicon/MG.

Para participar do Dia do Síndico, que será comemorado no dia 30 de novembro, também é preciso estar em dia com as contribuições. Já estamos concluindo os nomes dos palestrantes. As inscrições serão feitas pelo telefone 31-3337-6030.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

polêmico, visto que quase sempre condôminos que não têm crianças não se sentem à vontade para ter isso incluso na taxa condominial uma vez que não irão usufruir do serviço. Logo, o mais sensato termina sendo a cobrança individual por cada participante.

Sobre a contratação dos profissionais responsáveis, é válido ressaltar que existe a Associação Brasileira de Assessoria Esportiva em Condomínios (Abaecon) e que as empresas prestadoras desse

serviço e seus profissionais devem estar registrados no Conselho Regional de Educação Física (CREF). O fornecedor deve ter CNPJ de serviço para atividade esportiva e fazer emissão de nota fiscal. O valor dos contratos depende do número de dias/semanas de recreação, bem como a quantidade de crianças, o número necessário de monitores para assisti-las, e de horas de trabalho previstas.

■ Jornalista

Aqui o barulho não entra!

JANELAS ACÚSTICAS

Instalação rápida, sem quebra.
Não altera a fachada externa.
Solução definitiva do seu ambiente.

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 controlando a movimentação financeira do condomínio, OES 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 gutura 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



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação Por Cecília Lima com informações do STJ e TJSC |

Condômino inadimplente não pode ser vetado em áreas de lazer

Sabemos que a taxa cobrada mensalmente aos moradores corresponde ao rateio das despesas ordinárias e extraordinárias para se manter as funções do condomínio: seus funcionários, impostos, serviços de manutenção, sua estrutura física, bem como o pleno funcionamento de seus ambientes comuns.

Nesses últimos estão incluídas as áreas de lazer – tais como piscinas, churrasqueira, playground, salão de jogos e salão de festas, quadra poliesportivas, brinquedoteca, dentre outros espaços que atraem as pessoas a optarem pelos condomínios como forma de moradia.

Esses equipamentos são atrativos que necessitam recursos para poderem funcionar e isso depende da colaboração de todos que fazem parte do condomínio, logo, o mais justo a fazer seria que aqueles que não cumprem com seus compromissos financeiros junto ao coletivo não pudessem usufruir deles, correto? Nem tanto. Não é bem assim que as coisas funcionam.

PENALIDADE - A legislação não prevê esse tipo de penalidade ao morador que estiver com as mensalidades do condomínio em atraso. Ele não pode ser proibido de acessar as áreas comuns do prédio. Esse foi o entendimento adotado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao

dar provimento ao recurso de uma proprietária de apartamento que estava impedida de usar as áreas comuns do condomínio por causa do não pagamento das cotas condominiais em maio deste ano.

Por unanimidade, o colegiado considerou inválida a regra do regulamento interno que impedia o uso das áreas comuns em razão de inadimplência das taxas. Segundo o ministro relator do caso, o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei para constranger o devedor ao pagamento do débito.

Outra decisão, desta vez do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), seguiu o mesmo entendimento: o morador de um residencial na Grande Florianópolis foi proibido de ir à academia e à piscina pelo atraso de oito meses no pagamento do condomínio. Mesmo com previsão da reprimenda na convenção do condomínio, a 2ª Câmara Civil considerou o ato opressor e vexatório. Os desembargadores destacaram a existência de meios



Condômino inadimplente não pode ter seu direito de acesso às áreas de lazer negado

mais eficazes e legítimos para a cobrança de créditos.

“Estimo inviável chancelar a proibição imposta pelo condomínio acionado, porque é inequívoca

voco que a aludida conduta não tem outra finalidade que não seja a de impor ao condômino remisso forma desarrazada de opressão, potencializada pela vergonha e o acanhamento, visando forçar a adimplência das taxas condominiais em atraso”, disse em seu voto o desembargador Costa Beber.

■ jornalista



A legislação não prevê esse tipo de penalidade ao morador que estiver com as mensalidades do condomínio em atraso

por Cecília Lima com informações do TJSC |

Acusação sem provas?

Disseminar suspeitas de corrupção por parte do síndico dentro do condomínio, sem provas, pode ser considerado danos morais.

Acusar sem provas é sabidamente um ato leviano e, por vezes, criminoso. Porém, com a popularização da internet e das chamadas redes sociais e suas mídias essa exposição muitas vezes ganha repercussões de grande monta. E como voltar atrás na palavra dita? Como reaver a honra ferida e a imagem denegrida?

CONFLITO - Essas situações têm se tornado cada vez mais comuns, uma vez que de posse de um celular qualquer pessoa se acha no direito de publicar o que bem entende sem se preocupar em reunir provas daquilo que insinua ou mesmo afirma contundentemente. Os condomínios, por ser ambientes coletivos, tor-

nam-se palcos de conflitos desse gênero.

O síndico, por sua vez, ocupando o cargo de administrador é facilmente alvo de queixas e insatisfações publicadas na internet e isso não chega a ser um problema, pois quem se dispõe a esse posto já sabe o que provavelmente enfrentará. A questão está quando tais desagradados se transformam em acusações caluniosas que colocam em cheque a honestidade do síndico. Nesses casos, vale para o ambiente cibernético a mesma regra que se aplica fora dele: quem acusa deve apresentar as evidências.

Ilustrando uma situação nesse sentido, em Santa Catarina, o ex-síndico de um condomínio em Balneário Camboriú será in-

denizado em R\$ 8 mil por danos morais, após ser acusado de desvio de dinheiro por um morador do prédio. Conforme o processo, o morador teria atingido a honra do homem tanto em assembleia quanto por e-mail enviado a terceiros, pois afirmava a existência de desvio de R\$ 30 mil por ele praticado das contas do condomínio onde ambos residem.



A questão está quando tais desagradados se transformam em acusações caluniosas

A acusação contra o autor em assembleia condominial foi assumida pelo réu, que também não negou a procedência do e-mail que, em duas oportunidades, enviou aos demais condôminos sobre a existência de “desvio de 30 mil reais sem explicação do síndico”.

RESPONSABILIDADE

“Dentro deste contexto, tenho por incontroversa a ofensa dirigida ao autor pelo réu, restando claro que nenhuma justificativa apresentada na peça de defesa é

de molde a afastar sua responsabilidade porque, ainda que tivesse havido desvio, o que não se confirma nos autos, já que as contas de 2016 e 2017 foram aprovadas pela assembleia condominial – que é o órgão soberano a tal desiderato -, o meio para a cobrança de explicações empregado pelo réu não pode ser tido por razoável. Ao enviar e-mail para diversos destinatários e mencionar em assembleia a existência de desvio não explicado pelo síndico/autor, resta clara a intenção do réu em atingir-lhe a honra e moral, ato ilícito gerador de reparação”, citou a juíza Patrícia Nolli, titular do 1º Juizado Especial Cível da comarca de Balneário Camboriú, em sua decisão.

