Fala com a gente pelo WhatsApp
(31) 98481-7642

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIV - Edição 288 - Junho/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 15.000 exemplares - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA
PB 22 anos
PINHO BRAGA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL
3296-4144 / 98991-9044

QN Queiroz & Neder
Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
• CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
• COBRANÇAS
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682

Hoje em dia, viver em condomínio é uma necessidade.
Mas ter o condomínio bem administrado é questão de opção
GW
Fone (31) 3228-6100 | www.gwonline.com.br

Consulte nossos Classificados

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

Relações de trabalho durante a pandemia

As alterações nas relações trabalhistas com a edição das Medidas Provisórias 927 e 936, devem receber uma atenção especial tanto por parte de síndicos quanto trabalhadores.

Página 7

e+

Coluna Sindicon

Lei que obriga síndicos a denunciarem violência em condomínios é sancionada pelo governador Romeu Zema. Veja os cuidados que devem ser tomados.

PÁGINA 3

Manutenção

Mesmo durante a crise, síndicos devem ficar atentos a algumas manutenções que devem ser executadas para manter o bom funcionamento do condomínio.

PÁGINA 5

Seu condomínio

Dia 9 de junho é comemorado o "Dia do Porteiro". Momento de agradecer e cuidar daqueles que são a "linha de frente" da administração condominial. PÁGINA 6

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
www.urbanabh.com.br
• LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
• DESENTUPIMENTO EM GERAL.
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
• DEDETIZAÇÃO.
(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação

arte 21

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

TELEFONE:
(31) 3337.6030
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

COMERCIAL
Catia Maria

ADMINISTRATIVO
Rose Marques

ARTE
José Afonso Cézar

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

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Kênio de Souza Pereira
Kleber José B. Martins
Adriano Stanley
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 (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

Informação de qualidade

Buscar manter-se informado sempre foi uma necessidade importante para aqueles que ocupam o cargo de síndico. Todavia, na vigência da crise que todos nós experimentamos atualmente, fazer isso torna-se absolutamente vital para o funcionamento do condomínio.

É em função desse objetivo que trabalha o nosso veículo de comunicação! O Jornal do Síndico reafirma, a cada mês, a missão a qual vem defendendo ao longo de décadas de história: a de levar a você sempre a informação útil, no momento certo, servindo de apoio para uma administração condominial mais eficaz e responsável.

> **O nosso jornal compreende que a forma que temos de contribuir e ajudar é reforçando nosso compromisso de informar**

Sabemos que os últimos dias não têm sido fáceis. Diante de circunstâncias trazidas pela pandemia de Covid-19, para as quais não há precedentes recentes na história mundial, os síndicos se defrontaram com novas responsabilidades que vieram a se somar às antigas, que já não eram poucas.

Assim, considerando que – em face da novidade que toda essa situação traz – o nosso jornal compreende que a forma que temos de contribuir e ajudar é reforçando nosso compromisso de informar, sempre buscando fontes atualizadas que possam agregar mais conteúdo e facilitar a rotina administrativa do síndico.

Nesta edição de junho, dentre outras matérias que exploram temáticas relacionadas à pandemia, trazemos uma entrevista especial com Rodrigo Karpat, advogado que é uma das maiores referências em Direito Condominial no Brasil atualmente para comentar alguns aspectos importantes sobre o cenário que tanto aflige os gestores nos dias de hoje.

Além disso, nossas matérias de Manutenção e Administração abordam assuntos mais técnicos pertinentes à rotina dos condomínios: cuidados com algumas manutenções e a relação trabalhista no condomínio. Não deixe de conferir!

Desejamos a todos os nossos leitores, um excelente mês de junho. Seguimos juntos!

INDICADORES 2019/2020

	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
IGP-M (FGV)	2,09	0,48	-0,04	1,24	0,80	-
INPC (IBGE)	1,22	0,19	0,17	0,18	-0,23	-
IPC (FIPE)	0,94	0,29	0,11	0,10	-0,30	-
CUB/MG	1,47	0,12	0,10	0.16	0,00	-
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 Sindeac.

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota	a deduzir
Até R$ 1.903,98	ISENTO	
De R$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5%	R$ 142,80
De R$ 2.826,66 até 3.751,05	15%	R$ 354,80
De R$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R$ 636,13
Acima de R$ 4.664,68	27,5%	R$ 869,36

VocêPergunta

encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com

VÍCIOS CONSTRUTIVOS

Não sei se poderão me auxiliar, mas quando fui síndico de um prédio onde morava, sempre lia as matérias do Dr. Kênio.

Minha dúvida: comprei um imóvel em 2012. Muitos vícios construtivos, muitos itens em desacordo com memorial descritivo, etc.

Procurei a construtora, mas percebi má vontade em resolver. Procurei o CREA-MG e consegui alguns poucos reparos e a representante da construtora chegou a dizer no CREA que não iria resolver tudo. Ouvi muito falar em cinco anos de garantia, porém se nesse prazo eu reclamar esse prazo se estende? Como não entendo, gostaria de saber se ainda posso reivindicar meus "direitos", pois ouvi da construtora que se quisesse que eles arrumassem, eu deveria procurar um advogado, pois só assim talvez arrumariam. Como usei todo meu recurso na compra, não tive como buscar essa ajuda. No entanto, o que mais preciso saber é se ainda posso buscar esses direitos e como fazer.

Ananias – por e-mail

RESPOSTA

Prezado Sr. Ananias, seu relato retrata a costumeira falta de respeito das construtoras com os compradores, pois esses só são respeitados quando representados por um advogado especializado que age com técnica jurídica para exigir os reparos dos defeitos que podem se agravar com o passar dos anos. O prazo de garantia é de 5 anos a contar da concessão da Baixa de Construção, conforme artigo 618 do Código Civil, sendo que o prazo para propor a ação é de 10 anos, mas quanto mais tempo esperar mais fácil será para a construtora contestar sua pretensão. O maior erro dos compradores é agir de forma amadora, pois assim a construtora fica mais à vontade para ignora-los ou criar situações que venham a causar a perda de direito, como a prescrição. Na maioria dos casos os defeitos de um apartamento são também encontrados nos apartamentos vizinhos, além dos vícios de construção nas áreas comuns (portaria, fachadas, áreas de lazer, garagem, etc), o que implica ser mais econômico e racional contratar um advogado e um perito para montar um processo único que exija a reparação em geral dos vícios, pois assim evitarão assumir despesas de elevado valor no futuro para corrigir o que já poderia ter sido feito pela construtora.

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

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

ADMINSTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
BR Condos

DEDETIZAÇÃO
Supremax

IMPERMEABILIZAÇÃO
Grupo Eliminágua

MÁRMORES E GRANITOS
Margran

SÍNDICO PROFISSIONAL
Cristiano

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: FACEBOOK/ JORNALDOSINDICO

Cotidiano *por Cecília Lima*

Pandemia impacta pequenos e grandes condomínios de diferentes formas

Que a pandemia do novo coronavírus trouxe mudanças na rotina dos síndicos, isso é inegável, mas é fato que uns foram mais atingidos que outros. A dimensão desses impactos, contudo, foi determinada com certeza por alguns fatores, sendo os principais: o tamanho do prédio, número de unidades ocupadas e a população que ele abriga.

