



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

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

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
www.queirozeneder.com.br | carlosadv@neview.com.br

Hoje em dia, viver em condomínio é uma necessidade.



Mas ter o condomínio bem administrado é questão de opção

GW
administração de condomínios

Fone (31) 3228-6100 | www.gwonline.com.br

Consulte nossos Classificados

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



De olho no edital!

De nada vale realizar uma assembleia com votações importantes se o edital de convocação é mal elaborado.

Página 8

e+ **Entrevista**

O fundo de reserva funciona como uma "poupança" que os condomínios fazem para ter um suporte em momentos emergenciais. E na pandemia?



PÁGINA 5

Administração

Imagine comparecer a uma reunião em que todos falam sobre o assunto que bem entendem. Agora, pense na importância de quem conduz uma assembleia.

PÁGINA 6

Área comum

Por muitas vezes nos preocupamos com a segurança do condomínio em relação ao que vem de fora. Mas se o perigo mora dentro do condomínio?



PÁGINA 7

GRUPO ÁGUA AZUL PISCINAS

A LIMPEZA PERFEITA QUE SUA PISCINA MERECE!

LIMPEZA E MANUTENÇÃO / REFORMA E CONSTRUÇÃO / AQUECIMENTO
VENDA DE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS / ASSISTÊNCIA TÉCNICA

R. PRESIDENTE NILO PEÇANHA, 99, BOA ESPERANÇA, SANTA LUZIA-MG

(31) 99819-8501 / 3642-8124 | GRUPOAGUAZULPISCINAS.COM.BR | [@GRUPOAGUAZULPISCINAS](https://www.instagram.com/GRUPOAGUAZULPISCINAS) | [/GRUPOAGUAZULPISCINAS](https://www.facebook.com/GRUPOAGUAZULPISCINAS)

Urbana
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO



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

(31) 3375.3966

www.urbanabh.com.br

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
98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

Facebook.com/jornaldosindico

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Cátia Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso Cêzar

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Kênio de Souza Pereira
Adriano Stanley
Rodrigo Karpat

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

Baixada Santista/SP 13.500 (13) 3251-7906
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
São Paulo/SP 20.000 (11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

Corpo de Bombeiros193
Cemig (plantão)0800.310196
Copasa195
Defesa Civil199
Delegacia da Qualidade de Vida3201-1568
Polícia Militar190
Pronto-Socorro192
Procon1512
Prefeitura156
Disque Limpeza (SLU)3277-9388
Sindeac(31) 2104-5899
Sinduscon3275-1666
Seac3278-3008
Sindicon3225-4768
Receita Federal0300.780300
INSS0800-780191
PBH (Geral)3277-5070
Inmetro3356-6684
BHTrans156

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

Gerir um condomínio não é tarefa fácil

Nesta edição, o Jornal do Síndico foi em busca de um pouco mais de informações sobre como os condomínios podem gerenciar seus fundos de reserva. É sabido que muitos estão passando por crises financeiras sem precedentes e essa passou a ser uma solução cogitada por alguns.

Para tanto, conversamos com a advogada Suse Paula Kleiber sobre o assunto. Ela é consultora jurídica condominial e autora do livro "Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial" e conversou com nossa reportagem para esclarecer alguns pontos importantes sobre o uso do fundo de reserva durante a pandemia. Confira nossa entrevista do mês.



Se existe um rito jurídico de cobrança e protesto de dívidas é porque ele deve ser seguido

Outro destaque está relacionado à cobrança das cotas condominiais. Por vezes, no impulso extremo de acertar cometemos excessos que nos conduzem ao erro. Esse é o pecado do síndico que abusa de sua condição para cobrar ostensivamente os devedores do condomínio e, assim, ultrapassam limites da razoabilidade, transformando-se eles próprios em transgressores da lei.

E, então, de que vale infringir o direito do próximo para cobrar que um outro direito seja obedecido? Todos saem perdendo nessa situação, inclusive o condomínio.

É o que ocorre quando se procedem as ditas “cobranças vexatórias”, a exemplo do que relatamos nesta edição na nossa matéria de “Legislação”.

Às vezes o Condomínio até começa a história do lado certo, sendo o lado lesado, aquele que não está recebendo seus proventos, mas a partir do momento em que o síndico ou síndica parte para a agressividade e constrangimento para cobrar o pagamento de taxas condominiais, cerceando acesso a áreas comuns, propagando ofensas, dentre outras inadequações, perde-se a razão.

Se existe um rito jurídico de cobrança e protesto de dívidas é porque ele deve ser seguido e essa é a maneira civilizada de se resolver os problemas em comunidade. Quaisquer outras maneiras de constranger o condômino inadimplente a quitar seus débitos, mesmo em períodos de crise, poderão ser revertidas em ações de danos morais e o condomínio só tem a perder com isso, além do próprio síndico.

Decisão recente do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul ilustra a reflexão tecida acima, a qual aprofundamos na seção “Seu Condomínio” desta edição de julho de 2020. O relato merece ser lido para servir de alerta a todos os síndicos e síndicas, para que busquem sempre a via legal de cobrança.

Sigamos fortes. Desejamos a todos um excelente mês de julho!