O morador, pela sentença, foi condenado ao pagamento de R\$ 8 mil a título de indenização por danos morais, quantia que deverá sofrer correção monetária pelo INPC e juros de 1% ao mês a partir da publicação da sentença.

■ jornalista

Manutenção Por Rodrigo Karpát |

Autovistoria em condomínios é essencial

Infelizmente os acidentes em condomínios estão tornando-se cada vez mais recorrentes. Recentemente, em Curitiba, um muro residencial caiu sobre 10 carros. Em Barra Mansa, um apartamento pegou fogo o mesmo acontecendo num condomínio comercial no centro de Belo Horizonte, no mês passado. Poderíamos ficar aqui contando casos e casos como esses e que acontecem diariamente pelo país.

Muitas são as causas para esse tipo de acidente: o síndico que não cuidou do local, Prefeitura que deixou de fiscalizar, etc. Sendo assim, para diminuir acidentes, grandes capitais, como Rio de Janeiro e Porto Alegre, por exemplo, já têm uma lei que obriga os condomínios a realizarem a autovistoria.

PELO PAÍS - No RJ, o Art.1 da Lei nº 6400/2013 institui a obrigatoriedade da autovistoria pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelos governos do Estado e dos municípios, nos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, etc.

Além disso, a Lei ainda menciona que os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais com mais de 25 anos de vida útil têm a obrigatoriedade de realizar auto inspeções quinzenais (ou seja, de cinco em cinco anos), sendo que essa vistoria deve ser efetuada por engenheiro ou arquiteto.

A Lei Complementar nº 284 de Porto Alegre é, só que em outras palavras, idêntica à do Rio de Ja-

neiro. O Art. 2º diz que o proprietário ou usuário de qualquer título de edificação apresentará à Secretaria Municipal de Obras e Viação, um Laudo Técnico de Inspeção Predial elaborado por um profissional (arquiteto ou engenheiro), atestando as condições de segurança das edificações.

Já em SP, ainda está em trâmite o Projeto de Lei nº 234/2012, que cria o "Certificado Estadual de Inspeção Predial".

É importante lembrar que, em ambas as Leis (RJ e POA), as responsabilidades das verificações são dos síndicos. O laudo assinado pelo engenheiro ou arquiteto com as melhorias a serem implantadas é entregue ao síndico com um prazo para que as mesmas sejam realizadas. Vale destacar, também, que nos locais nos quais a autovistoria já esteja regulamentada, o síndico não necessita de aprovação em assembleia para contratar os profissionais.

Neste caso, a obrigação do síndico é prestar contas sobre o assunto na próxima assembleia. No caso de contas, aliás, é possível que a medida cause um impacto nas taxas condominiais em um primeiro momento. Entretanto, em longo prazo, a tendência é que

aconteça uma diminuição no valor de cobrança do condomínio, tendo em vista que os cuidados com o prédio estarão em dia.

FISCALIZAÇÃO - É importante lembrar que, se por um lado não há grandes problemas em vistorias nas áreas comuns dos condomínios, não é possível falar a mesma coisa em unidades residenciais. O domicílio, conforme diz a Constituição Federal, é local inviolável. No entanto, se houver a tentativa de vistoria em uma unidade e o morador impedir, o síndico tem o poder de ingressar na justiça caso o local represente risco à edificação.

Segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, apenas 60 mil dos 130 mil imóveis que deveriam fazer a autovistoria cumpriram o procedimento. Isso é preocupante já que se passaram os cinco anos desde a promulgação da lei e agora chega a hora de vermos se aquilo que está no papel será cumprido pelos condomínios e se o Estado irá fiscalizar essa questão no sentido de punir os condomínios que não cumpriram com a lei.

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



Ideia da autovistoria é dar mais segurança aos condomínios



Segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, apenas 60 mil dos 130 mil imóveis que deveriam fazer a autovistoria cumpriram o procedimento

**PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS**

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

3098-2539 99915-5194

**Bicicletários
para condomínios**

Para 5 ou 3 vagas



Av. Abílio Machado, 2177
Telefone: (31) 3472455
www.mopbike.com.br
mopbike.orione@gmail.com



“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.



DIA 29 DE JULHO DE 2019

Local: Av. do Contorno, 6.920

Início: 19 h

Inscrições gratuitas

(31) 2516-7008

contato@keniopereiraadvogados.com.br

Realização:



Apoio:

Jornal do Síndico

Seu condomínio

Fundo de reserva: o que é, para que serve e quem paga por ele?

Você, que administra ou vive em condomínio, já ouviu falar no fundo de reserva? Em termos simples, funciona basicamente como uma "poupança" do condomínio, a qual se destina a ser usada em urgências, ou seja, situações que fogem à normalidade das contas do condomínio, despesas imprevisíveis e inadiváveis.

O prédio sofreu uma avaria que não é coberta pelo seguro patrimonial e precisa de um reparo imediato? Um equipamento importante como uma bomba hidráulica ou um gerador de energia quebrou e precisa de reposição? Esses são alguns exemplos nos quais é útil ter um fundo de reserva para o qual se pode recorrer nos momentos de "aperto", evitando um possível empréstimo ou dívida.

A criação dele não é um imprevisto ou uma ideia qualquer dos condôminos. Trata-se de um instrumento legítimo previsto pela legislação vigente: Lei nº 4.591 de 1964 (conhecida como "Lei do Condomínio Edilício e Incorporações Imobiliárias"), em seu art. 9º, §3º, alínea "j". No entanto, para que seja instituído, o fundo de reserva deve estar previsto na Convenção de Condomínio do edifício.

OBRIGATORIO - A criação do fundo não é obrigatória. Porém, uma vez optando por instituí-lo no intuito de oferecer maior segurança financeira ao condomínio, a assembleia deve estabelecer alguns parâmetros, como por exemplo o percentual de valor arrecadado mensalmente junto à taxa condominial que já é tradicionalmente cobrada.



Trata-se de um instrumento legítimo previsto pela legislação vigente

Aqui é válido ressaltar que se trata de coisas distintas: a taxa condominial se destina às despesas ordinárias do condomínio (aquelas que são previsíveis, esperadas todos os meses), já o fundo de reserva funciona como a "poupança" para circunstâncias especiais. Inclusive, ele deve estar em conta bancária diferente da conta vinculada às demais taxas, pois sua natureza é dife-

rente das taxas ordinárias e extraordinárias do condomínio, bem como de suas destinações.