Fomos em busca de dois exemplos que ilustram bem como os efeitos da pandemia desafiaram, em diferentes escalas, síndicos de condomínios de pequeno e grande porte. O primeiro deles: a servidora pública Cely Modesto, 29 anos, avalia que o período de pandemia tem sido vivido de forma razoável no condomínio por ela gerido, o residencial Príncipe da Paz, localizado no bairro Bancários em João Pessoa (PB). Isso ela atribui ao fato de o prédio ser pequeno (apenas 10 unidades) e estar esvaziado, pois 60% dos moradores viajou no início da pandemia, em março.

"Acredito que se tivéssemos uma população maior eu lidaria com mais problemas, principalmente de desgaste com os condôminos, porque é muito difícil convencer as pessoas a obedecerem às normas de higiene e segurança. Mesmo com tão pouca gente no prédio, ainda há quem negligencie os riscos", relata Cely. Outra mudança que demandou esforço foi a higienização, que se tornou mais cuidadosa: "No momento em que a funcionária responsável por essa tarefa está executando a limpeza, aviso a todos os condôminos para permanecerem dentro dos apartamentos ou, se estiverem fora do prédio, não entrarem, para evitar contato", explica a síndica.

A crise instalada pela pandemia do coronavírus atingiu os condomínios de diversas formas

OUTRA REALIDADE - Outra realidade distinta enfrentou Júlio César Guimarães, síndico profissional que atua em 4 residenciais verticais na região de Barueri (SP) e, somando os condomínios que administra, tem atualmente 820 apartamentos sob sua responsabilidade com uma população aproximada de 2.200 pessoas.

Júlio destaca que, no seu caso, o grande desafio foi lidar com a paralisação de obras e reformas. "No início bloqueamos tudo, contudo fui surpreendido por duas liminares judiciais que exigiam que em 48h fossem liberadas as reformas sob pena de multa. Diante disso, tivemos que estudar a liberação com restrições rígidas de circulação e aglomeração dentro dos condomínios, sob pena de termos um efeito cascata de liminares e com isso aumentar um potencial risco jurídico e financeiro ao condomínio", relata o síndico.

Ele conta que tal flexibilização descontentou os moradores que estavam em isolamento em suas casas e reclamaram dos riscos da circulação de pessoas e também do barulho. Essa última queixa, o síndico revela também ter sido um desafio a ser gerido durante a pandemia: "colocamos um horário reduzido para as reformas, permitindo uma janela maior de 'silêncio' para quem está em quarentena. Intensificamos as campanhas de bom senso para que não haja barulhos após as 22h, em que é instruído aos moradores colocarem feltros nos pés de mesas e cadeiras, evitar deixar cair objetos no chão, colocar tapetes pela casa para diminuir o barulho de passos, entre outros", explicou Guimarães.

**Jornalista*

> **Colocamos um horário reduzido para as reformas, permitindo uma janela maior de silêncio para quem está em quarentena**

COLUNA DO SINDICON

Lei que obriga comunicação de crimes domésticos por síndicos e condomínios é sancionada

Os síndicos e síndicas de Minas Gerais precisam ficar atentos para a Lei 23.643, de 2020, sancionada pelo Governador Romeu Zema no dia 23 de maio deste ano. A lei obriga condomínios residenciais a informarem aos órgãos de segurança sobre episódios ou indícios de violência doméstica em suas dependências comuns e privativas.

Gostaria de destacar a importância desta lei no combate a violência doméstica. A lei estabelece que síndicos e administradores responsáveis pelos condomínios residenciais no Estado ficam obrigados a comunicar à Polícia Civil ou à Polícia Militar a ocorrência, ou o indício de ocorrência, nas dependências do condomínio, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso, de que vierem a ter conhecimento.

Segundo a lei, essa comunicação deverá conter informações que permitam a identificação da vítima e do autor do ato de violência e deve ser realizada por meio dos canais disponibilizados pelos órgãos de segurança pública para recebimento de denúncias de crimes.

Gostaria de alertar que a comunicação destes crimes só deve ser feita se o condomínio tiver certeza do fato e com respaldo de testemunhas que possam confirmar a denúncia, evitando que o fato vire uma "fofoca". Isso evita, por exemplo, que a família citada na denúncia entre na Justiça contra o síndico ou síndica que fez a denúncia.

O Sindicon MG é a favor de todas as ações para combater a violência, mas a lei não é muito clara. Além disso, uma falsa comunicação de crime pode gerar um processo contra o condomínio ou os síndicos responsáveis. Lembrando que os síndicos não podem entrar nas residências das pessoas para verificar se a agressão está ocorrendo.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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

daibert FERRAGENS E UTILIDADES
www.lojadaibert.com.br
Segunda à Sexta: 08:00h ás 18:00h
Sábado: 08:00h ás 12:00h
Avenida Dom Pedro II, nº 2652
(31) 99877-1602
(31) 3568-8968
A LOJA DAIBERT, É UMA EMPRESA QUE DITA TENDÊNCIAS E FIRMOU PARCERIA COM GRANDES EMPRESAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS, POSSUINDO UM PORTFÓLIO DIVERSIFICADO DE PRODUTOS PARA O SEU CONDOMÍNIO.
PAPAIZ ASSA ABLOY · IMAB · dorma kaba · IRWIN · ITALYLINE · Yale · AROUCA · AGL · BRINOX · TRAMONTINA

PROGRAF-ISBRASIL LTDA SOLUÇÃO PREDIAL
PINTURA DE FACHADA · LIMPEZA DE FACHADA · FABRICAMOS CERÂMICAS CONFORME CORES E BITOLAS DIFERENTES · IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL · CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS · INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA/SERRALHERIA
ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D
(31) 3352-0884 / 98982-7668
prografempreendimentos@hotmail.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 - 2567-4577 - 99222-4394

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!
CONTROL
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
Você vai se surpreender! | Agende uma visita 3222-6685

Legislação *por Cecilia Lima (Redação com TJSC)*

Justiça de Santa Catarina autoriza assembleias virtuais

Se tivéssemos que escolher apenas uma palavra para tentar definir o atual momento pelo qual o Brasil passa, uma boa escolha certamente seria "ineditismo". Quase tudo, no contexto da crise que ora vivemos, é novo. Assim, os síndicos de condomínio se defrontam mediante diversos dilemas e dúvidas, uma vez que suas convenções – "lei máxima" que rege a funcionalidade desses organismos – é naturalmente omissa acerca de grande parte das demandas surgidas atualmente, pois não há precedentes para tais circunstâncias.

Se em tempos considerados "normais" já há uma grande exigência para que o síndico esteja sempre atento às atualizações no campo jurídico, hoje isso passou a ser uma questão ainda mais urgente, pois há novidades surgindo quase que diariamente: decretos, leis, jurisprudências, normas técnicas, recomendações de entidades de classe, etc. Visando à prática de uma administração mais eficaz e responsável, é obrigação do síndico manter-se bem informado.