INDICADORES**2019/2020**

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	0,48	-0,04	1,24	0,80	0,28	-
INPC (IBGE)	0,19	0,17	0,18	-0,23	-0,25	-
IPC (Fipe)	0,29	0,11	0,10	-0,30	-0,24	-
CUB/MG	0,12	0,10	0,16	0,00	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	1,039,00	1,039,00	1,039,00	1,039,00-	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	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**PRESTAÇÃO DE CONTAS**

Sou síndica de um prédio em Belo Horizonte com seis apartamentos, sendo que um apartamento é locado. A taxa de condomínio é paga pela inquilina pontualmente todos os meses. Agora a imobiliária onde ela paga o aluguel está exigindo que eu mande o balancete mensal e os devidos extratos bancários todos os meses para eles. Segundo a inquilina é norma da imobiliária. Eu não fui comunicada pela proprietária do apartamento desse fato. É correto esse procedimento? Existe uma lei? Se existe o sr. poderia me orientar? Desde já agradeço a sua atenção.

Eldy – por e-mail

R - Pelo visto há alguma falha de comunicação, pois nenhuma imobiliária exige que seus inquilinos entreguem balancetes e extratos bancários do condomínio, pois isso é ilógico. Cabe ao síndico prestar contas somente aos condôminos, bem como à assembleia geral. Agora, talvez,

pelo fato do inquilino solicitar o reembolso de alguma taxa extra, alegando que a mesma se destina a obra, poderá a imobiliária, para conferir se a despesa é de responsabilidade do proprietário/locador, solicitar a cópia da ata que aprovou a referida taxa extra ou outro documento. Essa

situação é uma questão específica e razoável, pois é direito do locador/imobiliária saber a origem da despesa para não pagar errado. Logicamente, o síndico, ao aprovar taxas extras, sendo cauteloso, coloca tudo claro na ata para evitar dúvidas sobre o que é dever do inquilino pagar e o que caberá ao locador/proprietário. Fora esse exemplo, não há nada que justifique a imobiliária solicitar tais documentos, sendo esses privativos do condomínio, os quais podem ser exigidos somente pelos condôminos.

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

**JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES**

Administração de condomínios
AssertBH
Próspera
SLF

Conservação e Limpeza
3WR Serviços
Metódica
Construção e Reformas
Porte
Minas Art

Corrimão
Ápice
Individualização de água
Alvo Certo
Piscinas
Grupo Água Azul

**FIQUE ATUALIZADO
COM NOSSAS
INFORMAÇÕES!**

**CURTA NOSSA
PÁGINA NO FACEBOOK:
FACEBOOK/
JORNALDOSINDICO**

Cotidiano por Cecília Lima |

Shows animam o isolamento social

Dentre as diversas restrições impostas pela pandemia do novo Coronavírus estão as que se referem a opção de lazer. Tais limitações se deram não apenas na proibição de se frequentar bares, restaurantes, cinemas, teatros, casas de shows, mas também em medidas de isolamento de áreas coletivas dentro dos próprios condomínios, que vetaram o uso de piscinas, espaços gourmet, churrasqueira, salão de festas e jogos, dentre outros equipamentos.

Essas atitudes, embora impopulares, se fizeram necessárias e acertadas por emergência sanitária, visando à proteção de todos os moradores e contenção da proliferação do vírus. Diante desse quadro, moradores em diferentes condomínios buscaram formas alternativas de entretenimento e assim uma ideia se popularizou, impulsionada pelas redes sociais, ganhando adeptos em várias cidades brasileiras: os chamados “shows para varandas”.

WHATSAPP - No residencial Vincent Van Gogh, localizado em João Pessoa (PB), a cirurgiã-dentista Joyce Leitão liderou um grupo de moradores interessados em promover um evento deste tipo. “Pelo whatsapp, reunimos uma lista de condôminos dispostos a pagarem pelo show, estipulamos um valor por apartamento e levantamos o dinheiro. Eu sugeri um artista cujo trabalho já conhecia e fiquei responsável por entrar em contato”, relata.

Joyce destaca que o show foi uma experiência bem avaliada por ela e pelos demais moradores, que tiveram – depois de várias semanas – uma oportunidade de interagirem, mesmo que à distância. “Considero uma iniciativa importante em um momento no qual o psicológico da gente está um pouco abalado devido à privação de liberdade”, comenta a moradora.



APOIO - Emanuel destaca um aspecto importante da iniciativa tomada pelos moradores do residencial Van Gogh, que é a de apoiar a classe artística local em tempos de pandemia. “Muitos que dependiam exclusivamente da música ficaram sem renda alguma quando se instalou a quarentena, então atitudes como essa são nobres e espero que mais artistas possam ser ajudados”,

O músico que fez a alegria no edifício Van Gogh foi o cantor Emanuel Delamare, que se apresentou na área da piscina, com som e iluminação próprios, voltado para as sacadas dos apartamentos. O show “atípico” teve uma dinâmica bem diferente dos que ele está acostumado a fazer, mas foi bem-sucedido “criamos uma maneira de interagir com o público usando o whatsapp, passei o número e os moradores podiam enviar mensagens pedindo músicas”, conta o músico.

declara o cantor.

É válido ressaltar que, embora os “shows para varanda” possam ser iniciativas organizadas e custeadas pelos próprios moradores, isso não anula a necessidade de se obter previamente a autorização do condomínio. O síndico deve ser comunicado com antecedência para avaliar a viabilidade e segurança do evento, bem como o respeito à lei do silêncio.