Essa diferenciação explica porque o fundo de reserva é um valor que deve ser pago apenas por condôminos proprietários do imóvel. Aos condôminos inquilinos é obrigatório apenas o pagamento da taxa condominial, uma vez que ele paga pelas despesas ordinárias do prédio. Exceções podem ser abertas desde que haja comum acordo entre as partes, sendo isso devidamente registrado em contrato de locação.

■ Jornalista

Mediação por Ana Maria Esteves e Silvia Abduche |

WhatsApp

Estamos em um mundo de transformações. Nossa maneira de consumir produtos está se modificando, já não ouvimos música como antigamente, o meio de se locomover também... e principalmente nosso meio de comunicação!

Nos comunicamos por mensagens, áudios, nos falamos ao mesmo tempo com várias pessoas e isso tem gerado alguns conflitos e desentendimentos.

Nosso caso de hoje é exatamente sobre um conflito tão atual: conversas de grupo via aplicativo.

Fomos procurados para uma mediação em um condomínio, em que a relação entre moradores e síndico ficou bastante delicada devido a mal entendidos na comunicação. Fizemos o convite para todos os envolvidos, convite aceito e iniciamos nossa primeira reunião para apresentar a mediação.

VOLUNTARIEDADE - Antes mesmo de iniciar a reunião, pudemos perceber como alguns estavam muito desconfortáveis de estar ali, querendo mesmo ir embora. À medida que fomos acolhendo todos, fomos detalhando todo o processo de mediação e o entendimento foi mudando. Neste caso, dois princípios da mediação foram fundamentais para a compreensão dos envolvidos: voluntariedade e sigilo.

Explicamos que a mediação é

um processo voluntário, que significa que estar ali para resolver determinada questão era uma opção deles e que se não sentissem mais confortáveis, poderiam decidir não mais participar da mediação. E voluntário também no sentido de aceitar qualquer proposta de acordo que venha ser construída, sendo que ninguém é obrigado a aceitar uma proposta em que não se sinta confortável.

Mais tarde, houve um relato de um deles dizendo que a princípio tinha ido porque pensava que era uma obrigação, mas mudou de opinião, pois se sentiu tão acolhido e tendo a certeza de que sua vontade seria respeitada, resolveu então participar do processo.

Outro ponto fundamental refere-se ao sigilo. A confidencialidade é uma obrigação prevista em lei. Significa que as informações trazidas e tratadas na mediação não poderão, a não ser com a autorização expressa das partes, ser reveladas pelo mediador a nenhuma outra pessoa que não participe do processo de mediação. Esse princípio permite que as partes trabalhem com mais liberdade para chegar a um acordo,

uma vez que não estão expostas ao risco de revelar ou trazer uma informação que, não havendo a confidencialidade, poderiam prejudicá-las.

Tudo exposto, começamos com os relatos das partes, cada um no seu tempo de fala, expondo seus pontos de vista, e todos, como combinado, tendo uma escuta ativa. Tivemos algumas reuniões individuais com cada parte, elaboramos uma agenda comum que atendesse aos interesses de cada mediando e

iniciamos a fase seguinte para a resolução das questões. A essa altura da mediação podíamos perceber o envolvimento de todos para chegar a um consenso.

Construíram um entendimento que foi o seguinte: conversas de grupo somente para assuntos emergenciais, como por exemplo, quebra de um portão, vazamento de água em determinado local, escapamento de gás... concluíram que para esse tipo de ocorrência o grupo funciona muito bem, pois consegue ter um

tempo melhor de atendimento.

Para assuntos não emergenciais, como, dúvida sobre uma conta, uma obra, ou sobre um contrato, uma ideia para melhorar o funcionamento dos serviços, deveriam ser relatados no site do condomínio e o síndico tem o compromisso de responder em um determinado prazo estabelecido.

Ao final da mediação todos satisfeitos, conseguimos atender aos interesses de todos os envolvidos e o comprometimento de todos para uma convivência melhor.

■ Mediadores da Câmara Equilíbrio



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

PLUVIA SERVIÇOS
desde 1999

- Bombeiro Hidráulico
- Desentupimento
- Caça vazamentos

Orçamento sem compromisso

3150-1425
98822-0611

MUNDIAL TEXTURAS

3395-9747
2524-4118
9 9138-5078

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

AB 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

Administração por Desirée Miranda |

Comportamento antissocial pode gerar expulsão de condôminos

Embora não seja comum, decisão judicial pode auxiliar condomínios que sofrem com moradores agressivos.

A Justiça de São Paulo determinou recentemente a expulsão de um casal de condôminos do apartamento onde morava por conduta antissocial. De acordo com a denúncia, marido e mulher, que são médicos, eram hostis com vizinhos e funcionários do prédio, chegando a agredir fisicamente o síndico e uma moradora idosa. Até chegar à expulsão, o casal já tinha sido notificado e multado, com valores que já chegavam a R\$30 mil reais.

A decisão da Justiça é rara, já que muitas vezes, a reclamação é contra donos de unidades, que estão protegidos pelo direito de propriedade. Entretanto, o comportamento antissocial não é raro.

CASOS - Em um condomínio de Contagem, na região metropolitana de Belo Horizonte, a subsíndica de um dos 72 blocos, Ronilda Mendes, já passou por maus bocados com condôminos antissociais. Segundo ela, em uma das ocasiões, um inquilino chegou a jogar dinheiro no rosto da síndica. “A síndica foi na unidade reclamar de excesso de barulho, das



Jairo Ribeiro afirma que a expulsão do condômino antissocial é uma ação complexa e depende de provas

coisas atiradas pela janela, e pelas roupas penduradas na janela. Ela foi lá para conversar e o morador disse que estava pagando [o aluguel e o condomínio], então que poderia fazer o que quisesse. Aí, ele jogou dinheiro na cara dela e disse que era para pagar a multa”, diz Ronilda. Mas, esse não é o

caso mais sério. “O principal problema que temos hoje é com crianças de 10 a 12 anos que já não precisam mais ficar acompanhadas nas áreas comuns. Elas ficam correndo na garagem e quando a gente conversa com os pais, eles dizem que não podem prender os filhos em casa. E eles estão causando prejuízo, jogando



A empatia é a capacidade de se colocar no lugar do outro, buscando compreender suas necessidades, dificuldades, valores...

papel higiênico molhado nos capôs dos carros, jogando bola e amassando a lataria dos carros, jogando moto no chão”, diz ela. A subsíndica também disse que o que os moradores antissociais argumentam é que, como estão com as taxas em dia, “podem tudo”.

