



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 285 - Março/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **15.000** exemplares - jornaldosindico.com.br



ESPECIALIZADA EM FACHADA



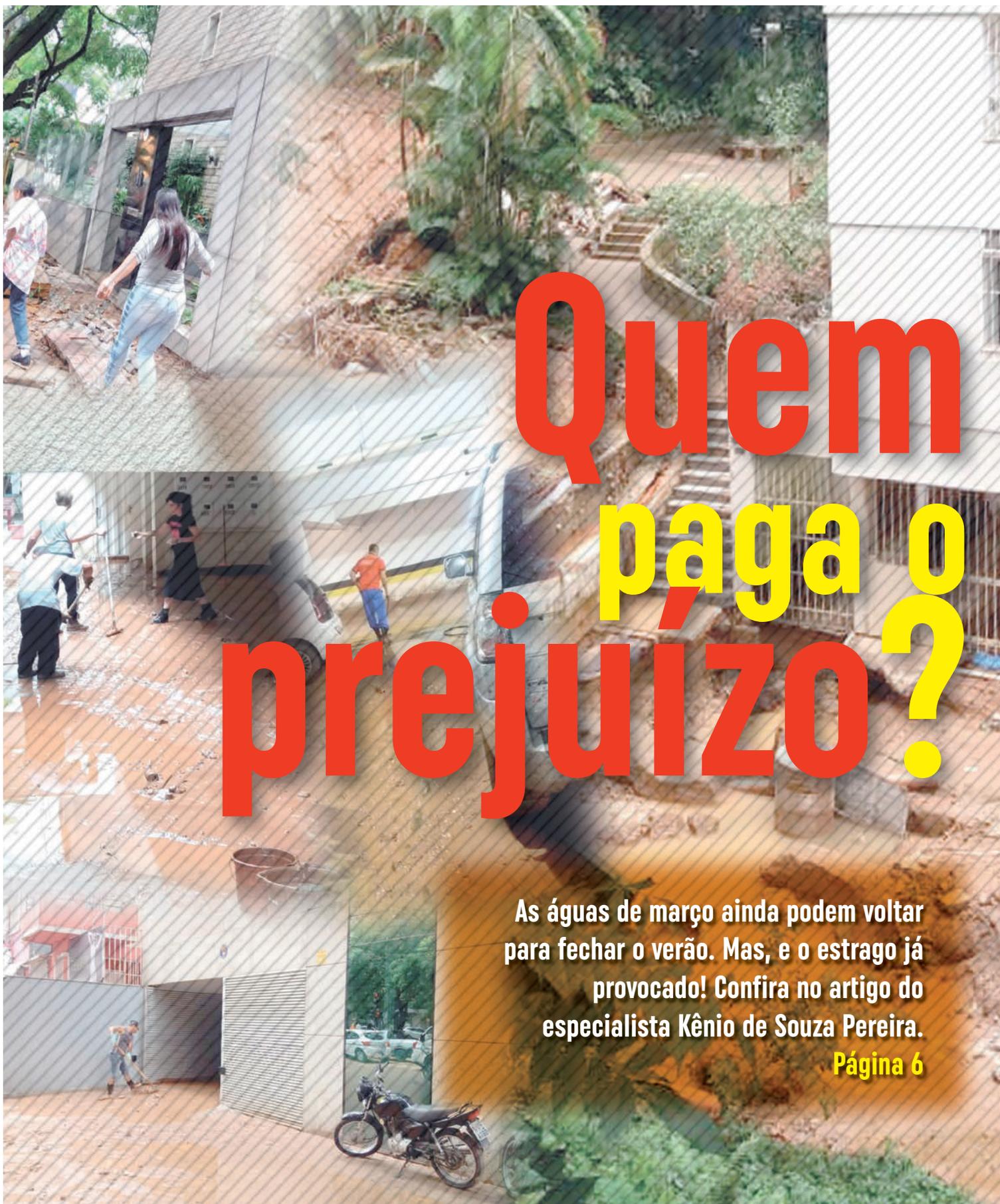
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

3296-4144 / 98991-9044
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR / PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

Está precisando de produtos e serviços para condomínios?

Consulte nossos **Classificados**

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarmes	8
AVCB	8
Bombas	8
Bombeiros	8
CFTV	8 e 9
Conservação e limpeza	9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Detetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	11
Impermeabilização	11
Interfones	11
Limpeza de Caixa d'água	11
Limpeza de fachadas	11
Limpeza e tratamento de pisos	11
Polimentos de pisos	11
Portaria	11
Portas	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Seguros	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11



Quem paga o prejuízo?

As águas de março ainda podem voltar para fechar o verão. Mas, e o estrago já provocado! Confira no artigo do especialista Kênio de Souza Pereira.

Página 6



■ **Manutenção**

Mercado de portaria remota prevê crescimento em 2020. É o que aponta estudo da Associação das empresas de segurança (Abese).

PÁGINA 5



■ **Seu condomínio**

Em tempos de corona vírus, o que volta a preocupar é o alastramento da Dengue pelo país. Condomínios devem manter áreas livre de focos.

PÁGINA 6



■ **Administração**

Uso de procurações é bastante comum nas assembleias de condomínio. Porém, prática deve obedecer a critérios.

PÁGINA 7



Urbana
DESENTUPIMENTO
E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



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

(31) 3375.3966

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE: (31) 3337.6030

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

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso Cézár

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira Rodrigo Karpat Adriana Fernandes

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

Dengue volta a preocupar

O período das chuvas é sempre um momento em que aproveitamos para reiterar as orientações aos síndicos sobre os cuidados preventivos em relação ao combate a focos de mosquito da dengue em todos o Brasil. Contudo, neste ano de 2020, aproveitamos para reforçar nosso apelo junto aos leitores de algumas localidades específicas.

De acordo com estimativa divulgada pelo Ministério da Saúde (MS), é possível que pelo menos 11 estados brasileiros sofram com um surto de dengue a partir do mês de março. São eles: Bahia, Sergipe, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí, Maranhão (todos da região nordeste), além do Espírito Santo e Rio de Janeiro (na região sudeste).

Sabemos que a dengue é uma doença que causa vários sintomas desagradáveis e pode ter uma evolução complicada e até possivelmente fatal, em alguns casos. Portanto, a situação requer atenção. Somente no ano passado o Brasil registrou 1.544.987 casos de dengue, com 782 mortes, segundo dados do MS.

Sendo uma doença viral transmitida por um mosquito, acreditamos que é dever de toda a sociedade fazer um esforço conjunto para tomar me-

didias de limpeza e organização ambiental que ajudem a controlar a proliferação do Aedes aegypti, o inseto transmissor da dengue.

É importante que os condomínios abracem essa causa e sejam multiplicadores de boas práticas e propagadores de informação. Essa é a principal

mensagem que gostaríamos de deixar nesta edição de março aos nossos fieis leitores, afinal são pequenas atitudes dentro da nossa própria realidade que contribuem também a mudar positivamente um pouco do mundo.