CONTROVERSA - Um exemplo de tema que passou por entendimentos controversos recentemente diz respeito à realização de assembleias virtuais. Com a determinação, em todo o território nacional, para que se evitem aglomerações a fim de diminuir a propagação do novo coronavírus, os prédios precisaram encontrar soluções para viabilizar as chamadas "reuniões de condomínio" e assim deliberarem sobre questões prementes da rotina de cada um.

Decisão recente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) determinou que condomínio não precisa acionar o Poder Judiciário para realizar assembleias virtuais. Em maio, o juízo da 2ª Vara Cível da comarca de Joinville extinguiu processo em que um condomínio da cidade solicitava a prorrogação do mandato do atual síndico por entender que não poderia realizar eleição, em tempo hábil, sem com isso descumprir Decreto Estadual nº. 506/2020, que proíbe, entre outras atividades, a realização de assembleias condominiais para evitar aglomerações.

Foto de Canva Studio no Pexels

O autor do processo foi um prédio residencial possuidor de 120 unidades autônomas na cidade catarinense, o qual solicitou a prorrogação do mandato da sua atual síndica, com o objetivo de garantir sua representação oficial na defesa dos interesses do condomínio em decisões coletivas com o envolvimento de instituições financeiras, Celesc, Cia Águas de Joinville, órgãos fiscais e tributários, além de outras instituições públicas e privadas. Temia, contudo, desrespeitar o já referido Decreto Estadual.

> **"O condomínio detém competência para realizar a convocação da assembleia e promover a nova eleição por meios tecnológicos**

A magistrada relatora apontou que o condomínio detém competência para realizar a convocação da assembleia e promover a nova eleição por meios tecnológicos que já são familiares à população em geral, com a coleta dos votos à distância. No entender dela, o pedido carecia de interesse processual, já que a assembleia geral pode ser realizada por meio não presencial, de forma que sejam preservados concomitantemente tanto a saúde, quanto o direito de voto dos condôminos na escolha de seu representante-mor.

**Jornalista*

Seu Condomínio *por Cecília Lima*

9 de junho: Dia do Porteiro – cuidados para a proteção dos seus funcionários

Eles estão presentes em grande parte dos edifícios residenciais brasileiros e, em muitos deles, conferem ao condomínio uma verdadeira "identidade", criando laços e construindo histórias de afeto com os moradores mais antigos: os porteiros! Esses importantes profissionais têm sua função merecidamente homenageada no próximo dia 9 de junho, em que se celebra no calendário nacional o "Dia do Porteiro".

Além de destacar a relevância do trabalho desses funcionários – os quais são responsáveis, dentre outras funções, pelo controle de acesso de visitantes, encomendas e correspondências, repasse de comunicados, etc – a data é um bom momento para reforçarmos recomendações imperativas que devem ser adotadas pelo condomínio no intuito de resguardar a segurança desse trabalhador e, em contrapartida, também dos que mantêm contato com ele durante o período em que vivemos atualmente de permanente risco biológico.

Sabendo que o novo coronavírus (agente responsável pela pandemia de Covid-19) é um microrganismo altamente transmissível pelo ar e por contato físico, alguns cuidados devem ser tomados. Confira a seguir medidas que o condomínio deve implementar nas portarias a fim de aumentar a proteção dos seus funcionários:

ÁLCOOL A 70% - o empregador deve disponibilizar aos porteiros álcool líquido ou em gel nessa concentração para que ele possa regularmente fazer a higienização das mãos, bancada e equipamentos (interfone/telefone, computador, controle remoto, etc);

PAPEL TOALHA – Deve ser fornecido papel descartável também para a finalidade da higienização;

MÁSCARAS – O condomínio deve fornecer máscaras descartáveis ou de tecido em quantidade suficiente para que sejam trocadas no intervalo de tempo adequado enquanto durar o turno de trabalho do porteiro;

BARREIRA FÍSICA – O ideal é que o porteiro fique sempre restrito em sua própria guarita. Porém, para os que trabalham em mesas no hall do prédio, é interessante que o condomínio planeje uma solução razoável de isolamento que barre gotículas durante um diálogo entre o porteiro e um interlocutor. Um exemplo a se inspirar são as chapas de acrílico instaladas em caixas de supermercado atualmente;

> **"Esses importantes profissionais têm sua função merecidamente homenageada no próximo dia 9 de junho**

ROUPAS – Os porteiros devem ser orientados a não usarem a mesma roupa por mais de um dia. Caso o condomínio não ofereça uniformes em número suficiente, deve ser liberado o uso de roupas próprias excepcionalmente neste período;

EVITAR ACESSÓRIOS – Os porteiros devem ser orientados a não utilizarem adereços, tais como broches, distintivos, bottom, crachás e até mesmo gravatas, os quais podem servir de potenciais condutores de vírus. O mesmo se aplica a acessórios de uso pessoal (correntes, pulseiras, brincos, relógios).

Agindo assim, o empregador estará cuidando do seu principal colaborador, que está na "linha de frente" do condomínio. Parabéns os porteiros de todo o Brasil.

**Jornalista*

ARAUJO 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
BELO HORIZONTE - MG -31275-050
comercial.bh@araujoabreu.com.br

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

Manutenção *Por Kleber José B. Martins*

A Engenharia em condomínios neste momento de "pandemia"

Os condomínios sofrem consequências neste momento difícil que nosso País enfrenta com a pandemia de Coronavírus, que alterou totalmente a vida da população brasileira.

Este vírus, originado na China no ano passado, já atingiu todo o mundo, causando milhares de mortes e o que assusta é não haver previsão do término deste período, segundo a Organização Mundial de Saúde. Estudos científicos para a obtenção de uma vacina eficaz continuam sendo feitos por cientistas de todo o planeta.

Condomínios comerciais e residenciais tiveram que alterar seus procedimentos diários, já que abrigam várias pessoas em seus espaços privativos e comuns. São moradores, profissionais liberais, empresas, entre outros e a situação vai de encontro à proibição, pelas unidades sanitárias responsáveis, de se evitar aglomeração de pessoas.

Mudanças foram adotadas e uma das atividades mais importantes, as manutenções dos sistemas construtivos, equipamentos e instalações destas edificações, tiveram que ser adequadas.

LEGISLAÇÕES - Várias legislações, entre decretos e leis, federais, estaduais e municipais foram publicadas e, em todas elas, aparecem novas práticas em relação aos serviços de engenharia nos condomínios.

A diversidade de artigos e itens é grande nestas legislações. Em relação ao cumprimento do Plano de Manutenção Predial (PMV), elaborado por profissional habilitado (Engenheiro ou arquiteto), determinando a periodicidade das manutenções a serem feitas, a maioria dos síndicos, amparados na legislação temporária implantada, convenção ou regimento, autorizam aquelas consideradas imprescindíveis ao bom funcionamento e desempenho das edificações. Elevadores, piscinas, instalações de gás e bombas d'água estão no rol das ações a serem liberadas.

DESINFORMAÇÃO - Existem síndicos que ainda não perceberam a necessidade da realização destes procedimentos de manutenção e impuseram o isolamento total nos condomínios.