*Jornalista



Atitudes como essa são nobres e espero que mais artistas possam ser ajudados



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

COLUNA DO SINDICON



Assembleia virtual só vale para o período de pandemia do coronavírus

O Sindicon MG tem sido muito procurado para esclarecer sobre a Lei Federal 14010/2020 que instituiu as assembleias virtuais nos condomínios. É importante esclarecer que a lei permite esse tipo de assembleia somente no período de pandemia do novo coronavírus.

Sugiro que as assembleias virtuais sejam convocadas em casos urgentes. Os síndicos e síndicas devem ficar atentos para não expor, durante a transmissão destas reuniões, os condôminos que estão inadimplentes.

Outra preocupação é que nem todos os condôminos dominam esse tipo de tecnologia e há casos de pessoas que não possuem essa ferramenta digital. Com mais pessoas em casa, tem sido comum a internet ficar muito lenta e até cair. Isso também deve ser considerado.

Se o assunto for urgente, como os casos de problemas estruturais nas edificações, a assembleia virtual é uma boa solução. Mas se o condomínio tem um espaço amplo, que permita o distanciamento entre as pessoas, a assembleia convencional poderá ser realizada.

Mas é preciso pedir que todas as pessoas usem máscaras durante a assembleia e que seja fornecido o álcool gel. O tempo da reunião deve ser o mínimo possível. Mas reforço que isso deve ser bem avaliado para não colocar em risco os participantes.

Gostaria de lembrar que a Câmara Municipal aprovou projeto de lei que determina o uso de máscaras em Belo Horizonte. A multa para quem descumprir a lei será de R\$ 100,00. É mais uma medida importante para evitar novos casos da doença.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



O Jornal do Síndico existe há 24 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



MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação por Rodrigo Karpat |

Considerações sobre a aprovação do PL 1179

O Projeto de Lei que vinha chamando a atenção, o PL 1179/2020, de autoria do Senador Antônio Anastasia (PSD), foi finalmente aprovado no dia 11 de junho.

Porém, o Presidente Jair Bolsonaro vetou oito artigos do projeto de lei aprovado no Congresso que cria um regime jurídico emergencial durante a pandemia do novo Coronavírus.

Em relação aos condomínios, entre os trechos vetados está o que dava aos síndicos o poder de restringir o uso de áreas comuns e proibir festas. Sendo assim, a partir de agora, a Lei 14.010/20, que apesar de vetar as questões apontadas acima, aprovou, de forma provisória, a possibilidade de assembleia

virtual até 30 de outubro de 2020 a fim de deliberar sobre as questões essenciais para o bom funcionamento dos condomínios.

MANDATOS - A lei, também, dispõe que os mandatos vencidos até 20 de março, e que não passaram por nova eleição, ficam automaticamente renovados até 30 de outubro. Lembrando que há a possibilidade de fazer essa eleição através de uma assembleia virtual. Além disso, a lei também reforça que o síndico sempre deve prestar contas aos condôminos.



Síndico ainda pode restringir uso de determinadas áreas comum no condomínio



É importante saber que isso não altera a autonomia que o síndico tem em relação às áreas comuns

Não obstante tenha sido vetado alguns artigos do PL que confirmavam os poderes do síndico, é importante saber que isso não altera a autonomia que o síndico tem em relação às áreas comuns, dado o fato de que compete ao síndico o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, II e V do Código Civil). E, medidas como o fechamento de áreas de grande circulação, como a restrição do uso de churrasqueira e salão de festas, por exemplo, são muito mais do que diligências e guarda das áreas comuns, são uma questão de saúde pública e proteção ao direito a vida (Art. 5º da Constituição Federal).

Dessa forma, mesmo vetados, o síndico não teve os seus poderes diminuídos, a única diferença é que seu poder não foi reforçado pela lei, o que ajudaria muito em função da quantidade de demandas, dúvidas e situações no âmbito condominial.

**Advogado militante na área cível há mais de 15 anos, sendo referência em direito imobiliário e questões condominiais. É Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP.*

Seu Condomínio por Cecília Lima (Redação com TJMS) |

Constrangimentos a inadimplentes podem levar a danos morais

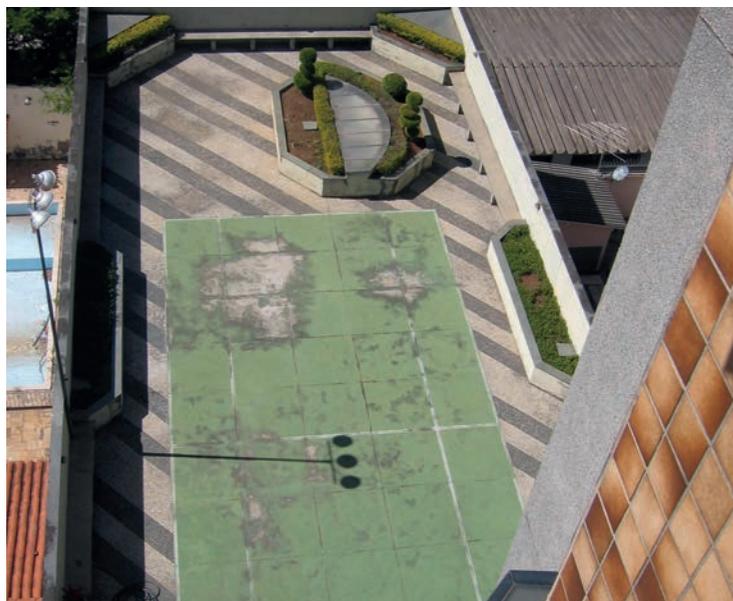
Expor publicamente os nomes dos devedores do condomínio, vetar o uso de equipamentos coletivos, proibir acesso a áreas comuns como piscina ou salão de festas a quem esteja em débito com as taxas condominiais é totalmente inadequado perante a lei. Insistir em tais procedimentos, considerados como meios vexatórios de cobrança, podem levar o síndico a responder individualmente ou em nome do condomínio por danos morais na Justiça.