LEI - O Código Civil prevê multa de até 10 vezes o valor da taxa condominial e o Conselho de Justiça Federal diz que o condomínio pode propor ação de expulsão do condômino antissocial. Entretanto, essa possibilidade não é aplicada automaticamente. Segundo o advogado especializado em direito condominial, Jairo Ribeiro Costa, é preciso que os acusados tenham direito à defesa. “Evidentemente, como todo processo, vai caber o direito de resposta, o condomínio vai ter que provar, através de documentos, testemunhas, perícias, enfim, para que ele possa expulsar o condômino do convívio com os demais. Mas, isso é uma ação mais complexa, não é tão simples assim. Tem que está bem munido de provas contundentes, de tal forma que a Justiça se sinta realmente certa na hora que for julgar. Porque, de certa forma, expulsar alguém do apartamento é tirar a propriedade”, diz ele.

À FLOR DA PELE - Além de falta de educação, o comportamento antissocial também pode revelar outros sintomas das relações sociais atualmente, segundo a psicóloga mestre em Psicologia do Desenvolvimento Humano e professora do Centro Universitário Newton Paiva, Arlete Rodrigues Santana. Entre eles, o individualismo e o enfraquecimento entre o que é da ordem privada e o que é público. Ela também destaca “o não (re)conhecimento e manejo das próprias emoções somado ao estresse da vida cotidiana. Isso faz com que as pessoas, por vezes, não ponderem adequada e suficientemente sobre os eventos, tendendo a reagir com raiva e agressividade. Assim, a comunicação e a tomada de decisão para a solução dos problemas são prejudicadas”.

Para evitar conflitos, a psicóloga propõe o exercício da empatia. “A empatia é a capacidade de se colocar no lugar do outro, buscando compreender suas necessidades, dificuldades, valores. Há que se buscar entender também a si próprio. Tal atitude pode ajudar a tornarem mais claros os motivos dos conflitos, favorecendo o manejo dos mesmos”, conclui.

■ Jornalista e colaboradora do JS

Tem sempre alguém a procura de seu produto...

3337-6030



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932

Advocacia Especializada em Direito Condominial.

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

(31)3226-9074

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

Observatório Kênio de Souza Pereira |

Quem é impedido de ser síndico?

Diante dos problemas que a função de síndico acarreta é comum a maioria dos condôminos evitarem assumir a sindicância, pois assim evitam se tornar "vitrine" dos problemas que ocorrem em decorrência dos choques de posições entre dezenas ou até centenas de pessoas com valores, conceitos e padrões educacionais e financeiros diversos. Apesar disso, vemos aqueles que se empenham em se tornar síndico para melhorar o local onde residem ou trabalham, dedicando assim seu tempo e conhecimento a favor da coletividade.

Entretanto, quando há situações desgastantes que perduram por anos por falta de investimento numa solução profissional ou, no caso do edifício ser composto por poucas unidades, acaba tendo poucos proprietários dispostos a se candidatar, passam a surgir a possibilidade de inquilinos se candidatar.

O Código Civil dispõe expressamente a possibilidade da assembleia eleger qualquer pessoa para ser síndico, seja ela condômina ou não, podendo, inclusive, ser um síndico profissional, conforme artigo: "Art. 1.347 - A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se."

A lei autoriza os condôminos estipularem na convenção prazo menor de mandato, sendo comum o de um ano, devendo assim este prevalecer, sendo que a reeleição depende apenas da vontade dos votantes. Em alguns poucos casos constata-se a preocupação com a questão da segurança financeira quando a convenção restringe que somente condômino poderá ser síndico, pois ele gerirá valores expressivos que em alguns condomínios giram em torno de centenas de milhares de reais mensalmente.

INADIMPLENTE - É interessante que os condôminos façam

uma pesquisa prévia sobre a postura comercial do candidato a síndico. Qualquer condômino tem o direito de fazer o cadastro do candidato e sendo apurado que o mesmo está negativado no SPC por não pagar o que adquire e que emite cheques sem fundo deve a assembleia ser alertada sobre o risco de eleger quem não honra seus compromissos. Obviamente, quem esteja inadimplente com o pagamento das quotas condominiais, conforme determinar o inciso III, do artigo 1.335 do Código Civil, não pode votar e nem mesmo participar da assembleia, sendo portanto ilegal se candidatar.

Outro ponto importante é que por ser o síndico o representante do condomínio, fica impossível que, quem tenha um processo judicial contra o condomínio seja candidato, pois seria incoerente. Não haveria como o síndico ser réu e ao mesmo tempo ele comparecer numa audiência como representante do condomínio que figure como autor no processo que envolva, por exemplo, uma disputa sobre uma área na garagem, por existir incompatibilidade de posições.

VISÃO - Não é recomendável eleger um inquilino para o cargo de síndico, pois poderá não ter a mesma visão de longo prazo do proprietário, que age para manter



Síndico proprietário tem um maior interesse na preservação do patrimônio

e valorizar o seu patrimônio. Já o inquilino, se for síndico, pode ficar tentado a realizar uma gestão que vise sempre o menor custo, mesmo havendo necessidade de manutenção mais aprimorada, pois cabe ao inquilino, enquanto morador, pagar por despesas como pintura interna do edifício ou manutenção dos jardins e elevadores, que são necessárias à conservação da edificação. Há síndicos inquilinos que adiam a contratação desses serviços para que não tenham que arcar com o aumento da quota condominial ordinária em benefício do locador.

Imagine um edifício que precise de uma pintura em área interna. O síndico poderia propor aos con-

dôminos um investimento mais elevado para comprar uma tinta de primeira linha, visando estética e durabilidade, de maneira a agregar valor ao edifício. Porém, este síndico também poderia priorizar o custo e buscar tintas inferiores, com baixa qualidade e durabilidade, apenas para atender a necessidade de manutenção imediata. Nesse exemplo, há maior possibilidade de um síndico condômino valorizar a qualidade, mesmo com custo maior, pois ele e os demais condôminos serão beneficiados com a maior durabilidade do serviço e a valorização do edifício. Já o síndico inquilino, que sequer sabe se estará no prédio daqui a algum tempo, possivelmente optará pelo menor custo, pois assim economizará, mesmo que o serviço tenha que ser refeito num prazo menor.

PREJUÍZO - Há ainda a questão patrimonial, pois o síndico que é proprietário pode ter maior cuidado para gerir a receita, que em alguns edifícios atingem mensalmente centenas de milhares de reais. O síndico que é condômino sabe que se praticar atos irregulares, que sejam caracterizados como excesso de mandato ou algum desvio, pode responder com o seu patrimônio.