Ainda falando sobre cuidados preventivos e sem nos distanciar do assunto "segurança", trazemos nesta edição uma perspectiva sobre o mercado de portaria remota para o ano de 2020. O segmento está em

franca expansão e deve continuar assim ao longo de todo o ano. É importante que síndicos e administradores de condomínios que estejam interessados na implantação do sistema, avaliem e estudem sobre as opções disponíveis no mercado antes de tomar qualquer decisão. Veja maiores detalhes em nossa matéria, na seção "Manutenção".

O Jornal do Síndico deseja um excelente mês a todos os nossos leitores e uma boa leitura!



Sabemos que a dengue é uma doença que causa vários sintomas desagradáveis e pode ter uma evolução complicada e até possivelmente fatal

INDICADORES 2019/2020

	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
IGP-M (FGV)	-0,01	0,68	0,30	2,09	0,48	-
INPC (IBGE)	-0,05	0,04	0,54	1,22	0,19	-
IPC (FIPE)	0,00	0,16	0,68	0,94	0,29	-
CUB/MG	0,15	0,08	0,17	1,47	0,12	-
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	998,00	998,00	998,00	998,00	1.039,00	1.039,00

Salários

Piso salarial mínimo	R\$ 1.155,03
Faxineira ou servente	R\$ 1.155,03
Ascensorista	R\$ 1.158,64
Garagista	R\$ 1.176,74
Manobrista	R\$ 1.334,26
Porteiro ou vigia	R\$ 1.399,47
Zelador ou encarregado	R\$ 1.482,72

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2019 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindaec.

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

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com



Perturbação

Gostaria de saber se é lícito um morador de condomínio residencial utilizar a cozinha, sala e a área de serviço para martelar próteses dentárias e utilizar motor para lixar e construir peças em máquinas com acionamento contínuo por até doze vezes?

RESPOSTA - Pode o morador de um apartamento utilizá-lo de maneira que não venha a perturbar os vizinhos, sendo que mesmo sendo o condomínio residencial é possível o exercício

de alguma atividade, como a citada, de maneira esporádica, mas somente se essa não gerasse incômodos. Basta refletir e compreender melhor: se a construção de peças para próteses não gerasse barulho, ninguém saberia diante da ausência de ruídos e, assim, não haveria o que ser punido.

Considerando o caso concreto que relata prejuízo ao sossego e à saúde, pois os ruídos em excesso atrapalham a tranquilidade dos vizinhos que têm o direito de estudar, descansar e a preservar sua saúde, o mora-

dor que provoca barulho em excesso comete ilícito, nos termos dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil, podendo o síndico multar mediante denúncia formal de quem se sente prejudicado, além de promover o devido processo judicial no caso de reiterado comportamento antissocial.

Pode ainda a pessoa que se sente prejudicada acionar o vizinho ruidoso por meio de um processo que vise obter a aplicação de multa pelo Juiz, bem como o condomínio se a perturbação atinge vários moradores, conforme análise a ser elabo-

rada pelo advogado que vir a conduzir o caso, pois inibir atos irregulares exige técnica jurídica quando quem perturba insiste em criar problemas.

Dr. Kênio de Souza Pereira
- keniopereira@caixaimobiliaria.com.br

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

AVCB Argos
Avant Pinho Braga

CONSTRUÇÃO E REFORMA DEDETIZAÇÃO
Prograf Suprema

TELHADOS
Araújo Abreu Forte Carajás
JD Reformas

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/JORNALDOSINDICO

Cotidiano por Cecília Lima |

Obras dentro da lei

Seja para construir ou reformar, as obras dentro do condomínio são sempre motivo de preocupação extra por parte do síndico, o qual passa a receber mais uma incumbência, a de fiscalizar e garantir a execução adequada. Além de atentar para questões orçamentárias e práticas, há um viés burocrático que também deve ser observado: a empresa contratada está em dia com seus encargos trabalhistas?

Ao contratar uma empresa para prestar um determinado serviço – no caso a própria obra – o contratante espera estar isento de qualquer obrigação para com os funcionários que desempenharão a atividade. Porém, não é bem assim que funciona. Em uma construção com documentação irregular tanto em notas fiscais quanto em relação aos funcionários, quem pode ser responsabilizado é o condomínio que está usufruindo dos serviços daquela empresa.

Isso se dá porque o Ministério do Trabalho e a Receita Federal – que geralmente fazem a fiscalização por sorteio ou denúncia – entendem que o contratante tem mais responsabilidade sobre a obra executada do que a própria empreiteira. Assim, se, por exemplo, a construtora alegar falência, o contratante pode ser chamado a honrar os custos trabalhistas dos funcionários.

REGULARIZAÇÃO - Por essa razão, mais que pesquisar preços e prazos de projetos, é imprescindível averiguar também a idoneidade da empresa que será contratada para executar a obra. Durante o processo de contratação, é fundamental que se solicite uma série de documentações para que sejam comprovadas tanto a qualificação técnica dos profissionais, quanto a regularidade da empresa em relação ao quesito fiscal e trabalhista para que tudo possa transcorrer em ordem e o condomínio não possa ser prejudicado posteriormente.

É válido lembrar, nesse contexto, que desde 2014 – com a publicação da Norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – o síndico passou a ser responsável por fiscalizar também as obras dentro das unidades privativas, ou seja, os apartamentos e salas comerciais.



As reformas devem ser acompanhadas de perto pelo síndico

Ele deve verificar se a obra está seguindo o que foi inicialmente proposto no plano previamente apresentado.

Na prática, para se executar qualquer intervenção na estrutura de uma unidade, o dono ou inquilino é obrigado a apresentar ao síndico um plano de reforma juntamente a uma ART

(Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinados por um engenheiro ou arquiteto registrados no CREA ou CAU. Essas pessoas assinam como sendo os profissionais que se responsabilizarão por acompanhar a obra.

■ Jornalista

Para se executar qualquer intervenção na estrutura de uma unidade, o dono ou inquilino é obrigado a apresentar ao síndico um plano de reforma

COLUNA DO SINDICON



Saiba a importância de contratar um profissional para vistoriar os prédios no período de chuvas

Contratar um especialista para realizar uma vistoria nos condomínios é uma despesa ou investimento? A resposta é simples! A prevenção é um investimento. Eu vou explicar isso melhor! Com as chuvas intensas dos últimos dias, é hora de verificar toda estrutura dos prédios. Uma das primeiras providências é contratar um profissional para fazer uma vistoria detalhada, uma espécie de pente fino em toda estrutura.

Mas alguns sinais podem ser percebidos com a observação de alguns detalhes. Plantas nascendo na estrutura de concreto é um sinal de alerta! As plantas só nascem onde há água ou terra. A presença delas, principalmente de samambaia, é sinal de infiltração. Se no concreto começar a aparecer a presença de terra, também é um sinal de perigo.

As infiltrações nos muros de arrimo também são preocupantes. Isso pode ocorrer em função de problemas no sistema de drenagem destes muros. O profissional que citamos no início do texto pode identificar esse problema, e ainda determinar o que deve ser feito para sanar o problema.

É importante verificar nas garagens dos prédios se há alguma infiltração. Reboços soltando nas paredes ou nas estruturas de sustentação dos condomínios é sinal de alerta também! Se o reparo for feito imediatamente, o risco de um dano maior a estrutura do prédio é descartada.