Elevadores são imprescindíveis em qualquer edificação, seja residencial, comercial ou mista. Necessárias também são inspeções nas instalações de gás, verificando se existe algum vazamento. As piscinas, caso não tratadas, poderão acumular sujeira e também criar um local de proliferação de insetos causadores de doença e, finalmente, as bombas d'agua, que devem ser vistoriadas com frequência.

Síndico deve avaliar se autoriza ou não, reformas nas áreas privativas e comuns

> **Mudanças foram adotadas e uma das atividades mais importantes, as manutenções dos sistemas construtivos, equipamentos e instalações destas edificações tiveram que ser adequadas**

Em relação às obras de reforma em unidades privativas e nas áreas comuns, fica a cargo do síndico a liberação das mesmas, desde que seja apresentado o plano de reforma, segundo rege a Norma NBR 16280 – Reforma em Edificações - Sistema de Gestão de Reformas e Requisitos, e também não seja proibida por lei ou decreto na localidade. Temos observado que alguns moradores continuam realizando ou finalizando obras, em desrespeito a algumas proibições.

Bom frisar que problemas que comprometam o uso, funcionamento, segurança e desempenho das edificações, tais como: Infiltrações, estruturais, vazamentos são consideradas "obras emergenciais" e devem ser tratadas imediatamente.

PROFISSIONAL - A presença de um engenheiro é imprescindível para a fiscalização destas obras emergenciais. Sendo o responsável técnico das mesmas, terá, por obrigação, que acompanhar todas as etapas dos serviços a serem feitos.

Nas construtoras, as assistências técnicas estão atendendo apenas casos mais problemáticos (vazamentos, infiltrações e telhados). Atualmente, o atendimento é normal. Não podemos esquecer que todos os profissionais envolvidos nestas ações de obras e reformas, devem estar utilizando os equipamentos de proteção individual (EPI), de uso normal e a máscara.

Entendemos que a Engenharia é ligada diretamente ao bom funcionamento dos condomínios. Assessorias, consultorias, vistorias, inspeções, fiscalização de obras e a criação de um Plano de Manutenção Predial (PMV) são alguns dos serviços prestados pelos engenheiros.

Entendemos também que nesse período atípico por que passamos, não podemos negligenciar as medidas previstas no PMV e que são consideradas de caráter emergencial, de forma a garantir a tranquilidade, segurança e conforto para os condôminos em geral.

**Engenheiro Civil Patologista – Sócio proprietário da KJ Avaliações e Perícias de Engenharia.*

Comportamento *Por Cecília Lima*

Idosos em quarentena demandam cuidados especiais

Por se enquadrarem no chamado "grupo de risco" – que consiste nos indivíduos mais vulneráveis às piores evoluções da Covid-19 – os idosos são aqueles que precisam de uma quarentena mais rígida. Isso significa maior resguardo e distanciamento social para pessoas que já ultrapassaram o marco dos 60 anos, com a finalidade de evitar a contaminação pelo

Embora tais medidas rigorosas sejam importantes e necessárias visando a um bem primordial, é sabido que as circunstâncias às quais ela submete o indivíduo idoso também podem afetar sua saúde, sobretudo no que diz respeito à estabilidade emocional e ao condicionamento físico.

IBGE - O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) aponta que pessoas entre 60 e 64 anos representam 11,1% entre os 11,2 milhões de brasileiros diagnosticados com depressão. Nesse sentido, a saudade dos entes queridos, como familiares, amigos, vizinhos, pode abalar profundamente o psicológico dos idosos, podendo chegar a exacerbar quadros de ansiedade e depressão. Filhos e cuidadores devem estar, portanto, atentos a sintomas de tristeza excessiva e mudanças no comportamento.

Outro aspecto a ser observado é o condicionamento físico, já que durante a pandemia, os idosos são orientados a saírem o mínimo possível de casa, o que inviabiliza a execução de uma rotina de exercícios habitual. No entanto, isso não deve ser motivo para abandonar de vez os cuidados com o corpo, sob o pretexto de "não adoecer", há de se ter um equilíbrio.

EXERCÍCIOS - O educador físico Renato Silva dá dicas do que pode ser feito dentro de casa. "Algumas atividades podem ser realizadas pelos idosos com o auxílio remoto de um professor de educação física por vídeo, como alongamentos e aulas de dança. Mesmo em apartamentos com espaço reduzido, é possível desenvolver alguns desses exercícios", afirma.

O profissional, entretanto, faz um alerta. "A atividade física faz muito bem a saúde e é um hábito que deve ser recomendado, porém se o idoso não tinha o costume de praticar, esse não é o período ideal para iniciar. O mais indicado é aguardar por uma avaliação médica prévia para se ter maior segurança", orienta Silva.

> **Algumas atividades podem ser realizadas pelos idosos com o auxílio remoto de um professor de educação**

Outro cuidado que se deve ter com os idosos que estão restritos em domicílio é quanto à disponibilidade de vitamina D: é fundamental tentar manter uma rotina de exposição ao sol todos os dias. Áreas mais extensas do corpo – como braços e pernas, devem ficar despidas e expostas à luz solar por 15 minutos no período das 10h às 15h (melhor horário para obter os benefícios da radiação UV na síntese da vitamina D). Suplementações só devem ser feitas com prescrição médica.

**Jornalista*

Administração *por Cecília Lima*

Autonomia e novos desafios dos síndicos no contexto da Covid-19

Uma crise generalizada como a que se vive atualmente em diversos âmbitos é o momento de se colocar as necessidades coletivas à frente dos interesses individuais. É o que pondera o advogado Rodrigo Karpat, referência no Direito Condominial no Brasil, nosso entrevistado especial desta edição. Confira!

Jornal do Síndico - No contexto da pandemia, um dos decretos presidenciais incluiu academias na categoria de serviços essenciais com autorização para voltarem a funcionar. No entanto, alguns estados já manifestaram contrariedade a essa medida. Como fica a autoridade dos condomínios nessa questão?

Rodrigo Karpat - Estamos vivendo um verdadeiro estado de exceção por causa da pandemia que atinge o mundo todo. Dessa forma, as regras precisam ser adequadas à nova realidade para que atendam aos anseios da sociedade e, principalmente, para que se preserve o bem maior, a vida. A situação atual é compatível com a alta quantidade de Medidas Provisórias do Executivo, as quais são impostas em detrimento ao processo normal de elaboração de leis pelo Legislativo, e neste cenário precisamos primeiramente considerar a decisão do STF, que no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade de relatoria do Ministro Marco Aurélio, a qual garantiu a prefeitos e governadores determinarem medidas para o enfrentamento ao coronavírus. Assim, se houver decretos por parte o governo estadual em sentido contrário ao Decreto Presidencial, o primeiro deverá ser seguido. O síndico deve seguir a determinação municipal prioritariamente se houver. Na ausência a estadual e, na sequência, a federal.

JS - O síndico pode determinar se abre ou se suspende o fechamento de salas de ginástica/academias do prédio?

RK - Quanto à posição do condomínio, entendo que mesmo no caso do decreto presidencial que inclui as academias como essenciais, o síndico tem autonomia sim, para dentre as circunstâncias encontradas (que vão desde a ventilação do local, número de usuários, espaço físico, dentre outros) optar em manter a academia do prédio fechada, ou submeter a sua utilização a condições restritivas, como, por exemplo, abrir a utilização para uma ou duas pessoas por vez.