Já o inquilino, caso não tenha nenhum patrimônio, pode deixar de ser tão zeloso, podendo assim praticar atos que não terão como ser indenizados por ele. Obviamente, há inquilinos sérios, honestos e bem intencionados em zelar pelo condomínio onde reside ou ocupa, mas tendo em vista que ninguém sabe o que pode acontecer, é preferível eleger quem tem mais interesse em preservar seu patrimônio a longo prazo, o qual pode ser perhorado em alguns casos.

■ 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



Não haveria como o síndico ser réu e ao mesmo tempo ele comparecer numa audiência como representante do condomínio

CONVERSA COM KÊNIO – DIA 29 DE JULHO 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 5ª 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 especia-

lista 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 29 de julho, na Av. Contorno, 6.920 (loja da Caixa Imobiliária Netimóveis) - Bairro Lourdes-BH. Inscrições limitadas a 40 pessoas.



7 INTER SETE VIDROS
Manutenção, Peças e Instalação em Blindex,
Fechadura Elétrica e Molas Hidráulicas
Atendimento 24 horas
3468-9003 / 99155-4655 ☎ 99506-1818

folhas DESENTUPIDORA
24 horas

- Desentupimento em geral
- Dedetização
- Jardinagem
- Limpeza de caixa de gordura

31.98112-5830

Dicas

Curso para Síndicos

Cláudio Cunha

O Sindicon MG realizou nos dias 1, 8 e 15 de junho seu novo Curso de Formação de Síndicos. As aulas aconteceram no auditório do Sindicato. O convidado para ministrar as aulas foi o advogado especializado em direito condominial, Thiago Natalio de Souza, que é de São Paulo e tem vasta experiência em direito condominial.

O curso abordou os seguintes temas: assembleias, quórum, responsabilidade civil e criminal do síndico, inadimplência, cobrança, temas polêmicos no condomínio, legislação aplicada a condomínios, papel da assessoria jurídica no condomínio, condômino antissocial, aplicação de multas, Airbnb e aspectos jurídicos para exercer a função de síndico.

Muitos síndicos aproveitaram a oportunidade para se reciclar e, uma grande parte, estava ali para



aprender um pouco mais sobre a função de síndico que, há cada ano que passa, se torna mais complexa e cheia de responsabilidades.

Ao final das aulas, os participantes receberam um certificado de conclusão emitido pelo Sindicon MG. Novas turmas poderão acontecer ainda este ano.

Cartilha

A Associação dos Oficiais Justiça Avaliadores Federais no Estado de Minas Gerais (Assojaf) em conjunto com o Sindeac e Fetheng elaboraram uma cartilha sobre o cumprimento de ordens judiciais em condomínios. A ideia da cartilha é melhorar a imagem do oficial de justiça e mostrar os relevantes trabalhos que eles prestam para a comunidade. Com uma linguagem simples e objetiva o material pretende atingir não só aos síndicos mas, principalmente, os porteiros e demais funcionários dos condomínios.

Numa primeira parte é apresentada informações



de fácil entendimento com oito pontos que devem ser observados quando da visita de um oficial de justiça. Depois esses pontos são esclarecidos de forma mais abrangente para não haver dúvidas sobre a atuação desse profissional. Quem quiser adquirir o material, pode entrar em contato com a Assojaf através do telefone 3222-1273. Parabéns aos presidentes Hebe-Del Kader (Assojaf) e Paulo Roberto Silva (Sindeac/Fetheemg) pelo trabalho desenvolvido.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com

TAXA – OBRIGAÇÃO

Sendo síndico e leitor do Jornal do Síndico gostaria, se possível, receber indicações de publicações ou informações/esclarecimentos que possam dar suporte a pretensão de exigir diretamente do proprietário do imóvel a responsabilidade pelo recolhimento da taxa de condomínio. É sabido que a responsabilidade pela taxa de condomínio será exigido, em última instância, diretamente ao proprietário. Mas em antecipação ao procedimento de pagamento pelo inquilino, conforme contrato que, por ventura, exista entre locador e locatário, pode o condomínio exigir, independente de acordo entre as partes, que o pagamento seja efetuado diretamente pelo proprietário, e este por sua vez exija o reembolso ao locatário? Em caso de inadimplência, o proprietário é responsável juridicamente pelo pagamento, tanto é que o boleto de cobrança é emitido em seu nome. Por que então o condomínio/síndico deveria arcar com uma função que não lhe diz respeito? Não seria razoável atribuir ao proprietário? Esta intenção pode ser confundida com intransigência por parte do síndico, mas que nos dias atuais evitaria uma série de transtornos e aborrecimentos. No meu entendimento o síndico comum, também proprietário, não tem esta função e nem recebe para tal procedimento. Se fosse o caso, então seria contratado uma empresa de cobrança, mas tal procedimento oneraria o condomínio.

Giovani – por e-mail

R - Nos termos do artigo 23, XII da Lei no 8.245/91, a chamada Lei do Inquilinato, cabe ao locatário a obrigação de pagar as despesas ordinárias de condomínio, ou seja, aquelas consideradas necessárias à administração do condomínio (limpeza, conservação, salários dos empregados, dentre outras). No entanto, o locador poderá cobrar essas despesas juntamente com o aluguel do mês correspondente (Lei 8.245/91, art. 25), repassando em seguida o valor recebido ao condomínio. Ressaltamos que essa cobrança é uma faculdade e não uma obrigação do proprietário. Porém, em



caso de inadimplência referente ao pagamento da taxa condominial, a relação jurídica é sempre do condomínio com o condômino. Lembrando que, de acordo com o Código Civil em seus artigos que tratam do condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358), o locatário é apenas um possuidor e os proprietários é que são considerados condôminos. Assim, no caso de ação judicial para cobrança de despesas condominiais, essa deverá ser proposta contra o proprietário do imóvel, mesmo que o imóvel esteja alugado. Ao primeiro caberá a proposição de ação de regresso contra seu inquilino.

As despesas condominiais constituem obrigação propter rem, estando atreladas ao bem. Dessa forma, caso locatário deixe de quitar a obrigação, conforme contrato de locação, o imóvel responderá pela dívida e é por esse motivo que é aconselhável que o próprio condômino efetue os pagamentos.

Dra. Raquel Braga
juridico@advocaciasouzae-braga.com.br

Jurisprudência

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 02317571520068260100 SP 0231757-15.2006.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 26/09/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Assembleia - Nulidade - Não caracterização - Aprovação de obras - Benfeitorias úteis, que potencializam o aproveitamento a área comum do condomínio, cujo quórum depende do voto da maioria dos condôminos - Incidência do art. 1.341, II, do CC. Obras que não importaram em modificações capazes de comprometer o conjunto arquitetônico e, portanto, não são consideradas alterações de fachada do edifício - Sentença mantida - Recurso desprovido.

TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 70063291934 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 27/05/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. PAGAMENTO. ÔNUS DA PROVA. Na ação de cobrança, uma vez demonstrado o fato constitutivo do direito do autor, ao réu incumbe fazer prova do pagamento por aplicação da regra contida no inc. II do art. 333 do CPC. - Ausente comprovação impõe-se a procedência da ação. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70063291934, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 21/05/2015).

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00200598320128260003 SP 0020059-83.2012.8.26.0003 (TJ-SP)

Data de publicação: 19/08/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Modificação de porta de entrada da unidade - Alteração que não é da fachada - Fotografias que demonstram semelhanças entre as duas portas - Rigorismo exacerbado da vida condominial que deve ser combatido, sob pena de tornar inviável a convivência entre moradores - Inocorrência, de outra banda, de reparo moral indenizável - Recurso parcialmente provido para permitir a manutenção da porta instalada pelo condômino, repelidos os danos morais e invertidos os ônus sucumbenciais.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00404803720108260562 SP 0040480-37.2010.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 02/07/2014

Ementa: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Autor que busca cominar à ré a obrigação de manter a porta de seu apartamento conforme estipulado em convenção. Decisão que julgou improcedente o pedido, por estar prescrita a pretensão. Discussão sobre quando de fato ocorreu a troca da porta do apartamento da ré. Existência de polêmica. Fatos que demandam instrução probatória. Cerceamento de defesa. Sentença anulada para prosseguimento da instrução. Recurso provido.

TJ-SP - APELAÇÃO APL 00244782120128260562 SP 0024478-21.2012.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 24/03/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Vaga de garagem - Decisão judicial que determinou que não houvesse mais vagas exclusivas, existindo, apenas, as de uso comum - Condômino que insiste em manter a situação anterior - Imposição de multas pelo descumprimento de decisão judicial sobre o uso do estacionamento - Aplicação do disposto no art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal - Sentença de procedência mantida - Recurso desprovido.

TJ-SP - Apelação APL 01738779420088260100 SP 0173877-94.2008.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 13/04/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. FACHADA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Réu que promoveu obra em unidade localizada na cobertura, implicando em alteração da fachada. Fatos comprovados, inclusive por laudo pericial. Realização de assembleia geral extraordinária no curso da lide, em que deliberada autorização para o condômino réu adequar o seu projeto àquele ainda em estudo, atinente ao fechamento das varandas. Superveniente falta de interesse de agir. Extinção do feito sem resolução do mérito de rigor. Sentença reformada. Recurso provido.

■ Fonte: www.jusbrasil.com.br

Classíndico

Administração de condomínios



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

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

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102



Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

18 ANOS DE EXPERIÊNCIA

2515-8721
2515-8722

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



Administração de condomínio
Portaria
Limpeza
Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



Administração de condomínios
Síndico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembleias
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!

(31) 2536-2210/2535-4134
Rua Maranhense, 478 - Prado
contato@contabilidadeelana.com.br
www.contabilidadeelana.com.br



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SÍNDICO PROFISSIONAL
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO
CONTRATAÇÃO DE PESSOAL

OBS.: Não trabalhamos com conta Pool

Rua Da Bahia, 1141 - sala 1720 - Centro
3224-2806 / 99154-1731
lasercosul@laser.com.br / www.lasercosul.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 Pgtó, 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.

- SÍNDICO 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 LUZIA
WWW.CENTRALDECONDOMINIOS.COM.BR
CENTRO DE CONDOMÍNIOS

Advogados



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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



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

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
(31) 3273-0027



GOUVÊA ADVOGADOS
Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento Interno;
Participação em Assembleias;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br **3226-9074**



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

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

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.hinterfones.com.br

Áudio e vídeo



Instalação e venda
Sonorização ambiente
Projetos
Som Profissional
Home Theater
Iluminação
Automação

99130-9361/3785-4075
eulerdimeras@hotmail.com

AVCB



Serviços:

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

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



PROJETOS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO E AVCB

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



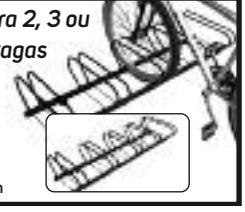
Adequações do condomínio para vistoria do CORPO DE BOMBEIROS

- Elaboração de projeto de Combate à Incêndio e Plano de aprovação - Renovação do AVCB
- Conferências e adequações: Externas, Internas, vistorias 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



Av. Abílio Machado, 2177
3474-2455
www.mobike.com.br
mobike.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
SALINA - PRODUTOS PARA PISCINAS

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



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

Contrato de manutenção
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 calças.

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

Classíndico

Bombeiros

PLUVIA SERVIÇOS
 • Bombeiro Hidráulico
 • Desentupimento
 • Caça vazamentos
 Orçamento sem compromisso
3150-1425 / 98822-0611

Calçadas

Foi notificado?
PS CALÇADAS
 Engenheiro em construção civil
99269-7454
Entre em contato! Regularize seu passeio de acordo com as normas PBH

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.ibconservadora.com.br
 /ibconservadora
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

ROCHE
 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
 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

NIZZA
 Conservadora
 Cultivando 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

JEM
 Conservadora
 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
31 99721-4997 periciasexpertise@gmail.com

TOTAL
 Engenharia e Consultoria Ltda
 André Luiz Victor de Souza
 Engenheiro Civil - CREA MG 8088-PD
 PERITO IBAPE/ITQ
 Tel. 31 995798555
 WWW.TOTALENGCONSTRUTORA.COM.BR
 Serviços:
 - Avaliações e Perícias;
 - Vistorias prediais;
 - Laudos;
 - Vistorias cautelares;
 - Mediações e arbitragens;
 - Projetos de proteção contra incêndio;
 - Projetos elétricos e hidráulicos;
 - Acompanhamento 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

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

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

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

PACTO
 CONSTRUTORA
 Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3800-0500
 contato@pactoconstrutora.com.br
 www.pactoconstrutora.com.br

Construção e reforma

LACO
ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

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

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

VOLGEN Clean
 REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA
 Colaboradores especializados e devidamente certificados
 Garantia dos serviços prestados.
 www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

REFORMA PREDIAL
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

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

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

Consulte-nos!
Laco – 3422-4411
Reforma Predial

Brilhar
Limpezas & Reformas

REFORMAS E PINTURAS

- Prediais
- Residenciais
- Fachadas
- Garagens
- Quadras

3021-3937/3082-2347 / 99776-7012 / 99850-9837
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua Sônia, 370 - Prado - BH/MG