Também é importante observar se após as chuvas as ferragens das estruturas ficaram expostas. Esse é outro sinal de infiltração. As ferragens enferrujadas podem comprometer a segurança da edificação. Telhas soltas, afundamento do solo, o mofo e trincas nos muros também precisam ser observados.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



O Jornal do Síndico existe há 23 anos

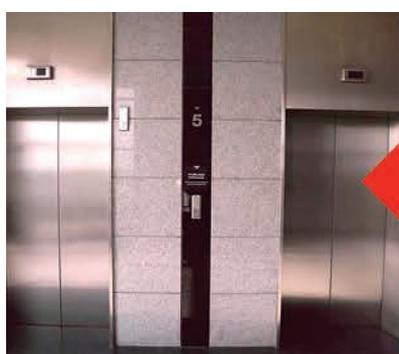
Você recebe, gratuitamente, todos os meses. Temos inúmeras empresas anunciantes:

28% anunciam há mais de 10 anos

18% anunciam há mais de 5 anos

12% anunciam há mais de 2 anos

E você vai se aventurar na Rede? Consulte os anunciantes do Jornal do Síndico



Seu elevador ainda é do tempo do fusquinha?!!

Então, chegou a hora de modernizar o seu equipamento!
E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante?
Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias!



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

Legislação por Cecília Lima com assessoria |

Os desafios em se lidar com a inadimplência

A inadimplência é, sem dúvidas, o principal desafio com o qual um síndico precisa saber lidar – e principalmente combater. A receita base de um condomínio depende, quase sempre exclusivamente, do dinheiro arrecadado com a contribuição dos moradores.

Logo, as despesas cotidianas do prédio são custeadas com esse recurso. Se algum morador falha com seu compromisso, a balança financeira se descompensa. Por isso, a melhor estratégia para se preservar o equilíbrio financeiro é manter uma rotina rígida de cobranças.

PASSOS – De um modo geral, recomenda-se que se siga um passo a passo a partir da identificação da dívida: primeiro, pode ser feito o envio de cartas e avisos de cobranças, logo após o vencimento original da despesa. Após isso, não deve ser descartada uma tentativa de contato através de telefonemas e e-mails, com o intuito de fazer uma negociação amigável. Por fim, não obtendo sucesso nas alternativas anteriores, deve-se proceder com o ajuizamento de ação de cobrança.

A conciliação não litigiosa é, com certeza, o melhor meio de resolver a questão, contudo, o síndico deve dosar até onde pode ser flexível e não pecar pelo “excesso” de benevolência. O recomendável é que não se permita chegar a longos períodos de inadimplência, estipulando um prazo de regularização que não promova o acúmulo de dívidas. Às vezes, uma flexibilização maior pode abrir espaço para que outros moradores achem que podem não pagar a taxa condominial sem sofrer retaliações.

O controle rígido das finanças é necessário, porém é importante lembrar que essa cobrança deve ser feita pelos meios legais. Em qualquer que seja a situação, é expressamente proibida a exposição do inadimplente ao ridículo, ou mesmo a submissão a constrangimento ou ameaça.

DÍVIDA ANTIGA – A quem pertence a dívida do não pagamento das taxas condominiais? Essa pergunta pode surgir em algumas circunstâncias nas quais há a troca do proprietário do imóvel sem a devida quitação dos débitos condominiais. Como proceder?

O registro da Convenção de condomínio é o momento no qual a obrigação pelas taxas condominiais passa a ter caráter *propter rem*, por isso as dívidas anteriores a essa data devem ser cobradas de quem era o proprietário do imóvel à época.



O registro da Convenção de condomínio é o momento no qual a obrigação pelas taxas condominiais passa a ter caráter *propter rem*



A partir do momento em que a convenção do condomínio é registrada, a dívida acompanha a unidade

Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que deu parcial provimento ao recurso de um atual proprietário, inscrito em cadastro de devedores por dívidas condominiais da época em que o imóvel ainda era do antigo dono (ele foi negativado

pelo débito das cotas condominiais do período de outubro de 2008 a março de 2010, sendo que adquiriu o imóvel em 31 de março de 2010).

A decisão da ministra relatora destacou que, uma vez constituído o condomínio, a jurisprudência do STJ aponta no sentido de que todas as obrigações condominiais decorrentes têm caráter *propter rem*, isto é, existentes em função do bem e, assim, devidas por quem quer que o possua

■ Jornalista

Seu Condomínio por Cecília Lima |

Condomínios devem estar atentos a possível surto de dengue

Onze estados brasileiros poderão sofrer com surto de dengue em 2020. Isso é o que prevê estimativa do Ministério da Saúde (MS) para as seguintes localidades a partir do mês de março: são elas os nove estados que compõem a região nordeste, mais o Rio de Janeiro e o Espírito Santo.

Somente no ano passado o Brasil registrou 1.544.987 casos de dengue, com 782 mortes, segundo dados do Ministério, o que significou um aumento de 488% em relação a 2018, um ano considerado atípico pelo Ministério.

CLIMA – É sabido que o surto da doença viral nesta época do ano é relacionado a condições ambientais, tais como o clima: altas temperaturas e chuvas intensas favorecem a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, o vetor transmissor da dengue.

Além do clima, outros fatores influenciam a transmissibilidade da doença e dificuldade em controlar os surtos, por exemplo

o cuidado para evitar represar água que possa servir de criadouro de mosquitos. Mesmo regiões com pouca chuva podem sofrer com a dengue, se as pessoas tiverem hábitos inadequados de armazenar água ou recipientes que possam servir de depósito de ovos do *Aedes aegypti*.

A existência de focos de proliferação do mosquito deve ser alvo de atenção de toda a população, especialmente em habitações coletivas como condomínio, no intuito de promover um esforço conjunto para combater o vetor da dengue, essa doença potencialmente letal.

CUIDADOS – É importante que síndicos e administradoras reforcem a comunicação junto a mora-



Síndicos devem fazer uma checagem nas áreas comuns do condomínio

dores com um apelo pela limpeza ambiental não apenas nas áreas comuns do prédio, mas também no interior de cada unidade privativa. Atenção especial a baldes,

vasos de plantas, comedouros de animais, varandas. É preciso lembrar que a negligência de uns pode implicar em malefício à saúde de todos.



É importante que síndicos e administradoras reforcem a comunicação junto a moradores com um apelo pela limpeza

No que tange às manutenções preventivas do condomínio, é necessário prestar atenção aos fossos dos elevadores, no qual pode se acumular água e servir de criatório de mosquitos. Também deve ser feita uma varredura nas caixas d'água para checagem de tampas e salubridade da água.

Um “reservatório” de água um pouco esquecido e subestimado é o vaso sanitário. Considerado inocente, ele geralmente é ignorado nas vistorias de combate ao mosquito, mas é válido lembrar que aquela água também pode servir de foco se o banheiro for utilizado em uma frequência baixa. A orientação é para que esses vasos permaneçam sempre com a tampa fechada e que a descarga seja ativada com uma regularidade de pelo menos 5 dias.