JS - Outra novidade advinda por meio de decretos é a exigência de máscaras, algo que nenhuma convenção condominial previa, pois vive-se atualmente uma situação sem precedentes na história recente do país. Como os síndicos devem proceder no que tange à obrigação desses itens?

Divulgação

RK - Os condomínios devem inicialmente começar com as medidas educativas, essas poderão ser suficientes para a conscientização dentro dos prédios, pois naturalmente as pessoas devem passar a utilizar as máscaras em todos os locais, visto que será a nossa realidade nos próximos meses. Porém, se mesmo assim houver o descumprimento dessa regra, antes das sanções condominiais, o infrator poderá sofrer sanções por parte do Poder Público em função dos Decretos (tanto estaduais, quanto municipais) que vêm sendo promulgados nos últimos tempos. No âmbito condominial, o infrator deverá ser notificado e posteriormente multado com base no Art. 1.336, IV do Código Civil.

> **Os condomínios devem inicialmente começar com as medidas educativas**

JS - Dentro da sua experiência jurídica no nicho condominial, qual está sendo o principal desafio do síndico de condomínio no contexto da pandemia de coronavírus?

RK - Os síndicos têm sofrido demais neste momento, separo os problemas em dois grandes grupos, convivência e gestão. Quanto à convivência, o que se observa é que, mesmo em época de pandemia, muitas pessoas têm buscado apenas a satisfação das suas necessidades pessoais em detrimento do interesse coletivo. Assim, conflitos quanto a continuidade de obras, mudanças, utilização de áreas comuns, locação por aplicativos têm sido constantes neste momento, além dos barulhos entre unidades em função da ocupação máxima que se encontram grande parte dos prédios. Em se tratando de desafio de gestão o que tem trazido o maior trabalho é o ajuste das contas em momento no qual as pessoas estão sofrendo com uma crise na economia e com o desemprego em alta. A implantação de nova metodologia de limpeza/higienização das áreas comuns também traz bastante transtorno.

**Jornalista*

Mediação *por Adriano Stanley*

A mediação solucionando conflitos entre vizinhos

Recentemente, fui procurado por uma senhora que me relatara o seguinte problema: ela e seu marido, ambos com 65 anos de idade, estavam encontrando sérias dificuldades com a construção de um prédio no terreno nos fundos de sua casa. Aquela construção estava jogando em sua área de lazer toda espécie de entulhos: o piso de referida área estava repleto de placas de cimento caídos da obra, cacos de tijolos quebrados, areia, pedra... enfim: todo tipo de sujeira que uma construção produz. Além do fato de que o barulho dos trabalhadores tinha início às 6 horas da manhã.

Aquela senhora me procurara como penúltimo recurso. Afinal, segundo ela, já haviam solicitado inúmeras vezes uma solução junto a construtora. Todas sem sucesso.

Propus que tentássemos uma sessão de mediação com a empresa. Afinal, o Poder Judiciário se encontra paralisado por conta desta pandemia que nos assola. Um processo, portanto, não seria apreciado tão cedo pelo Judiciário, o que resultaria que os incômodos se arrastariam até o fim da obra. Além da questão financeira... o valor de uma ação judicial, para este caso, seria algo próximo a catorze vezes superior ao valor de uma mediação!

E assim fizemos. Em apenas uma sessão de mediação, conseguimos que a construtora assumisse o reparo imediato do piso, o conserto do muro divisório e a pintura dos fundos da casa como um "agrado" pelos incômodos perpetrados pela obra. Tudo resolvido no prazo de uma semana.

> **Os condomínios devem inicialmente começar com as medidas educativas A mediação de conflitos condominiais e de vizinhança é uma solução rápida**

A mediação de conflitos condominiais e de vizinhança é uma solução rápida, objetiva e mais econômica, além de preservar a boa relação entre vizinhos.

**Professor de Direito Civil e de Mediação na Puc-MG e mediador formado pelo Instituto de Mediação e Arbitragem do Brasil (IMAB) - adrianostanley@icloud.com*

Área Comum *por Tatiane Cristina Dionízio* |

Rotinas trabalhistas em meio a pandemia

Nos últimos meses temos vivenciado mudanças radicais em nossa rotina, seja com saúde, segurança, distanciamento e, além de tudo, alterações na rotina de empregadores e empregados.

Quando se começou a adaptar as alterações trazidas recentemente pela reforma trabalhista, pela Lei 13.467/2017, fomos surpreendidos por decretos e medidas provisórias para regular este momento de pandemia.

As principais alterações trazidas foram através das MPs 927 e 936 de 2020, as quais preveem as situações trabalhistas elencadas a seguir:
O teletrabalho;
A antecipação de férias individuais;
A concessão de férias coletivas;
O aproveitamento e a antecipação de feriados;
O banco de horas;
A suspensão de exigências administrativas em segurança e saúde no trabalho;
O diferimento do recolhimento do FGTS;
A suspensão do contrato de trabalho;
A redução de jornada e salário.

EMPREGO - Tais MP's beneficiam os trabalhadores e empregadores, na medida em que desonera as empresas que não conseguiriam manter os salários com as atividades paralisadas, e preservam assim o direito dos empregados e a manutenção do emprego.

Ocorre que com a reabertura de alguns setores comerciais, muitos empregadores que demandaram a suspensão dos contratos de trabalho e até mesmo reduziram as jornadas dos seus empregados, por exemplo, estão esbarrando em uma nova dificuldade, ou seja, interromper o anteriormente acordado e trazer seus funcionários novamente ao trabalho, tendo que consignar os distratos ou anteciparem o término do contrato de suspensão.

COVIDE-19 - Como se não bastasse, o Supremo Tribunal Federal reconheceu o contágio do Covid-19 como acidente de trabalho – doença ocupacional. No entendimento do STF o artigo 29 da MP 927, fugia da finalidade da Medida Provisória, pois, previa que em casos de contaminação pelo coronavírus não poderia ser relacionada ao trabalho, "exceto mediante comprovação do nexo causal."

Considerando a facilidade de transmissão e a dificuldade de comprovar que o contato com o vírus tenha ocorrido por causa de uma atividade relacionada ao trabalho, o contagio de um trabalhador poderá, agora, ser encaixado como doença ocupacional.

É importante ressaltar que todos empregados, possuem o direito de trabalhar em um meio ambiente que não ofereça risco a sua vida e a sua saúde, mas estes mesmos funcionários deverão agir com seu dever de cuidado tanto para si como para seus colegas.

Dessa forma, mais uma vez os empregadores, sejam empresas ou condomínios, não deverão medir esforços na prevenção do contágio pelo COVID-19, sendo de extrema importância manter seus funcionários pertencentes ao grupo de risco em *home office*, férias ou adotando outra medida que não exponha ao contágio.

A insubordinação dos funcionários que continuarem na ativa, quanto as regras de segurança e medicina do trabalho, como uso de máscaras, higienização das mãos, cuidados, distanciamento, entre outros, ditadas pela empresa, poderá acarretar até mesmo em penalidades.