Caso recente que ilustra tal situação se deu em sentença proferida pela 5ª Vara Cível de Campo Grande em fevereiro - antes de declarada a pandemia - a qual julgou parcialmente procedente a ação movida por mãe e filha contra o condomínio onde moram e sua síndica, os quais foram condenados ao pagamento de R\$ 3.000,00 de danos morais para cada autora. Elas alegam que após o falecimento do pai e avó, passaram por dificuldades financeiras e ficaram inadimplentes com as taxas condominiais e desde 2013 sofrem ameaças da síndica.

CONSTRANGIMENTO - Dentre os constrangimentos,

relatam a proibição da entrada de visitantes das autoras no condomínio e contam que a ré propagou no condomínio a situação econômica destas, afirmando que a mãe é “caloteira”, além de proibir que a filha da condômina inadimplente andasse de bicicleta no pátio coletivo, como as demais crianças. O convívio conflituoso gerou danos emocionais, de acordo com as autoras que pediram danos morais.

Em contestação, o residencial e a síndica se defenderam, sustentando que foram realizadas assembleias para discutir a inadimplência do pai/avó das autoras, o que a fez se tornar assunto de conheci-



Inadimplentes não podem ser impedidos de frequentar as áreas comuns do condomínio



Na cobrança é inequívoco que não se pode colocar o devedor em situação como a posta nestes autos

mento geral. Além disso, afirmam que o condomínio não possui porteiro, de modo que a proibição de visitantes é inverídica.

O juiz Wilson Leite Correa analisou, dentre outros fatores, os relatos de testemunhas que presenciaram as discussões entre a autora e a síndica. Dentre os relatos, uma das testemunhas narra que a criança estava brincando de barro na frente do bloco do condomínio, quando a síndica a abordou dizendo que não poderia brincar e utilizar o pátio porque sua mãe estava inadimplente.

NOS AUTOS - Assim, analisou o juiz que “a cobrança de dívidas pode ser feita pelos meios legais, sendo um direito do credor exigir os valores que lhe são devidos, não obstante, na cobrança é inequívoco que não se pode colocar o devedor em situação como a posta nestes autos, chegando ao ponto de imputação de qualidade negativa publicamente, inclusive em relação à criança autora da ação”.

Desse modo, um erro não justifica o outro. Se há inadimplência, essa deve ser combatida pelas vias legítimas dentro da legalidade, fazendo uso dos recursos jurídicos disponíveis. Caso contrários, partindo para a ofensa e constrangimento, a situação pode se inverter e quem passa a responder na Justiça é a outra parte.

**Jornalista*

Manutenção Por Cecília Lima |

Vidro temperado garante benefícios, mas requer manutenção cautelosa

Você sabe o que diferencia o vidro chamado de temperado de um vidro comum? É o processo de tratamento térmico pelo qual o primeiro tipo passa.

O processo garante características especiais de coloração, transparência, conforto acústico, alta resistência mecânica contra impactos e à prova de variações térmicas, conferindo-lhe uma maior segurança em comparação a vidros convencionais.

Essas qualidades desejáveis se devem ao processo de “têmpera” - o qual é orientado pela NBR 14698:2001 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Trata-se de um tratamento térmico cuja finalidade é estabelecer tensões elevadas de compressão nas zonas superficiais do vidro e correspondentes altas tensões de tração no centro. Basicamente, consiste em um aquecimento seguido de resfriamento brusco, processo físico que garantirá os efeitos de interesse.

SEGURANÇA - A marca Blindex é uma das principais refe-

rências de vidro temperado no mercado atual. Seus produtos têm cerca de cinco vezes mais resistência que o vidro comum, além do diferencial na forma como ele se fragmenta, em caso de quebra. Ao passo que um vidro tradicional produz fragmentos grandes, pontiagudos e muito cortantes, o vidro temperado, quando se quebra, produz fragmentos pequenos, arredondados e menos cortantes.

Todavia, é válido ressaltar que as boas características dos vidros temperados só são garantidas se forem seguidas as recomendações do fabricante no tocante aos cuidados de manutenção do produto. Para tanto, alguns cuidados devem ser tomados para preservar a segurança e vida útil do vidro temperado.

O fabricante Blindex faz algumas ressalvas sobre os métodos de hi-



O blindex é muito utilizado nas portarias dos condomínios pela sua beleza e versatilidade



É válido ressaltar que as boas características dos vidros temperados só são garantidas se forem seguidas as recomendações do fabricante

gienização que devem ser aplicados aos vidros: nunca devem ser usados instrumentos abrasivos, como lixa ou palhas de aço, nem produtos ácidos para limpar o vidro. Uma dica prática: para saber se o produto é ácido, verifique na embalagem o pH da solução, se for menor que 7, a solução é ácida e não deve ser utilizada na limpeza de vidros. Use somente água, sabão ou detergente neutro ou produtos específicos para limpeza de vidro.