FIQUE ATENTO – Os primeiros sinais de dengue são febre alta, acompanhada de dor de cabeça, dores no corpo e nas articulações, fraqueza, erupções cutâneas e coceira. Também são sintomas comuns perda de peso, náuseas e vômito. Ao surgirem os primeiros sintomas, o doente deve buscar assistência médica.

■ Jornalista

Manutenção por Adriana Fernandes |

Mercado de portaria remota prevê crescimento de 30% em 2020

O levantamento indicou que 34% das empresas de portarias virtuais requalificam os porteiros para continuar prestando serviços ao condomínio.

Trocar o porteiro por um sistema de portaria remota – esta é a realidade de inúmeros condomínios que investem na tecnologia em busca de mais segurança, respaldo e equilíbrio do orçamento. O levantamento realizado pela Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (Abese) com empresas de segurança de todo o Brasil que trabalham com a solução mostrou que a instalação e gerenciamento de portarias remotas já representa até 20% do volume de vendas de 67% dos entrevistados e 11% das empresas já trabalham exclusivamente na oferta de portaria remota, além disso, para 22,7% a expectativa de crescimento para este ano supera 30%.

PARADIGMA – Apesar do otimismo, 76,5% das empresas revelaram que sofrem ou já sofreram algum tipo de resistência por parte dos condomínios em relação à nova tecnologia. Entre os principais questionamentos está a dúvida sobre a segurança do sistema, uma vez que a solução representa uma quebra de

paradigma. No entanto, com o sistema implementado fica mais fácil respaldar a entrada e saída com imagens – dados que ficam gravados no sistema e que podem ser utilizados assim que necessário.

Outra questão passa pelos profissionais de portaria que temem ficar sem emprego. A questão é amplamente discutida pelos sindicatos espalhados pelo Brasil e também entre os moradores. Contudo, a pesquisa mostra que 34,5% das empresas que atuam com Portaria Remota já realizam a requalificação dos porteiros para as áreas de atendimento, assistentes de manutenção, operadores remotos, seguranças, ou até mesmo para compor portarias híbridas – que operam com o profissional local junto ao sistema remoto. “A Abese entende que as portarias remotas têm gerado novas oportunidades de emprego e aprendizado aos profissionais dos condomínios. Muitas empresas do setor de segurança eletrônica têm contratado porteiros para trabalharem em centrais de vídeo-



Sistema monitora o condomínio através de uma central

monitoramento, além de outras ofertas de trabalho para atividades pertinentes ao atendimento, ao monitoramento externo, instalações de sistemas, desenvolvimento de softwares, dentre outras funções”, afirma a presidente da Abese, Selma Migliori.

O cenário das portarias remotas ainda está concentrado nas regiões Sul e Sudeste, aponta a pesquisa. São Paulo concentra 43,5% das empresas, seguido pelo Paraná com 13%, Rio Grande do Sul (9,2%), Rio de Janeiro (8,4%) e Minas Gerais (7,6%). No Nordeste, o Ceará aparece em primeiro com 5,3%. Apesar da tecnologia ser relativamente nova, dentre os entrevistados 58,8% atua no setor de segurança há mais de 10 anos, o que significa que a solução foi incorporada ao portfólio da empresa e convive junto com outros tipos de serviço, 85,7% afirmam que oferecem múltiplas soluções.

■ Jornalista



34,5% das empresas que atuam com Portaria Remota já realizam a requalificação dos porteiros para as áreas de atendimento

Encarte fácil

Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.

Jornal do Síndico

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

GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

- COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS
- AÇÕES E DESPESAS JUDICIAIS
- ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
- ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

(31) 3226-9074

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



Observatório por Kênio de Souza Pereira |

Danos provocados pelas chuvas devem ser indenizados pela prefeitura

Se vítimas processassem, as obras contra enchentes seriam executadas e danos seriam evitados.

Parecem “flashbacks” as tragédias decorrentes da omissão e da negligência das prefeituras, dentre elas, a de Belo Horizonte, pois as enchentes acontecem repetidamente, nos mesmos lugares e circunstâncias, gerando grandes prejuízos e sofrimentos com edifícios e casas sendo inundadas, carros submersos nas garagens ou sendo levados pelas chuvas, além de lojas tendo seus estoques e mobiliários destruídos.

A omissão da administração municipal em não realizar as obras necessárias à prevenção, diminuição ou atenuação dos efeitos decorrentes das enchentes deixa evidente o direito das pessoas e empresas prejudicadas exigirem a indenização por danos materiais e morais.

Conforme já decidido diversas vezes nos Tribunais de Justiça de todo do país, os municípios têm sido condenados quando as tragédias ocorreram por falta de obras de infraestrutura que deixaram de ser realizadas em administrações sucessivas. A Constituição Federal (CF) é clara ao impor tal responsabilidade ao município, conforme o art. 37, § 6º, “As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa”.

CONDOMÍNIOS FECHADOS

- Importante frisar que até mesmo os danos ocorridos em loteamentos e condomínios fechados que foram mal projetados e implantados de forma irregular, podem gerar o dever do município indenizar, pois nos termos do art. 40, da Lei 6.766/79, cabe a ele, que tem o poder-dever, regularizar o loteamento, pois consoante com art. 30, VIII, da CF, lhe compete “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, o que inclui o escoamento de águas pluviais.

O Poder Judiciário não tem aceito a alegação da prefeitura de caso fortuito ou força maior, para se livrar do



dever de indenizar, podendo inclusive a ser condenado a fazer determinada obra. Consiste obrigação do município realizar obras de saneamento e canalização que venham a suportar a maior chuva já registrada, sendo que os danos ocorridos na maioria dos lugares poderiam ser evitados se o município tivesse feito as obras que são prometidas há décadas.

PREFEITURA - Muitos desses prejuízos aos cidadãos se repetem por eles deixarem de exigir a devida indenização, pois basta provar os danos e o nexo causal para que o município seja obrigado a arcar com os danos materiais e morais, diante da “Teoria do Risco Administrativo” que não exige qualquer falta do serviço público, nem culpa de seus agentes. Basta a lesão, sem o concurso do lesado. Conforme o jurista Hely Lopes Meirelles, “Na teoria da culpa administrativa exige-se a falta do serviço; na teoria do risco administrativo exige-se, apenas, o fato do serviço. Naquela, a culpa é presumida da falta administrativa; nesta é inferida do fato lesivo da Administração”. E prossegue o renomado jurista que é referência em Direito Administrativo no Brasil: “Aqui não se cogita a culpa da Administração ou de seus agentes, bastando que a vítima demonstre o fato danoso e injusto ocasionado por ação ou omissão do Poder Público. Tal teoria, como o nome está a indicar, baseia-se no risco que a atividade pública gera para os administrados e na possibilidade de acarretar danos a certos membros da comunidade, impondo-lhes um

ônus suportado pelos demais. Para compensar essa desigualdade individual, criada pela própria Administração, todos os outros componentes da coletividade devem concorrer para a reparação do dano, através do erário, representado pela Fazenda Pública.”