Nesse sentido, diante da pandemia, os empregadores devem tomar todas as precauções, conhecer as mudanças trazidas pelas normativas em destaque e se precaver de sua responsabilidade direta ou subsidiária, como pode ocorrer em casos de condomínios com terceirização de mão de obra.

PREVENÇÃO - A conscientização para que os funcionários adotem medidas de precaução para evitar a transmissão e empregadores possam se resguardar quanto a ocorrência de passivos trabalhistas é fundamental. Necessário então, algumas orientações:

Orientar os funcionários a ficarem em casa, quando doentes ou em grupo de risco;
Ensinar o procedimento de tosse e espirro: cobrindo a boca com a parte interna do cotovelo;
Orientar a equipe a sempre higienizar as mãos com álcool 70-95% ou água e sabão por pelo menos 20 segundos;
Colocar informativos, em locais visíveis e na intranet, com orientações;
Disponibilizar lenços descartáveis e álcool gel para os funcionários;
Substituir reuniões físicas por videoconferência;
Criar comitês condominiais para ações coletivas, como reforço da limpeza das áreas comuns, cancelamento da biometria e triagem dos visitantes e restrição de elevadores;
Flexibilizar escalas ou horários de trabalho, para evitar que funcionários usem transporte público em horário de pico;
Proceder com todas as tratativas por escrito, as arquivando.
O momento pede cautela e medidas rigorosas de prevenção ao contágio da doença, cabendo fornecer treinamento aos funcionários, fiscalizar e aplicar sanções disciplinares quanto a seu descumprimento, a fim de zelar pela saúde de seus empregados e prevenir riscos de ordem judicial ao lado contratante.

IMPORTANTE! - No caso da doença ocupacional configurada surgirão garantias trabalhistas como ressarcimento de despesas médicas, passível de dano moral e pensão civil, além da estabilidade de 12 meses no emprego.

> **"O contagio de um trabalhador poderá, agora, ser encaixado como doença ocupacional**

**Advogada e Membro do Conselho de Direito Imobiliário na OAB PR - tatiane.advogadosassociados@gmail.com*

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 smartfhone 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

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

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

SINDICON Administradora de Condomínios e Imóveis
Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais
Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário
ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA
Av. Augusto de Lima, 655
Sala 1210 - Centro - BH
diretoria@sindiconimoveis.com.br
www.sindiconimoveis.com.br
TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios
Administradora Triunfo
18 anos no mercado
COBRANÇA
CONTABILIDADE
FINANCEIRO
JURÍDICO, PESSOAL
SÍNDICO PROFISSIONAL
2515-8721
2515-8722
www.administradoratriunfo.com.br
Rua Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates

COMINA 17 anos de mercado
- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

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

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
Dptos. Contábil, Fiscal e Pessoal
E-Social, Boletos, Balancetes.
Peça já o seu orçamento!
Contabilidade Lana
(31) 2536-2210/2535-4134
Rua Maranguape, 478 - Prado
contato@contabilidadelana.com.br
www.contabilidadelana.com.br

HOFFMAM CONSERVAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
- Administração de Condomínio
- Síndico Profissional e Serviço Online
- Participação em Assembleias
- Planejamento Orçamentário
- Contabilidade e Prestação Contas
- Folha Pgto, Assessorias e Muito Mais

(31) 2555-2617
www.hoffmam.com / contabilidade@hoffmam.com
Rua Guajajaras, 977, sala 1403 – Centro/BH

Muito mais que uma Administradora de Condomínios
comercialbpf@brcondos.com
(31) 2552-1570
(31) 99910-9767
Belo Horizonte
Avenida Vicente Risola, 1350
BRCONDOS

ADVOGADOS

Queiroz & Neder Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br /email: carlosadv@newview.com.br

KÊNIO PEREIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.
Av. Contorno, 6.920 – 1º andar – Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@kenioperelraadvogados.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.lv@gmail.com
(31) 3273-0027 98842-6498

SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA
Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com
- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias

BOMBAS

Paraíso das Bombas 45
CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS
Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'AGUA - MOTORES ELETRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH
(31) 3270-9633

UNIVERSO DAS BOMBAS
Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos e Compressores.
Contrato de manutenção
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 azulegista e impermeabilizações.
Rua da Bahia, 633/35 Centro
3273-3289 – Plantão: 99131-7043

CFTV

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

COMINA 17 anos de mercado
- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

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

jb conservadora
Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

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

CONTRATE Administração e Serviços
(31)3284-0406
- Administração de Condomínio
- Conservação e Limpeza
- Segurança / Portaria
- Diarista p/ Condomínio

www.contrateadm.com.br

DMX Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENÉFICO, 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

Classíndico

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

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

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 - Santo Efigênio

LACO ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMA PREDIAL
DIAGNOSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS
VERTICAL ALPINISMO CHÃO
ENGENHARIA CREA 165303
•LIMPEZA DE FACHADA
•PINTURA
•ASSENTAMENTO DE PASTILHAS
(31) 98712-2106/99471-1393
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br
LOUVADO SEJA DEUS

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

REFORMAS PREDIAIS
• REVESTIMENTO DE FACHADAS
• PINTURAS
• LIMPEZA DE FACHADAS
• IMPERMEABILIZAÇÃO
ORÇAMENTO EM 24 HORAS
3423-0832
monte.castro@uol.com.br
CONSTRUTORA MONTE CASTRO
25 ANOS
SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 22
•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

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

TONELI ENGENHARIA
Tecnologia em construir e reformar
Há 10 anos no mercado, especializada em reformas prediais e residenciais, perícias, projetos, fachadas, pinturas, acabamentos, impermeabilizações, telhados, passeios, faça um orçamento sem compromisso.
www.toneliengenharia.com.br @toneliengenharia
Contato@toneliengenharia.com.br
99330.8177 ESTAMOS FUNCIONANDO NORMALMENTE

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

ARAUJO 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
• SANITIZAÇÃO DE AMBIENTES
(31) 3495-5732
comercial.bh@araujoadreu.com.br
AV. CORONEL JOSÉ DIAS BICALHO, 1205
BELO HORIZONTE - MG -31275-050

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL
ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL
3296-4144 /99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR

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: www.obrasjabh.com.br
2510-1447

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

REFORMA NJ PREDIAL
Narcisio Joint CONSTRUTORA
(31) 99888 6188

Classíndico

DEDETIZAÇÃO

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
ALVARÁ SANITÁRIO: 2011054412
• Limpeza de caixa de gordura e fossa.
• Desentupimento em geral.
• Limpeza de caixa d'água.
• Dedetização.
www.urbanabh.com.br
(31) 3375.3966

DUTRA
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
PLANTÃO 24 HORAS 98483-7648
• DESENTUPIMENTO EM GERAL
• DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
• IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
• BOMBEIRO HIDRÁULICO
• LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL
(31) 3088-5467 / 3354-1614
dutradesentupidora@gmail.com

SUPREMA
Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA
CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO
3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
GIGANTE
• Limpeza de caixa de gordura e fossa
• Limpeza de caixa d'água
• Desentupimento em geral
• Dedetização
Plantão24hs 99903-0010
3455-5189
desentupidoragigante@gmail.com
www.desentupidora.gigante.com.br