CUIDADOS - Outro aspecto advertido é o uso de facas ou objetos pontiagudos para retirar as etiquetas, os quais devem ser totalmente evitados, bem como o choque contra materiais rígidos (exemplos: metal, mármore, azulejo, granito) e impactos violentos na abertura e fechamento (especialmente em se tratando de portas e janelas).

O vidro temperado oferece vantagens que o colocam como um material amplamente difundido na construção civil. Porém, é imprescindível que sua instalação seja executada por mão de obra qualificada! Assim, garanta-se a melhor performance do produto e a segurança de todos. Busque sempre revendedores confiáveis.

*Jornalista

SERVIÇOS

Portas Blindex 3392-9667
Intersete Vidros, 99155-4655

Entrevista Por Cecília Lima |

Pandemia pode flexibilizar uso do fundo de reserva

O fundo de reserva funciona como uma “poupança” que os condomínios fazem para ter um suporte em momentos emergenciais. Entrevistamos a advogada Suse Duarte Cruz Kleiber, consultora jurídica condominial e autora do livro “Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial” para esclarecer alguns pontos importantes sobre o uso do fundo de reserva durante a pandemia.

JORNAL DO SÍNDICO: Que procedimentos justificam o acionamento do fundo de reserva?

SUSE KLEIBER - Algumas convenções preveem o limite percentual a ser arrecadado e, ao este ser alcançado, determina seu uso - como uma pintura de fachada - ou impõe que sua destinação seja decidida por assembleia, normalmente atendendo às questões emergenciais (um vazamento severo, queima de placa de elevador, etc). Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema, afinal, tudo que é arrecadado no condomínio pertence a todos os condôminos, mormente esses valores extras cuja utilização deverá ser decidida pelo colegiado.

JS: O síndico pode recorrer ao fundo de reserva para cobrir débitos de inadimplência durante a pandemia?

SUSE KLEIBER - Não podemos simplesmente retirar o valor arrecadado para fazer frente às despesas ordinárias, sob pena de desvirtuar a natureza do fundo de reserva! A inadimplência deve ser cobrada da forma como determina a lei. Todavia, nesses tempos inéditos de pandemia, certamente nenhuma convenção traz previsão sobre a sua possibilidade. Minha experiência na lida com condomínios indica a média de 2% a 5% de inadimplência/mês nos condomínios, cujas previsões orçamentárias contavam com tais percentuais para fixação dos valores das cotas. Atualmente há condomínios que atingiram o percentual astronômico de 35% de inadimplência por força da pandemia, portanto, o que justificaria o uso

do fundo de reserva, desde que seja para a manutenção regular diante dessa inadimplência incomum e que, obviamente, não foi considerada quando da provisão orçamentária. Uma alternativa que vem sendo utilizada é deixar de cobrar o fundo de reserva para reduzir o valor das cotas condominiais, medida arriscada e que deve ser analisada com muito cuidado, pois, a redução pode implicar em mais problemas.

JS: Como então o síndico pode flexibilizar o acesso ao fundo de reserva - desde que haja uma real necessidade - sem depois ser acusado de



improbidade?

SUSE KLEIBER - O síndico deve avaliar primeiramente a possibilidade de reduzir os custos, sem deixar, porém, de realizar a manutenção do empreendimento. E se, ainda assim, a inadimplência se mostrar elevadíssima, colocando em risco a manutenção e até mesmo a segurança e saúde dos condôminos ante a queda vertiginosa da arrecadação, me soa razoável que seja utilizado o fundo



Me soa razoável que seja utilizado o fundo de reserva, já que simplesmente a aprovação de rateio extra servirá para elevar a inadimplência

de reserva, já que simplesmente a aprovação de rateio extra servirá para elevar a inadimplência. Sendo possível, o síndico deve aprovar em assembleia a forma de utilização do fundo de reserva. E, não tendo essa possibilidade, os balancetes anteriores e o atual servirão de baldrame para apontar e comprovar a necessidade de uso do fundo de reserva. Dessa forma o síndico cumpre com seus deveres de manutenção, de prestar contas e de cuidado de zelo com o patrimônio comum sem onerar ainda mais a massa condominial.

JS: Que percentual deve ser destinado ao fundo de reserva mensalmente?

SUSE KLEIBER - Geralmente as convenções trazem o percentual de 5% a 10% do valor da cota (ordinária). Caso não esteja previsto em convenção, a assembleia deverá deliberar acerca do percentual a ser arrecadado e sua destinação. É importante ressaltar o quanto o fundo de reserva é importante e deve ser arrecadado por todos os condomínios.

*Jornalista

Administração por Cecília Lima |

Quais as atribuições do presidente durante uma assembleia?

Imagine comparecer a uma reunião em que todos falam sobre o assunto que bem entendem, na ordem que desejam, sem respeitar a vez do outro, por tempo indeterminado. Seria um verdadeiro caos e praticamente impossível atingir um consenso sobre qualquer tema, não é mesmo? Em tempos de assembleia virtual, então! É por isso que nas assembleias de condomínio existe a figura do presidente de mesa, pois sem ela seria inviável chegar a decisões colegiadas.