Diante disso, fica evidente que o risco e a solidariedade social são os suportes dessa doutrina que de forma objetiva partilha os encargos de maneira a promover uma perfeita justiça distributiva. Não é justo que apenas alguns arquem com todos os prejuízos e sofrimentos decorrentes da gestão precária dos gestores públicos que se omitem ao deixar de implementar, manter, conservar e limpar as galerias pluviais e bueiros de maneira a gerar tranquilidade e evitar os repetitivos danos aos cidadãos.

Sabe-se que muitos políticos negligenciam as obras subterrâneas por não gerarem volume atraente de votos, como o asfaltar ruas que acaba por aumentar a impermeabilidade do solo.

Cabe às vítimas buscarem seus direitos de maneira a amenizar suas perdas, pois tal ato poderá estimular o Poder Executivo a ser mais eficiente e prudente ao executar as obras necessárias à segurança e à saúde do municípios.

■ *Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal.*

Novidade para todos

Olá,

Gostaria de me apresentar. Sou Márcio Paranhos, editor do Jornal do Síndico BH.

Muitos podem não me conhecer, afinal fico nos “bastidores” preparando, todos os meses, há 23 anos, cada edição do Jornal do Síndico que chega, gratuitamente, ao seu condomínio.

Outros tantos já me conhecem, pois há 15 anos organizo, em parceria com o SindiconMG, o “Dia do Síndico”, evento que já reuniu mais de 5 mil síndicos em todas as suas edições. E muitos, até se tornaram amigos ao longo dessa trajetória. Afinal, é muito tempo trabalhando dentro de um mesmo segmento.

Quando lançamos o Jornal do Síndico em 1996, pouco se falava em convivência condominial. Os assuntos e aflições das relações entre vizinhos ficava quase que restritos ao ambiente de cada prédio, comercial ou residencial.

Com raríssimas exceções, não existia quem prestasse informação para esse público que, a partir dos anos 1960, optou por mudar de vida e ir morar em condomínios, principalmente, nos grandes centros urbanos.

Só a partir dos anos 1990 é que se começou a ter um olhar mais direcionado para esse público. Um dos pioneiros nessa caminhada foi exatamente nosso colaborador Kênio de Souza Pereira, que fazia uma coluna no Jornal de Casa, quem se lembra?

E foi quando surgiu, em Belo Horizonte, um jornal que se chamava, Jornal dos Condomínios. Um veículo destinado especificamente para orientar aqueles que passaram a viver e conviver em condomínios.

Foi nessa época que o assunto me chamou a atenção.

E sabe aquelas coisas do acaso?

Um dia, lá pelos idos de 1995, encontrei com um primo de Vitória(ES), aqui em BH. Jornalista como eu, ele estava visitando uns parentes por aqui e marcamos um encontro.

Esse meu primo foi quem me proporcionou a minha primeira experiência como jornalista. Me ofereceu um estágio, quando eu ainda cursava o 3º período de Comunicação Social, pela Puc-Minas.

Papo vem, papo vai, ele comenta que estava editando um jornal em Vitória, voltado para síndicos de condomínios e que era um sistema de franquia.

Na época, eu trabalhava como repórter numa revista especializada em cavalos da raça Mangalarga Marchador.

Então, ele insistiu para que eu adquirisse a franquia do Jornal do Síndico para Belo Horizonte.

Achei que poderia ser uma boa e mandei ver!

Foi assim que em 1996, iniciei a minha aventura pela área condominial com o Jornal do Síndico. Chegamos até a fazer um programa na TV aberta – Conexão Síndico – que era veiculado pela TV Comunitária, ao vivo, no horário do Jornal Nacional. E vou te contar! O telefone não parava de tocar. Eram várias pessoas querendo tirar dúvidas sobre os mais diversos assuntos.

Hoje, 23 anos depois, o Jornal do Síndico é uma referência em Belo Horizonte. São 15 mil exemplares físicos, distribuídos, gratuitamente, todos os meses, para síndicos e administradores de condomínios.

E, agora, queremos oferecer mais para vocês e todos aqueles que também possam se interessar por esse assunto que faz parte do nosso cotidiano.

Além do Jornal do Síndico, com todo seu conteúdo editorial e o guia de empresas que prestam serviços para o seu condomínio, que você continuará recebendo no seu prédio, estamos iniciando o projeto coMorar (v.t.d. – Variação coabitar. Habitar em conjunto. Estar em convivência de maneira pacífica), bonito né! Se trata da nossa imersão pelas mídias sociais.

CoMorar será um conjunto de mídias que agrega um Podcast, um blog, instagran e, claro, o Jornal do Síndico.

Então, eu te convido a nos acompanhar nessa nova trajetória, onde o diálogo, a interação e a troca de experiências vai agregar, ainda mais, nossos conhecimentos sobre o universo condominial.

Topa? Então aproveite e compartilhe com parentes, amigos e vizinhos.

Morar bem pode ser mais fácil do que parece!

linktr.ee/co.morar

bit.ly/coMorarCast

[@co.morar](https://www.instagram.com/co.morar)

bit.ly/coMorarSite



“Será passível de nulidade a assembleia que for realizada sem a convocação de todos os condôminos



Administração por Rodrigo Karpat |

Procurações e reconhecimento de firma

É comum o uso de procurações em assembleia, seja para atingir quóruns longínquos como 2/3 dos votos dos condôminos, ou até mesmo para que o procurador possa se municiar de maior poder de representação. Lembrando que é válida cláusula convencional que limite o número de procurações por pessoa e até mesmo cláusulas que impeçam a outorga da procuração a determinadas pessoas, tais como síndicos e presidente da mesa. De toda forma, é certo que esta modalidade é válida, desde que observadas as regras inerentes à prática.

As procurações podem ser outorgadas por pessoas capazes, nos termos do Código Civil, sem qualquer impedimento legal. O instrumento terá valor com a assinatura daquele que transfere poderes a outrem para o representar em seu nome (Art. 654 do Código Civil).

O instrumento de procuração deve conter local em que foi passado, ou seja, a cidade em que a pessoa realizou o instrumento, qualificação daquele que passou os poderes, bem como daquele que os recebe. Deve constar ainda do termo, a data e o fim ao qual se destina a procuração com a clareza dos poderes conferidos, como por exemplo; para representar na assembleia de determinada data (§ 1º do Art. 654 do CC).

A procuração pode ser outorgada por prazo indeterminado, porém o indicado é que seja outorgada para cada assembleia, deixando claros os poderes conferidos, tais como votar, ser votado, aprovar contas etc. Também não é cabível exigir que procurações tragam a forma pública para a representação em assembleias, o que somen-

te poderá ser exigido quando a lei assim determinar.

Procurações emanadas no ato da assembleia, de forma verbal, têm valor legal. Para tanto é imperioso que seja realizada de forma verbal pelo outorgante, e que se faça constar em ata os poderes conferidos ao outorgado para fins de comprovação da validade dos atos. Se a convenção optou em não aceitar procuração verbal, tal situação deve estar prevista na convenção (Art. 656 e 657 do CC), não caberá à assembleia impedir.