REFORMA 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

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

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

PINTURAS RIBEIRO
REFORMAS EM GERAL

Reformas Prediais (casas, apartamentos, escritórios etc...)
Manutenção de Telhados, Ramoação de picheação, 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

3493-33-61 / 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

MUNDIAL TEXTURAS

3395-9747
2524-4118
99 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

ENGENHARIA CONSTRUÇÕES

PROJETOS E REFORMAS PREDIAIS

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

cazarevestimentos@yahoo.com.br

(31) 98686-0538 / 3245-8728

PROGRAF-JSBRASIL 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: MB138.996/D

(31) 3352-0884 / 98982-7668
prografempreendimentos@hotmail.com

Ee. EXTREMA ENGENHARIA

99976-1139

Construção e reforma

LOCUS 25 ANOS

Inovação em Reformas Prediais **3236-156**

Oferta de inverno:
Projeto arquitetônico de fachada gratuito para obras fachadas até final de agosto.
Av. do Contorno, 2565 sala 405 - Santa Efigênia

Contagem Decor
Vidros & Persianas

Vidros, persianas, gesso, texturas, divisórias, grafiato e piso laminado.

Aceitamos cartões

3597-8930 / 3911-5082 / 99297-4339
contagadecordecorativasocios@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

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

Transformamos sonhos em realidade

QUALIDADE PONTUALIDADE EXPERIÊNCIA

GL MINAS ENGENHARIA

www.glminas.com.br

(31)3317-5700 / 99771-8000 / 99259-0976

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CFC ENGENHARIA

Claudio Lobato
Engenheiro Civil
CREA: MG235735-D
(31) 9 9280-4964

Carlos Eduardo
Engenheiro CIVIL
CREA: MG 209679-D
(31) 9 9215-9111

cfceengenharias@gmail.com

ALTERNATIVA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado
Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral
Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 / 99860-3169
alternativaconstroireforma@yahoo.com

PINTURAS
REFORMAS EM GERAL

- Bombeiro Hidráulico - Eletricista
- Serralheria - Montagem e desmontagem de móveis

jssevidioshh@gmail.com **9 7 5 2 8 - 0 4 4 8**

Dedetização

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br

(31) 3375.3966

ALVARÁ SANITÁRIO: 201105412

Classifícario

Desentupidora

DDTIZA EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
DESRRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

DUTRA PLANTÃO 24 HORAS
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA **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 E DEDETIZADORA GIGANTE

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

Plantão 24hs 99903-0010

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

Desentupidora FORTALEZA

Desentupimento de colunas prediais, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques
Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e de detização

4102-2874/98011-9947 (11) 99241-4509 (11m)
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. Nereis Cabral, 990 - Floresta **3224-6364/98027-4163 (Flórida)**

Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES Desde 1995

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

Equipamentos para condomínios

Rei do Condomínio QUALIDADE E BOM PREÇO

Serviços e artigos para casa e condomínio
Materiais de Limpeza

2527-9957 / 4141-8060 / 99417-6575
AV. CONTAGEM, 976 - WWW.REIDOCOMODINHO.COM.BR

Esquadrias de alumínio

estilo ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, JANELA, PORTA, PORTÕES FECHAMENTOS EM VIDRO TEMPERADO

JANELAS TERMO-ACÚSTICAS
MANUTENÇÃO E REFORMAS

ESTILOSQUADRIASVIDROS@GMAIL.COM
WWW.ESTILOSQUADRIASVIDROS.COM.BR

98375-0840 | 98603-3937 | 99577-0483

ALUMITITO ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRAÇARIA

Janelas e Portas de Alumínio
Box de Vidro Temperado

3327-7777 / 97133-8156
www.alumititoesquadrias.com

Extintores

EXTIMINAS Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Argemiro, 97 - Nova Guapá
extiminas@extiminas.com.br
Tel: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0052

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

Impermeabilização

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

Serviços e Consultoria

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

www.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 QUEBRAS, 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 o resultado imediato

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

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! **ESPACOC**

Instalação rápida, sem custos. Não altera a fachada exterior. Solução definitiva de seu problema.

Atendimento em todo o Brasil
+55 3285-5588
011 89217-9781
Atendimento em português
Fale conosco: 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
Detelhações - Desentupimentos - 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

Brilhar
Limpezas & Reformas

EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE

Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral

3021-3937/3082-2347 99776-7012 / 99850-9837
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua Santa, 373 - Prado - BH/MG

BIO CLEAN
SOLUÇÕES EM LIMPEZAS

Limpeza, revitalização e impermeabilização de piso, colchões e tapetes em geral. Limpezas de garagens. Polimento de Mármore e Granitos. Polimento de Porcelanatos.

Solicite seu orçamento
(31) 99616-9272
Alexandre (31) 99684-1247
Phillipe

biocleanmg@hotmail.com Bio Clean - Soluções em Limpezas www.biocleanmg.com.br

MULTIPIOSOSBH
REVITALIZAÇÃO DE PISOS

Limpeza, polimento, impermeabilização, selagem e vitrificação mármore, granito, porcelanato, piso cimentício, ladrilho hidráulico

99 706-6752 vivo | Robson
www.multipiososbh.wixsite.com/home, Instagram: multipiososbh

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 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

Portas

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

vidrosetes@iglobo.com
3271-9149 / 9612-3777

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
- INTERFONE 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**

Conserto, Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas e Controles de Abertura

ATEFORP
Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão

URGENCIAS **Tel.: 3287-3009**
98767-3009 Rua Valparaíso, 293 (Esc. 2/Manoelina) Sion

Portões eletrônicos

MAXSE VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Portão eletrônico/interfone digital
Fechadura elétrica/Eletromagnética
Leitores de Tags/Biometria/Facial
CFTV Hd/Cerca elétrica/Alarme
Serviços de serralheria e solda elétrica

3447-5891 3447-6781
contato@maxse.com.br / Fazemos contrato de manutenção com plantão
Plantão - (31) 99997-7595 (31) 99347-6575

ASEG VENDA, INSTALAÇÃO, MANUTENÇÃO

SEGURANÇA ELETRÔNICA

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

Prevenção e Contra Incêndio

AC ANTI-CHAMA PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Projetos de combate a incêndio e instalações p/ fins de AVCB.

(31) 90993-4138 / 98257-6431
3317-8230

www.anti-chamaengenharia.com.br / comercial@anti-chamaengenharia.com.br
Rua Ge. Andrade Neves, 105 L3 Quitipoc - BH

Redes de Proteção

**** SUPER PROMOÇÃO ****

HORIZONTE A partir R\$ **60,00** (taxa fixa)

Redes para janelas, varandas e piscinas. Preço Justo! Bom Atendimento! Instalação Rápida, Eficaz e Certa de Sua Satisfação!