Essa pessoa é eleita, portanto, para ocupar uma função operacional. Em geral, antes do início da própria assembleia, os condôminos presentes (todos aqueles que têm poder de deliberação) fazem uma votação para escolher quem irá presidir a mesa e coordenar os trabalhos do dia. Um fato importante a ressaltar é que há convenções que proíbem o síndico de ser o presidente da assembleia e isso deve ser observado antes da eleição. Para isso, é interessante que algumas características devam ser levadas em consideração na hora da indicação.

FIRMEZA - Algumas qualidades são desejáveis à pessoa que será o presidente da reunião

do condomínio: de preferência que seja alguém com boa relação com todos e sem “rivalidades” pessoais com nenhum morador (pois será necessário manter um discurso conciliador), deve ser proativo e capaz de fazer boa gestão do tempo, se possível ser conhecedor das normas da Convenção do condomínio (por exemplo, um ex-síndico ou síndica) e ter firmeza para conduzir os debates seguindo a pauta estabelecida previamente.

Quais são, afinal, as funções atribuídas a quem preside uma reunião do condomínio? É destinada a essa pessoa a coordenação da reunião: checar a lista de presença, conferir procurações



(caso haja), definir a ordem da discussão dos temas, orientar a votação e contar os votos dos pleitos, conferir se há quórum para votações específicas (se for o caso). É dada ao presidente de mesa a prerrogativa de selecionar, dentre os condôminos, aquele que lhe servirá como se-

cretário, auxiliando na redação da ata da reunião.

Ao dar início aos trabalhos, o presidente deve ler a ordem do dia e solicitar que o secretário leia a ata da última assembleia. Terminada a reunião, depois de esgotados todos os assuntos da pauta, deve ser

declarada encerrada a assembleia, não podendo nela conter votação de temas não constantes na pauta, sob risco de anulação.

Ao longo da reunião, será demandado do presidente de mesa que faça intervenções no sentido de conduzir da melhor maneira possível os debates e garantindo que todos os participantes tenham vez e voz para expressar suas dúvidas, questionamentos, reclames e sugestões. Haverá momentos em que será necessário interromper, pedir a palavras, cessar a fala de alguém, e o presidente que comanda a assembleia deve ter pulso firme para saber fazer esses interposições de maneira educada e racional, sempre visando a um melhor aproveitamento do tempo, afinal, todos estão comparecendo àquele encontro com um objetivo comum de deliberar sobre os interesses do condomínio.

Ter um bom presidente conduzindo uma assembleia é fator primordial para a aprovação das deliberações propostas.

*Jornalista

“ Algumas qualidades são desejáveis à pessoa que será o presidente da reunião do condomínio ”

Mediação por Adriano Stanley |

Área privativa gera conflito

Os condomínios possuem uma legislação minuciosa para diminuir ao máximo os atritos entre os condôminos. Mas, ainda assim, alguns conflitos surgem.

Desconhecimento quanto às formalidades para alguns procedimentos é grande fonte de atritos. Desconhecer, por exemplo, que qualquer modificação na construção, ainda que tenha a concordância unânime dos condôminos, precisa ser aprovada em assembleia e a ata registrada no Cartório de Imóveis é uma destas fontes. Isto porque aque-

les condôminos, que assentiram com referida mudança, podem vir a mudar do prédio. Se a modificação acordada no passado não tiver sido averbada, ela não valerá contra terceiros. A averbação da modificação é, portanto, absolutamente necessária para que futuros adquirentes saibam da sua existência. Caso contrário, será nula.

ÁREA COMUM - Já mediei um conflito dessa natureza. Um condômino novo questionava uma área que o morador do primeiro andar usava como privativa e que não constava como tal no projeto original do prédio. Ocorre que os condôminos que construíram o prédio, depois de terminada a obra, resolveram ceder aquela área para o morador do primeiro pavimento, sem que se fizesse a necessária averbação do ato. Posta a questão para aplicação fria do juiz, este declara-



“ Se a modificação acordada no passado não tiver sido averbada, ela não valerá contra terceiros ”

ria aquela posse como indevida, ordenando a desocupação imediata da área. Entretanto, pelo processo de mediação, foi possível que o novo condômino tomasse conhecimento de todo o histórico, entendendo a situação fática ali existente há anos. A retificação da área foi averbada, ficando o novo adquirente, por óbvio, isento do pagamento desta retificação e recebendo valor indenizatório por parte do alienante, que não lhe esclarecera de que aquele espaço não era área comum.

*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

Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? Nós temos a solução!



Encarte fácil

Jornal do Síndico
31 98481-7642

Quando o "inimigo" está do lado de dentro do condomínio

Com o avanço da criminalidade nas cidades, os condomínios foram se munindo de dispositivos e estratégias de defesa cada vez mais sofisticadas: muros altos, guaritas blindadas, cerca elétrica, vigilância 24 horas, equipamentos de biometria para refinar o acesso, sistemas de alarme, dentre tantos outros artefatos que surgem cada dia mais atualizados no mercado de segurança residencial.

Contudo, tais elementos têm em comum uma característica: eles têm por objetivo dificultar a entrada de estranhos mal intencionados que venham do exterior para o interior do prédio, impedindo uma possível invasão. Entretanto, o que fazer quando o crime é cometido por alguém que faz parte do próprio condomínio, ou seja, tem "autorização" para burlar todos esses mecanismos de defesa?