A possibilidade de emitir poderes verbalmente não significa que o outorgado possa passar procuração por mensagem de voz via WhatsApp, ou enviar o instrumento de forma eletrônica ao celular do amigo. Pelo menos por enquanto, essas não são formas aceitas de se fazer procurador.

CÓDIGO PENAL - Pessoas mal-intencionadas muitas vezes se valem de procurações revogadas e de pessoas falecidas, as utilizando de forma inadvertida, maculando o resultado de votações em condomínios. Usar tais documentos na



forma descrita são tipificadas no crime de uso de documento falso Art. 304 do CP e de falsidade ideológica 299 do CP.

Nesses casos é importante que se exija em assembleia que as procurações utilizadas façam parte constante da ata, pois aquele que as utiliza fraudulentamente, procura esconder o documento. E com a inserção na ata e, conseqüente, registro das procurações no CDT, fica fácil a verificação da sua validade e pedido de anulação

do documento no âmbito administrativo e judicial, se necessário.

Faz-se necessário ainda esclarecer que o condomínio poderá exigir que o instrumento de procuração traga a firma reconhecida (Art. 654, § 2º CC), situação que poderá inclusive ser requerida em assembleia, concedendo àquele que portar o documento a possibilidade de validar no prazo estipulado pela assembleia, sob pena de invalidação do cômputo do voto. Embora este não seja o melhor caminho, é uma opção usualmente utilizada.

O melhor caminho, quanto ao reconhecimento de firma, por tratar de uma possibilidade legal, é que o condomínio defina a exigência do reconhecimento de firma previamente no edital ou na convenção.

O julgamento da Apelação 20140111658553 no TJ-DF – em 03/02/2016, pela 6ª Turma Cível, contou com voto do relator no Desembargador JAIR SOARES no seguinte sentido:

“Procurações outorgadas por condôminos, com poderes para representar condôminos na assembleia, ainda que não contenham firmas reconhecidas, são válidas, sobretudo se a convenção do condomínio não faz semelhante exigência e no edital de convocação da assembleia não foi previsto que seria necessário reconhecer a firma do outorgante na procuração. 6 – Impedir que os condôminos que estavam representados por procurador pudessem votar na assembleia, com a justificativa de falta de reconhecimento de firma nas procurações, torna irregular a assembleia.”

Ou seja, a falta de reconhecimento de firma não é impeditiva para a votação no condomínio, salvo se a convenção ou se o edital assim o exigiu.

A procuração pode ser eficiente ferramenta para a gestão condominial, mas seu uso irregular e inadvertido pode trazer problemas e prejuízos à massa condominial.

■ Dr. Rodrigo Karpat, advogado militante na

“Pessoas mal-intencionadas muitas vezes se valem de procurações revogadas e de pessoas falecidas

Atenção, síndicos e síndicas

Estamos atualizando nosso cadastro para que seu condomínio continue recebendo nossos exemplares gratuitamente.

Preencha os campos abaixo e nos envie via e-mail, whatsapp ou telefone. Gostaríamos também que nos informassem qual a preferência pela entrega:

Impresso

Digital

Essa atualização é fundamental para garantir o sucesso da nossa distribuição.

Nome do condomínio

Endereço completo

CEP

Bairro

Cidade

Tel. Condomínio

Tel. Síndico

e-mail Condomínio

e-mail síndico

Para facilitar, você pode tirar uma foto com seu smartphone e encaminhar por e-mail ou whatsapp. Para não haver dúvida, os dados devem estar legíveis. Se preferir ligue no telefone fixo.

✉ jornaldosindico@arte21.com.br ☎ (31) 988-671-379 📞 (31) 3337-6030

O Jornal do Síndico agradece a sua colaboração!

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 no mercado

2515-8721
2515-8722

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



17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

Peça já o seu orçamento!

(31) 2536-2210/2535-4134

Rua Maranguape, 478 - Prado
contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br



CONSERVAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

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

(31) 2555-2617

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

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

ADVOGADOS



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

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

Dra. Irene
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
(31) 3273-0027 / 98842-6498



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

3226-9074



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

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

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

ALARME



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 • Portões Eletrônicos
3411-2797 • Alarmes • Serralheria
www.hlinterfones.com.br • Interfones • CFTV
• Cercas Elétricas e Cerca concertina

AVCB



Engenharia Contra Incêndio

- Projeto contra incêndio
- Renovação de AVCB
- Instalações contra incêndio
- Laudos contra incêndio para prefeitura

tracarttiprevencao@outlook.com
(31) 99272-2920 / 3201-2150



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

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

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

BOMBAS



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

Contrato de manutenção
Assistências 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

Desentupimento, limpeza de caixa d'água e gordura, conserto de bombas e quadros elétricos, dedetização, reforma de telhado, pedreiro azulejista e impermeabilizações.

Rua da Bahia, 637/35 Centro
3273-3289 - Plantão: 99131-7043

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada

À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

(31) 3283-4646
www.rocheservicos.com.br



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

CONTRATE
Administração e Serviços

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

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

DMX Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.
 BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

NIZZA CONSERVADORA
 Cuidando do seu patrimônio

- Limpeza e conservação
- Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água
- Limpeza e poda de jardins

99975-2148 / 3335-9954
conservadoranizza@nizza.net.br

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS
 Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial

- Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura
- Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos

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

Evandro Lucas Diniz
 Engenheiro Civil

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade
 MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
 Revestimento - Impermeabilizações
 Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
 Engenharia de avaliação e perícia

(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br

ribeiro e moura engenharia
 Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

ATO Engenharia e Construções

EFICIÊNCIA
 EXPERIÊNCIA
 COMPROMISSO
 CONHECIMENTO
 RESPONSABILIDADE

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | comercial@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 // 3785-4950

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
 Garantia dos serviços prestados.

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

REFORMA PREDIAL
 DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

VERTICAL ALPINISMO
 CHÃO ENGENHARIA CREA 165303

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA
- MURO DE VIDRO
- PASTILHAMENTO
- IMPERMEABILIZAÇÃO

(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

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

REFORMAS PREDIAIS

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

CONSTRUTORA MONTE CASTRO

ORÇAMENTO EM 24 HORAS

3423-0832
monte.castro@uol.com.br

25 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 22 ANOS

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

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 safira, 370 - Prado - BH/MG

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

REFORMA PREDIAL

Narcisio Joint CONSTRUTORA

(31) 99888 6188

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSEGG ENGENHARIA
 Desde 1988
 www.consegg.com.br

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

3 4 9 5 - 6 4 6 3

MF

Pinturas em geral
 Hidrojateamento em fachadas
 Reformas de telhados
 Reformas de caixa de gordura e esgoto
 Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais
 www.mfrefomasprediais.com.br

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

OBRAS JÁ Engenharia e Reformas Prediais

Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada

Soluções Financeira para obras em condomínios
 Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!