BH DESENTUPIDORA
Caça vazamentos.
Bombeiro, pedreiro, eletricista, dedetização em geral, limpeza e impermeabilização de caixas d'água e gordura, consertos e reformas de telhado.
Av. Assis Chateaubriand, 990 – Loja 30
3224-6364/98027-4163

Supremax
DESENTUPIDORA
ENTUPIU? DESENTUPIMOS QUALQUER TIPO DE ENCANAMENTO
•Redes de água e esgoto •Colunas prediais, ralos e vasos sanitários •Equipamento próprio e indicado para raspagem e limpeza de tubos de PVC, ferro e outros
9 8367-6574 3786-8586 PLANTÃO 24H

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

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

ELEVADORES

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

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
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

GRUPO ELIMINÁGUA IMPERMEABILIZAÇÕES
CAIXAS D'ÁGUA
TELHADOS / PILOTIS
GARAGENS E JARDINEIRAS
2ª, 4ª e 6ª 2516-3791
GREYSON 98306-1754
ALVANI 98856-2151

INFILTRAÇÕES

VEDAJATO
SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA
RAPIDEZ E PRATICIDADE
MAIS ECONÔMICO
Elimina Infiltrações
e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica
• Mais econômico;
• É muito rápido, sem quebrar nada;
• Preserva os revestimentos existentes;
• Não altera a rotina local, sem transtornos;
• Não precisa esvaziar reservatórios / piscinas.
Satisfação garantida e resultado imediato
31 3333 3390
31 98714 3390
www.vedajato.com.br
vendas@vedajato.com.br
SW.USA group

INTERFONES

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

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

VOLGEN Clean
LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA
www.volgenclean.com.br
3332-6361/98429-3234

LIMPEZA E TRATAMENTO DE PISOS

Brilhar
Limpezas & Reformas
EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE
Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral
3021-3937/3082-2347 99776-7012 / 99850-9837
comercial@br@hurlimpezaereformas.com.br - Rua safira, 370 – Prado – BH/MG

MARMORES E GRANITOS

MARMORARIA MARGRAN
MÁRMORES - GRANITOS E MATERIAL DE CONSTRUÇÃO
MÁRMORES E GRANITOS NACIONAIS E IMPORTADOS
margranltda@yahoo.com.br
31 3421-3243 98989-9184
Rua Jacui 3108 Ipiranga BH/MG

PORTAS

PORTAS BLINDEX
MOLAS E ELETROIMÃS
Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.
É só chamar que eu vou!
99155-4655 99506-1818

PORTAS BLINDEX

Blindex Portas e Molas
DORMA
• 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

Classíndico

PORTÕES ELETRÔNICOS

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA
FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO
VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:
• CFTV HD 1080P- ACESSO REMOTO
• INTERFONIA DIGITAL
• PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
• CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES
A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! 3447-8238

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

Conserto, Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas e Controles de Abertura
ATEFORP Excelência em serviços
PLANTÃO 24 HORAS 98767-3009
Fazemos contrato de manutenção com plantão
Tel.: 3287-3009
Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

SERRALHERIA

MG SERRALHERIA
Portões • Janelas • Grades
• Fechamento de área
• Coberturas
Portões eletrônicos e motores
98512-4689 99108-4589

SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS
● 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
● EMPRESA REFERENCIADA
Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!
GestPro Serviços Prediais
31 3517-1175

SINDIFÁCIL
SÍNDICO PROFISSIONAL
ADMINISTRADOR IMOBILIÁRIO
(31) 99969-7470
sindifacil@gmail.com

CREDIBILIDADE
Jornal do Síndico
3337-6030

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

SEGUROS

SEGURO CONDOMÍNIO
BH GARANTIA CORRETORA DE SEGUROS
(31) 2116-2837
(31) 99710-3721

É bom saber da Redação

Ligações de gás com segurança

Em tempos de pandemia, empresas investem na segurança de seus colaboradores e clientes para continuarem atuando dentro dos condomínios.

Os gasistas são os profissionais de frente na transformação do condomínio para o gás natural. São eles que entram nos apartamentos e comércios para realizar a conversão dos aparelhos a gás, tais como fogões, fornos e aquecedores. Para reduzir qualquer chance de disseminação do vírus aos moradores ou de contágio desses profissionais, os gasistas estão instruídos a manter distanciamento e seguir as ações de prevenção definidas pelos órgãos de saúde.

Além dos equipamentos de proteção individual (EPIs) necessários nas suas atividades rotineiras, os gasistas estão utilizando EPIs adicionais como máscaras e os protetores de pé, durante a pandemia. Os protetores de pé são utilizados para evitar que o profissional leve algo do ambiente externo para dentro da casa ou estabelecimento comercial. Após realizada a atividade, eles são descartados e um novo par é utilizado para entrar em uma nova unidade. Outro procedimento importante é a redução na quantidade de profissionais que são enviados aos condomínios para realizar a ligação, evitando-se assim qualquer tipo de aglomeração.

Cada profissional tem a sua garrafinha de álcool em gel 70% para fazer a esterilização de suas mãos, ao entrar na unidade e ao sair dela também. Eles também estão orientados quanto ao uso de máscara de acrílico e avental quando necessário.

Outros profissionais que também estão envolvidos nas atividades de ligação de clientes, mas que trabalham em espaços abertos, estão também adotando os mesmos procedimentos.

GOLPES – Uma questão também muito importante nesses tempos de pandemia é com relação á segurança de quem entra nos condomínios. Síndicos e porteiros devem estar orientados sobre visitas no condomínio e cobrar das terceirizadas a identificação dos profissionais. Então para não caírem em golpes de falsos gasistas, os síndicos podem solicitar as identidades dos colaboradores para conferir quando os mesmos chegarem no prédio. E, ainda estando na dúvida, ligar no 117 da Gasmig.

Divulgação Gasmig

> **Os protetores de pé são utilizados para evitar que o profissional leve algo do ambiente externo para dentro da casa**

Novidade para todos
Linktr.ee/co.morar
bit.ly/coMorarCast
@co.morar
bit.ly/coMorarSite
Márcio Paranhos
Editor do Jornal do Síndico BH
Morar bem pode ser mais fácil
coMorar

Observatório *por Kênio de Souza Pereira* |

O direito de gravar a assembleia

Qualquer condômino tem direito de gravar em áudio/vídeo a assembleia de condomínio, não tendo que pedir permissão para isso. Não há norma que proíba a gravação de reuniões, especialmente se a mesma tratar de assuntos que envolvam posições antagônicas, pois justamente por isso se torna importante registrar o que exatamente foi debatido e deliberado.

Na verdade, o direito de gravar está previsto no Código de Processo Civil, sendo que até numa audiência judicial, as partes podem gravar em vídeo e áudio, sem ter que pedir autorização para o juiz, conforme prevê o artigo 367 - *"O servidor lavrará, sob ditado do juiz, termo que conterá, em resumo, o ocorrido na audiência, bem como, por extenso, os despachos, as decisões e a sentença, se proferida no ato. [....]*

§ 5º A audiência poderá ser integralmente gravada em imagem e em áudio, em meio digital ou analógico, desde que assegure o rápido acesso das partes e dos órgãos julgadores, observada a legislação específica.