FURTO - Infelizmente, nenhum prédio está imune a enfrentar situações de delitos praticados por funcionários ou mesmo pelos próprios condôminos. Situação que ilustra isso ocorreu no mês de junho na cidade de Teresina (PI), no bairro Lourival Parente, quando um homem foi preso após ser flagrado furtando obje-

tos de vizinhos no condomínio em que morava.

Denúncias de arrombamentos de carros e apartamentos no condomínio chegaram à Polícia, que começou a investigar a situação, juntamente ao condomínio. Foram instaladas câmeras de vídeo, as quais captaram imagens do morador utilizando um dispositivo eletrônico para desligar o sistema de alarme para invadir veículos. O morador em questão foi pego portando vários objetos – dentre esses, cartões e joias – de outros condôminos, além de uma pistola falsa.

Tal narrativa exemplifica que, embora haja uma criminalidade crescente que demanda cuidados extremos com o mundo exterior, o "inimigo" nem sempre



Shutterstock

vem de fora. Isso serve de alerta para que síndico, moradores e funcionários se mantenham vigilantes para as rotinas dentro do próprio condomínio, sobre-

tudo naqueles de grande porte e com populações maiores.

CONVENÇÃO - Saber se o condomínio é ou não solidário

na responsabilidade ao roubo ou furto praticado dentro de suas dependências ainda é uma questão controversa no âmbito jurídico, uma vez que a jurisprudência tem um entendimento parcial de que ele só deve ser responsabilizado, caso o crime ocorra nas áreas comuns e somente se tal condição estiver expressamente prevista na Convenção do referido condomínio.

Em resumo: na maioria das vezes o prédio não é responsável pelo ressarcimento dos danos, pois a legislação condominial não tratou da matéria de forma clara. O melhor caminho é, portanto, a prevenção. Deve-se buscar ser tão cuidadoso dentro do prédio quanto se é com as barreiras externas, pois o malfeitor pode, infelizmente, ser um vizinho.

Jornalista

Infelizmente, nenhum prédio está imune a enfrentar situações de delitos praticados por funcionários ou mesmo pelos próprios condôminos

Novidade para todos

Linktr.ee/co.morar @co.morar
bit.ly/coMorarCast bit.ly/coMorarSite

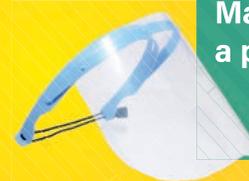


Márcio Paranhos
Editor do Jornal do Síndico BH

Morar bem pode ser mais fácil



Totens para álcool em gel a partir de:
R\$ 159,90



Máscara Protetor Facial a partir de:
R\$ 14,99



Tapete sanitizante pedilúvio a partir de:
R\$ 49,90

Compre direto de um dos maiores fabricantes de MG
(31) 3141.1010 | (31) 2568.3134
www.liderpdv.com.br

A LIDER PDV TEM OS MENORES PREÇOS *Confira!*

FIQUE EM DIA COM AS NOVAS EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS

LIDERPDV
Soluções em Displays Promocionais

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

Ouro Velho Administradora
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 Pgtto, 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

comercialbp@brcondos.com

(31) 2552-1570
(31) 99910-9767

Belo Horizonte
Avenida Vicente Risola, 1350



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Buscamos a valorização contínua do seu condomínio e empresa!



- Administração de Condomínios Residenciais e Comerciais - Registrado no CRA
- Conservação, Limpeza e Zeladoria
- Portaria 24 horas

www.assertbh.com.br **(31) 2510-7032**

Cobrança com excelente resultado na diminuição de inadimplência

PROSPERA
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

Síndico Profissional, emissão de boletos, cobrança e muito mais!!
Entre em contato e solicite um orçamento sem compromisso!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 2514-0267 / 31 98476-2611
www.admprospera.com21.com.br



10 anos

- Administração de condomínio
- Limpeza e Conservação
- Portaria • Síndico Profissional
- Vigia • Zelador, outros.

(31) 3032-8207 / 98924-0034
comercial@slfservice.com.br | www.slfservice.com.br

Hoje em dia, viver em condomínio é uma necessidade.

Mas ter o condomínio bem administrado é questão de opção.



administração de condomínios **(31) 3228-6100**
www.gwonline.com.br

ADVOGADOS



Queiroz & Neder Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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



SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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



ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

ALARMES



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

AVCB



SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Orçamento sem compromisso

Serviços:

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

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

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

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



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



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



CONSERVADORA LTDA. 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

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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 condomínios

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

CONTRATE
Administração e Serviços

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

(31)3284-0406
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 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

3WR SERVIÇOS

LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, HORISTA, DIARISTA, MENSALISTA, LIMPEZA PÓS OBRA, JARDINAGEM, DESENTUPIMENTO EM GERAL, LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA.

3321-1999

METÓDICA
CONSERVADORA

39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!
Profissionais Treinados para Realizar Serviços de Conservação. Terceirize o serviço de Limpeza!!