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

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 CORRIMÃOS

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!

AVANTE SÍNDICO PROFISSIONAL

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

MÚCIO LOPES
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 98519-8026
muciolopes@gmail.com

Telhados



NEVES CALHAS
Especializada em Construção
e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

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

Uniformes

CRISTINA UNIFORMES
LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA
PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250
www.cristinauniformes.com.br



Só atendemos CONDOMÍNIOS.
UNIFORMES
Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.
Agende uma visita sem compromisso:
3582-1619 / 3786-1960
rbsuniformes.com.br

Em tempos de crise...

anuncie.

3337-6030

Jornal do Síndico

É bom saber por Tatiane Dionizio |

Como eliminar os riscos da terceirização?

Percebe-se que os Condomínios vem sendo administrados por moradores, que optam por tomar frente da gestão do local onde vivem.

Na maioria das vezes aquele morador, que agora eleito síndico, mantém uma atividade profissional paralela e, com essa rotina de gestão condominial, necessita terceirizar os serviços do condomínio seja nas áreas fiscal, contábil, jurídico, financeira, como ainda, de limpeza, jardinagem, portaria e segurança.

Não se pode esquecer, que mesmo terceirizando, a responsabilidade perante todas as relações, mesmo que subsidiária, será do Síndico, que poderá responder civil e criminalmente por seus atos e falhas, como ainda, no reflexo ao condomínio em si.

Com a introdução da Lei 13.429/2017 já em vigência, a chamada Lei da Terceirização, ficou mais transparente esta relação, principalmente no que diz respeito ao Direito Trabalhista – no caso de mão de obra terceirizada, já que deixou evidente que, na pior das hipóteses, o contratante responderá apenas de forma subsidiária pelo período dos serviços naquele local prestado.

REQUISITOS - Porém, trouxe novos requisitos que o síndico/contratante deve observar, como por exemplo o Capital Social da empresa terceirizada, que com a nova Lei, deverá ser conforme o número de funcionários, ou seja, empresas com mais de cem empregados deve ter capital mínimo de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), determinação que muitas empresas ainda não se adequaram.

A citada Lei, que já conta com mais de um ano de vigência, entendeu, também, que poderá ser terceirizada até mesmo a atividade fim de um tomador dos serviços, aumentando o leque para a terceirização. Neste sentido, salienta-se que o síndico, principalmente o “não profissional”, observe preventivamente a norma de forma geral, a fim de resguardar o condomínio que representa de passivos trabalhistas.

Alguns aspectos importantes devem ser observados logo ao iniciar a concorrência para seleção de uma empresa terceirizada, como:

1. A convenção do condomínio lhe traz autonomia para contratação destes valores sem aprovação em uma assembleia?

2. Conhece as empresas concorrentes no mercado em que atuam neste ramo?

3. Os valores propostos pela empresa, atendem aos itens da legislação trabalhista e da convenção coletiva de trabalho daquela categoria?



Síndicos devem conferir se encargos dos funcionários estão sendo recolhidos

4. A real atividade a ser desempenhada pelos colaboradores terceirizados, coadunam com o cargo registrado na empresa terceirizada?

5. A empresa atende às normativas da terceirização?

CONTRATO - Feita a primeira verificação, o síndico então tratará dos aspectos contratuais, de maneira formal. No contrato a ser firmado, as partes deverão detalhar de forma pormenorizada o que se pretende naquela prestação de serviços, atendendo os itens necessários para redução dos riscos, a seguir:

1. Contratante e Contratado: nome, CPF, RG, cargo e endereço para localização;

2. O objeto a ser contratado: exemplificando as atividades a serem exercidas, suas formas, dias, carga horária, regime de atuação;

3. Prazo de vigência dos serviços: se por 12 meses, 24 meses ou de forma indeterminada;

4. A forma e valores de pagamento mensal: se deduzirá custos de equipamentos ou materiais de apoio;

5. Possibilidades de encerramento: se a qualquer momento, se apenas após o prazo de vigência inicial, se com aviso de 30 ou 60 dias sem motivo;

6. As obrigações das partes, Contratante e Contratada;

7. As responsabilidades e penalidades à cada parte na relação contratual;



Não há de se negar que a terceirização, desde que utilizada e contratada de maneira correta, é a mais vantajosa aos condomínios nos dias atuais

8. Concluindo, com a assinatura das partes e de duas testemunhas (sempre), a fim de facilitar na execução judicial, caso necessário.

Durante a execução dos serviços e vigência contratual, o síndico deverá acompanhar e fiscalizar o cumprimento do contrato, principalmente no que tange ao pagamento mensal à empresa.

OBRIGAÇÕES - É de extrema importância vincular o pagamento à comprovação do cumprimento das obrigações

trabalhistas, sociais e fiscais em relação aos funcionários alocados no condomínio, deixando estritamente condicionado o pagamento pela prestação somente após a comprovação dos atendimentos dos direitos trabalhistas, ou seja, a apresentação da folha de pagamento, comprovantes de depósitos de salários, vale transporte, alimentação, FGTS, INSS, férias, 13º, e demais benefícios. Do contrário, deve estar previsto no contrato que o pagamento será retido até o fiel atendimento.

Atentando-se às orientações acima relacionadas, o síndico e seu condomínio se eximirão de falhas na execução do contrato terceirizado, como ainda, eliminará os riscos no que diz respeito à futuro passivo trabalhista.

Não há de se negar que a terceirização, desde que utilizada e contratada de maneira correta, é a mais vantajosa aos condomínios nos dias atuais, já que haverá o desencargo do síndico perante a gestão e subordinação dos funcionários, como ainda, este não terá que realizar pagamentos extras em casos de empregados faltosos, afastados por motivo de saúde, em casos de férias e, principalmente, por poder contar com uma empresa especializada naquele ramo de atividade.

Aconselha-se que o síndico tenha o apoio do seu corpo jurídico, de sua administradora, como ainda, dos conselheiros do condomínio para este acompanhamento.

■ Advogada Sócia Fundadora do Escritório Kriek e Dionizio - Assessora Jurídica do Sindicato das empresas terceirizadas de Segurança Privada do Paraná

15º Dia do Síndico

2019

Venha fazer parte desta festa!



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

Evento gratuito – inscrições abertas – Vagas limitadas

30 de novembro de 2019

Hotel Mercure - Lourdes

Informações e inscrições – 3337-6030

Realização

Jornal do Síndico e Sindicon-MG