15 anos no mercado
 Conheça mais em: **2510-1447**
 www.obrasjabh.com.br

TONELI Tecnologia em construir e reformar
 ENGENHARIA

Há 10 anos no mercado, especializada em reformas prediais e residenciais, pericias, projetos, fachadas, pinturas, acabamentos, impermeabilizações, telhados, passeios, faça um orçamento sem compromisso.

www.toneliengenharia.com.br @toneliengenharia
 Contato@toneliengenharia.com.br

31.35868177 / 99330.8177

PORTE MANUTENÇÕES E REFORMAS

30 anos de experiência

- Pinturas
- Telhados
- Impermeabilizações
- Recuperação de estruturas

31 97118-9712
 Fixo: 31 2513-0019
 Celular: 31 998039003

PROGRAF - IS BRASIL LTDA SOLUÇÃO PREDIAL

PINTURA DE FACHADA
 LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
 SERVIÇOS DE SERRALHERIA

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

ARAÚJO ADREU

- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DOS AMBIENTES E SERVIÇOS DE JARDINAGEM
- PORTARIA / RECEPCIONISTA / MOTORISTA E MOTO BOY
- ZELADORIA / BOMBEIRO CIVIL
- MANUTENÇÃO CIVIL (HIDRÁULICA, PINTURA, ETC.), ELÉTRICA, AR CONDICIONADO

(31) 3495-5732 AV. CORONEL JOSÉ DIAS BICALHO, 1205
 comercial.bh@araujoabreu.com.br BELO HORIZONTE - MG -31275-050

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMAS PREDIAIS
 REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA
 Impermeabilização com manta em caixa d'água e laje

31 3393-7234 / 99915-9081-99618-2752
 www.jdrefomasprediais.com.br / jdrefomasprediais@live.com
 Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
 Deus é fiel.

Reforma em Geral, Predial, Pintura, Elétrica e Hidráulica e Fachada

ARGOS CONSTRUTORA

99769-0880 construtorargos

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA
 22 ANOS

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 IMPERMEABILIZAÇÃO
 PINTURAS EM GERAL

3296-4144 / 98991-9044
 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
 PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

CORRIMÃO

APICE OFICINA DO AÇO

Serralheria Fina especializada em condomínio

Corrimão e guarda corpo de aço inoxidável e aço carbono com tinta esmalte Desde 2005

Peça já seu orçamento. Luiz Carlos (31) **3411 9795.**

DEDETIZAÇÃO

DDTIZA

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES
 DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

3372-4882

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

DUTRA PLANTÃO 24 HORAS
 98483-7648

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

- 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
- LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL

(31) 3088-5467 / 3354-1614
 dutradesentupidora@gmail.com

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda.
 DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

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

3352-4577-2564-0511 - contato@dedetizadorasuprema.com.br

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

Plantão 24hs 99903-0010

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

Desentupidora FORTALEZA

- Desentupimento se coluna predial, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques
- Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e dedetização
- Fazemos limpeza e pinturas de garagens

4102-2874/98011-9947 (oi)/99241-4509 (TIm)
 fortalezarh@bol.com.br

BH DESENTUPIDORA
Caça vazamentos.

Bombeiro, pedreiro, electricista, dedetização em geral, limpeza e impermeabilização de caixas d'água e gordura, consertos e reformas de telhado.

Av. Assis Chateaubriand, 990 | **3224-6364/98027-4163**
 - Loja 30

Urbana Desentupimento tel. 3375-3966 veja anúncio na capa

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES Desde 1995

3222-6685

ELEVADORES DESDE 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

elevtech Manutenção e Modernização Elevadores e Escadas Rolantes

Manutenção preventiva e corretiva, reparos, modernização de elevadores e escadas rolantes.

0800 297 0288

EXTINTORES

EXTIMINAS

Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

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

RIVAL DO FOGO Desde 1989

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

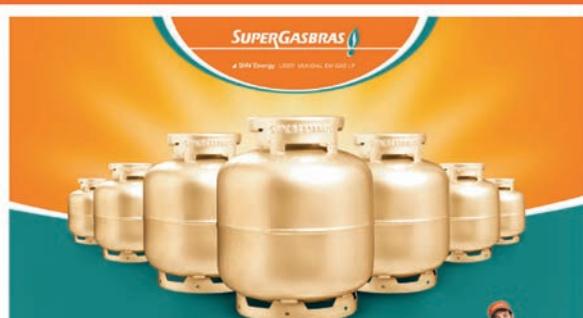
Manutenção e recarga em extintores de incêndio

Credenciada junto:
 Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

3357-1000
 comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

Classíndico

GÁS



SUPERGASBRAS
4 300 Energy - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

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



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 www.vedajato.com.br
31 98714 3390 vendas@vedajato.com.br
WhatsApp SW.USA group

INTERFONES



ADAIR INTERFONES

• Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
• Interfonia Condominial Intelbras/
HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica

(31) 3072-4400/99105-4219
adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867
3411-2797

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

www.hlinterfones.com.br

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

3373-1760 / 3141-6271 / 99859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

LIMPEZA DE FACHADA



LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

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

LIMPEZA E TRATAMENTO DE PISOS



Brilhar
Limpezas & Reformas

EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE

Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral

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

PORTAS

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

99155-4655 99506-1818

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@globo.com
3271-9149 / 9612-3777

PORTÕES ELETRÔNICOS



QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:

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

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

PLANTÃO 24 HORAS Tel.: 3287-3009
98767-3009 Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

SEGUROS

SEGURO CONDOMÍNIO

BH GARANTIA
CORRETORA DE SEGUROS

(31) 2116-2837
(31) 99710-3721

SERRALHERIA



MG SERRALHERIA

Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas
Portões eletrônicos e motores

98512-4689 99108-4589

SÍNDICO PROFISSIONAL



VVB VIVERbem
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
contato@vbsindicoprofissional.com - @sindicomucio
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG



ÁGILE
Gestão Condominial
www.agilegestao.com.br

EMPRESA ESPECIALIZADA EM SÍNDICO PROFISSIONAL

CONSULTORIA PARA SÍNDICOS MORADORES
SÍNDICO PROFISSIONAL
CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS

(31) 3047-2286 (31) 9 8629-4004
Av. Afonso Pena 4000 | Sala 06 | Cruzeiro | Belo Horizonte, MG

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

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
NÃO COBRAMOS VISITA

4102-7910 / 99913-5735
confiancareformas@outlook.com

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

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



RBS UNIFORMES

Só atendemos CONDOMÍNIOS.

Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.

Agende uma visita sem compromisso:
3582-1619 / 3786-1960
rbsuniformes.com.br

Área Comum por Cecília Lima |

Três vilões da convivência entre condôminos

Viver em comunidade nunca foi tarefa fácil. O ser humano, por sua natureza, tem a necessidade de marcar seu território e, para fazer isso, muitas vezes termina por extrapolar seus limites e invadir o espaço alheio.

Há as unidades, as quais são de posse individual de cada um de seus proprietários, e há também áreas compartilhadas entre todos. Além da estrutura física, também são relativos à coletividade conceitos mais abstratos como valorização e segurança do imóvel.

Administrar um condomínio é estar em contato permanente com o choque de interesses entre pessoas de mentalidades, posturas e comportamentos distintos. Quem se propõe a ocupar o importante papel de síndico tem que estar preparado para lidar com os conflitos e agir como “fiel da balança”, ou seja, mediador entre os condôminos. Listamos aqui, três casos reais que exemplificam alguns dos principais fatores “vilões” geradores de impasses entre vizinhos.