§ 6º A gravação a que se refere o § 5º também pode ser realizada diretamente por qualquer das partes, independentemente de autorização judicial."

IMPEDIMENTO - Diante dessa disposição legal, se nem o juiz impede a gravação do que será constado na ata que é redigida na hora, se mostra abusiva e inaceitável a tentativa do síndico, do presidente da assembleia ou de alguns condôminos criar obstáculos para que qualquer pessoa grave a reunião ou impedir o fiel registro da manifestação de um condômino ou de seu procurador.

De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, as audiências são públicas sendo a gravação legal, a qual pode inclusive ser divulgada. Se a audiência for sigilosa, poderá haver gravação, porém não poderá ser divulgada a terceiros.

NOVA REALIDADE - No ambiente condominial a assembleia possui caráter público, sendo facultada a sua gravação. As convenções mais recentes preveem expressamente o direito do condômino de gravar a reunião, bem como a realização de assembleia virtual, que diante da evolução dos meios eletrônicos passará em breve a ser muito utilizado, sendo logicamente perpetuada com a gravação inerente a esse meio.

A gravação da assembleia tem o fim de assegurar os direitos dos condôminos em prol da verdade, da transparência e dos bons costumes, sendo certo que inibe atos agressivos, bem como a má-fé daqueles que têm a intenção de lesar alguém. A gravação de assembleia não traz qualquer prejuízo, ao contrário, contribui para que a reunião ocorra de forma pacífica e dentro dos limites da legalidade e da cordialidade, sendo direito de todos registrar em ata a sua posição.

É importante que os fatos ocorridos na assembleia sejam registrados por escrito no momento exato em que forem acontecendo para se evitar a perda ou distorção de qualquer informação relevante quanto ao patrimônio ou à honra dos seus participantes. Aquele que for prejudicado, tem o direito de fazer registrar seus argumentos na ata, podendo adotar as medidas cabíveis decorrentes do fato porventura lesivo.

REGISTRO - Há pessoas que ainda redigem atas a mão, o que configura um retrocesso, pois defender isso seria o mesmo que levar uma máquina de datilografia para a assembleia. Tudo hoje é redigido, inclusive nos cartórios, por meio de computadores que permitem a correção imediata de qualquer equívoco na redação, bem como a impressão na hora para que os presentes assinem o documento, evitando assim qualquer alteração do que foi registrado.

Recusar digitar a ata no decorrer da assembleia é negar as facilidades advindas da informática que há mais de três décadas já faz parte da nossa vida. Qualquer pessoa pode levar o notebook para a assembleia e assim facilitar o registro imediato do que foi discutido, pois o que deve prevalecer é a boa-fé (art. 422 Código Civil) e o interesse maior do respeito à segurança jurídica, pois ata consiste no registro de fatos que acabaram de acontecer. Aquele que alega que fará posteriormente a ata, ignora que isso não existe, pois, o registro posterior de fatos passados é definido como relatório. Ata é o registro de fatos presentes, como faz o juiz ao colher um depoimento ou um notário do cartório de notas ao registrar uma reunião.

FRAUDE - Nas assembleias deve-se digitar a ata, cuja impressão e assinatura devem ser realizadas no mesmo ato para evitar fraude. O secretário e quem mais venha a impedir ou distorcer o que for escrito na ata, poderá responder um processo penal por Falsidade ideológica, previsto no Código Penal:

"Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos e multa, se o documento é particular."

A tentativa de impedir a gravação, geralmente, significa a intenção de lesar ou ofender algum membro da assembleia, já que decorre do medo de quem deseja evitar o registro que prova seu ato abusivo ou irregular.

Há que se considerar inclusive ser uma realidade o julgamento eletrônico nos tribunais. A sessão de julgamento é gravada e o que é discutido e deliberado é reduzido a termo e publicado e assim garante-se a fidelidade entre o áudio e a redação dos acórdãos, o que evita dúvidas.

Sendo a assembleia de condomínio considerada um ato de natureza pública dentro do condomínio se mostra positiva a atitude de gravar a reunião, pois garantirá a redação mais cuidadosa da ata e a conduta respeitosa dos participantes.

**Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG*

"Recusar digitar a ata no decorrer da assembleia é negar as facilidades advindas da informática que há mais de três décadas já faz parte da nossa vida

Dicas

PLANTAS INTERNAS

O verde das plantas traz harmonização mesmo aos ambientes indoor, tornando-os mais acolhedores e frescos. Tudo o que precisa ser feito é saber escolher as mais adequadas e que se adaptam melhor às condições oferecidas por áreas internas, a exemplo de halls de condomínios. Os cuidados dessas são diferentes daquelas que ficam ao ar livre, uma vez que a luminosidade, o nível de umidade e o pequeno espaço para suas raízes (já que ficarão em vasos) são fatores que influenciam diretamente na saúde das plantinhas.

Para grandes projetos, recomenda-se a contratação de uma empresa de paisagismo, a qual fará um projeto ideal para o espaço. Porém, também é possível fazer boas escolhas, se a sua área é limitada e o interesse não é muito ousado, apenas agregar um pouco mais de cor ao ambiente. Confira algumas espécies que se adaptam bem a lugares fechados: Antúrio, Begônia, Bromélia, Filodendro Cascata, Jade, Jiboia, Lança de São Jorge, Lírios da paz, Minicactos, Palmeiras Chamaedórea, Ráfis, Rosa de pedra, Singônio, Violeta e Zamioculca.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Na tentativa de economizar, alguns síndicos podem incorrer no grave erro de optar por fazer uso de materiais de procedência duvidosa e mão de obra desqualificada na hora de realizar reparos no sistema elétrico do condomínio, porém o barato pode sair caríssimo. A "economia" pode ser o gatilho para curtos-circuitos e até incêndios, podendo levar a sérios prejuízos materiais e humanos no condomínio.

A qualidade do material deve ser observada: fios e cabos elétricos devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança. Para cada bitola (espessura do fio ou cabo) há uma resistência elétrica mínima a ser seguida. É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita a especificação, inclusive o logo do Inmetro e certificação. É preciso também ficar atento se a embalagem do produto traz todas essas informações.

CAIXAS DE GORDURA

A manutenção periódica é a garantia de que as caixas de gordura vão exercer sua função perfeitamente, que é a de destinar os resíduos descartada pelas unidades e áreas comuns entre nos sistemas aeróbios e anaeróbios da tubulação, afim de não provocar entupimento e a contaminação da rede de distribuição de água. Para tanto, esse equipamento deve ser rigorosamente limpo pelo menos a cada dois meses.

Uma caixa de gordura em condições corretas não pode ter vazamentos e possuir tampas removíveis. Elas devem ficar instaladas ou construídas em locais de fácil acesso e ter boas condições de ventilação. A função desse equipamento é realizar um trabalho de filtração de partículas que podem obstruir a tubulação do esgoto. Se não há obediência ao calendário de manutenções, pode haver entupimento e consequências bastante desagradáveis.