BARULHO – Esse é o primeiro da lista em praticamente todos os condomínios! A microempresária Livia Almeida, moradora de Olinda (PE), morou em apartamento térreo por três anos e se sentia incomodada pelo barulho provoca-

do pelas crianças do prédio. “Até então, eu só havia morado em casa e não imaginei que o barulho fosse tanto para os moradores do térreo. Era bola batendo na minha janela o dia todo, bicicleta... Enfim, coisas de criança, mas que acabavam me atrapalhando”, conta. A questão, de acordo com Livia, é que o condomínio não dispunha de área de lazer adequada. “Por conta disso, as crianças brincavam perto dos apartamentos. Eu não gostava de ficar reclamando, então mudei para outro prédio e desta vez escolhi o terceiro andar”, disse.

GARAGEM – Mesmo quando as vagas são determinadas para os apartamentos, há ocorrências de motorista estacionando em espaço alheio. Imagine só o que acontece nas chamadas “garagens rotativas” muito comuns em condomínios de pequeno porte. São aquelas cujo número de vagas não corresponde à quantidade de unidades, ou seja, fica com a vaga o morador que chegar primeiro ou – em ambientes mais civilizados – pode ser estabelecido um rodízio semanal. Parece

confuso e, sim, este método normalmente gera confusão. A estudante Maria Cavalcanti afirma que no prédio em que morou durante os primeiros anos da faculdade em João Pessoa (PB), o sistema gerava discussão entre os moradores. “Às vezes era porque visitantes estacionavam, noutras porque a própria administradora do condomínio elegia este ou aquele apartamento como dono da garagem. Ou seja,



Garagens são sempre foco de disputas entre condôminos

ninguém sabia o que era rotativo e o que não era”.

ANIMAIS – A presença de bichos de estimação no condomínio rende muitas polêmicas que chegam ao Judiciário, inclusive. O fato é que nem todas as pessoas são afeitas a animais e se incomodam em ter de dividir áreas comuns com eles. A advogada Márcia Ferreira já teve uma desagradável surpresa ao abrir a porta de casa. “Encontrei fezes do cachorro da minha vizinha não apenas em meu capacho, mas em todo o corredor do andar, chegando até o elevador. Compreendo que o animal certamente deveria estar doente e não teve culpa, mas era obrigação da dona limpar tudo. Isso não foi feito. Depois fui cobrar uma explicação para o ocorrido e fui recebida com agressões verbais. Levei a questão ao síndico do condomínio e fui tratada com indiferença”, reclama.

■ Jornalista



A presença de bichos de estimação no condomínio rende muitas polêmicas que chegam ao Judiciário

Dicas

EXTINTORES

Prevenir é sempre melhor que remediar e, por isso, equipamentos de segurança contra incêndio devem estar funcionando em perfeitas condições



sempre, afinal, é impossível prever quando precisaremos recorrer a eles. Os extintores são obrigatórios em todo condomínio. Uma manutenção equivocada pode inutilizá-los e assim trazer graves riscos à segurança do prédio. O síndico poderá ser responsabilizado caso os mesmos não estejam em condições de uso, pois configura-se a negligência.

Nesse contexto, a primeira e mais importante precaução a ser tomada é ser vigilante quanto ao prazo de validade do mesmo. De igual maneira, o lacre de inviolabilidade deve estar intacto e o ponteiro do indicador de pressão deve permanecer na faixa verde, caso contrário indicará despressurização. O extintor não deve apresentar sinais de ferrugem, arranhões ou estar amassado. O equipamento sempre deve ser mantido na vertical e jamais na horizontal ou de cabeça para baixo.

O equipamento sempre deve ser mantido na vertical e jamais na horizontal ou de cabeça para baixo.

PINTURA SEM DESPERDÍCIO

Numa obra o que menos se quer é desperdício. Por isso, algumas dicas devem ser seguidas para tentar fazer com que o valor final da construção fique dentro do orçamento previsto, o que é uma tarefa difícil. Um produto que frequentemente sobra é a tinta, mas fazendo um cálculo prévio é possível saber aproximadamente quanto será necessário para se fazer a pintura.

O primeiro passo é medir o comprimento da parede e multiplicar pela altura do pé direito, que corresponde à distância do chão ao teto. Depois disso, multiplica-se o valor por três, que é o número médio de demãos a serem aplicadas. As latas de tintas costumam indicar a área que cobrem, portanto é importante também observar o que diz o fabricante. Outra dica é testar a tinta em uma área menor antes de comprar em grande quantidade, pois em alguns casos o efeito é diferente do catálogo.

Jurisprudência

STJ - AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
AgInt nos EDcl no AREsp 829370 RJ 2015/0318180-0 (STJ)

Jurisprudência•Data de publicação: 07/03/2018

EMENTA

CONDOMÍNIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ADOÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMINO COM BASE NA ÁREA PRIVATIVA DE CADA UM DOS APARTAMENTOS. CRITÉRIO QUE, POR SI SÓ, NÃO AUTORIZA A DISTINÇÃO. AGRAVO PROVIDO PARA QUE SEJA PROCESSADO O RECURSO ESPECIAL. 1. A lei de regência dos condomínios em edificações (Lei 4.591 /64), em seu art. 12, § 1º, estabelece a obrigação de cada condômino arcar com as despesas condominiais na proporção de sua cota-parce. Em regra, a aludida quota-parce deve corresponder à fração ideal do terreno de cada unidade, podendo a convenção condominial dispor em sentido diverso, desde que observadas as formalidades legais, a isonomia e evitando enriquecimento sem causa. Nessa mesma linha de raciocínio dispõe o art. 1.336 do Código Civil de 2002. 2. A matéria tem ampla repercussão social, porquanto versa sobre a forma de cálculo de cotas de condomínio residen-

cial, exigindo definição jurisprudencial quanto à interpretação do disposto no § 1º do art. 12 da Lei 4.591 /64, com a redação dada pela Lei 10.931 /2004, e do art. 1.336 do Código Civil. 3. Agravo interno provido, para que seja processado o recurso especial, na forma prevista no art. 253, parágrafo único, II, d, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Encontrado em: ART :01333 INC:00001 INC:00002 INC:00003 INC:00004 ART :01334 ART :01336 FED LEI: 010931 ANO:2004 (CONDOMÍNIO)

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 (STJ)

Jurisprudência•Data de publicação: 02/09/2013

EMENTA

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931 /2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂN-

CIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931 /2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591 /1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois

terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido....

Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. T4 - QUARTA TURMA DJe 02/09/2013 - 2/9/2013 RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 (STJ) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

TST - RECURSO DE REVISTA RR 5240620155120036 (TST)

Jurisprudência•Data de publicação: 27/04/2018

EMENTA

RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO PELOS ATOS PRATICADOS POR CONDÔMINO. JUSTIÇA DO TRABALHO. COMPETÊNCIA. Tal como consignado pelo Regional, o condomínio equipara-se a empregador (artigo 2º da CLT), responde pela higidez física e moral de seus empregados em ambiente de trabalho, e o condômino-agressor está na posição de empregado