Rua Malacacheta, 150 – Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
www.metodica.com.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
- Laudos 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

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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMA PREDIAL

DIAGNOSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS



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

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

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

23 ANOS

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

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

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PB **ESPECIALIZADA EM FACHADA**
 22 ANOS
PINHO BRAGA
 REFORMA PREDIAL
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 IMPERMEABILIZAÇÃO
 PINTURAS EM GERAL
 3296-4144 / 99312-0049
 WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
 PINHO BRAGA@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: **2510-1447**
 www.obrasjabh.com.br

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

PORTE MANUTENÇÕES E REFORMAS
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

30 anos de experiência

- Pinturas
- Telhados
- Impermeabilizações
- Recuperação de estruturas

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

MINAS ART CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

3646-3994
 www.minasartbh.com.br

CORRIMÃO

ÁPICE 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

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
 DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA 98483-7648

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

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

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
GIGANTE

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

Plantão 24hs 99903-0010
3455-5189
 desentupidoragigantez@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 | **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

JB ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral

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

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

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

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

Alvo Certo Construções

Individualização de água em condomínios homologado pela Copasa

alvocertoconstrucoes@gmail.com
98230-0418

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

PORTAS

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

GestPro
 Serviços Prediais
 Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!
 31 3517-1175

LIMPEZA E TRATAMENTO DE PISOS



Brilhar
 Limpezas & Reformas

- LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS, CALÇADAS E PEDRAS EM GERAL
- POLIMENTOS DE MÁRMORES, GRANITOS E PORCELANATOS

Antes



Depois

Antes



Depois

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

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

SINDIFÁCIL
 Administração Imobiliária e Condomínios

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

TELHADOS



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

PORTÕES ELETRÔNICOS

QUALITRON
 QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

SERVIÇOS DE SERRALHERIA
 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!
3 4 4 7 - 8 2 3 8

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

PISCINAS



GRUPO AGUA AZUL
 PISCINAS

LIMPEZA E MANUTENÇÃO
 REFORMA E CONSTRUÇÃO
 VENDA DE EQUIPAMENTOS
 VENDA DE ACESSÓRIOS
 ASSISTÊNCIA TÉCNICA
 AQUECIMENTO
 (31) 99819 8501
 (31) 3642 8124

Rua Presidente Nilo Testa, 97, E. Boa Esperança - Santa Luzia-MG
 @gruposuasuispiscinas

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

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

PORTARIA



Zelando pela segurança dos seu Condomínio
 Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!
 R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 34622033 / 31 99304-2086
 www.zelareservicos.com

SERRALHERIA



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

UNIFORMES

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

É bom saber

Piso tátil deve atender a recomendações da ABNT

Fundamentais para promover uma sociedade mais inclusiva e justa, medidas de acessibilidade são um direito das pessoas com deficiências (PcD). No que se refere àquelas que possuem especificamente deficiência visual – são cegas ou têm baixa visão – o piso tátil fornece a sinalização adequada para propiciar uma locomoção mais segura e independente. Nessa perspectiva, estabelecimentos empresariais e residenciais devem buscar implementar melhorias em suas estruturas de modo a se adaptarem às demandas desse grupo de pessoas.

É importante ressaltar que, no caso de condomínios residenciais, o fato de não existirem pessoas com algum tipo de deficiência visual habitando no prédio não torna tal instalação desnecessária, pois a acessibilidade não se justifica apenas para os moradores atuais, visitantes, eventuais prestadores de serviço e, também, possíveis condôminos futuros. Logo, é recomendável que todos os edifícios procurem fazer suas intervenções o mais breve possível.

ABNT - O que é o piso tátil? É um equipamento incluído na regulamentação

prevista pela NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a norma brasileira oficial sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Ele consiste basicamente em placas a serem aderidas ao chão (em uma cor que contrasta dele) que possuem relevos por meio dos quais a pessoa cega ou pessoa com baixo índice de visão podem se orientar e se locomover de forma independente pelo espaço do prédio, seguindo as rotas disponíveis.

É importante ter em mente que o piso tátil e sua instalação possuem uma série de

características e para executar corretamente um projeto desta natureza o ideal é buscar a assessoria de uma empresa especialista em acessibilidade. Assim sendo, entre os principais tipos estão:

a) piso tátil direcional: trata-se de um tipo cuja estrutura serve para direcionar e orientar os passos do pedestre, seu dese-



Pisos de concreto são os mais utilizados

nho consiste em relevos lineares, regularmente dispostos;

b) piso tátil de alerta: ele dispõe de desenhos que cumprem com a função de alerta em meio ao trajeto, com um conjunto de relevos tronco-cônicos.

É recomendável que todos os edifícios procurem fazer suas intervenções o mais breve possível

Os dois tipos de piso tátil são instalados de forma combinada, sendo um para orientar o percurso e outro para orientar os pontos de parada. Por exemplo: o piso tátil direcional conduz o trajeto em um corredor até a chegada ao elevador e, na frente dele, a uma distância segura, o piso tátil de alerta, orienta o usuário onde ele deve se posicionar. O mesmo se dá em outros locais do condomínio como rampas de acesso, escadas, etc.

Além da técnica a ser empregada na execução do projeto em si, outro aspecto a ser considerado na instalação de pisos táteis que requer a assessoria de um profissional qualificado é quanto ao material que compõe as placas desses pisos, isto é, de que são feitos efetivamente. No mercado, há ofertas diversas: concreto, borracha, inox, porcelanato, etc. Fatores como estética, durabilidade e segurança devem ser avaliados em consonância à disponibilidade financeira do condomínio, a fim de encontrar um termo comum que viabilize a melhor relação custo-benefício.



Edital de convocação e as irregularidades na assembleia

É na assembleia geral que devem ser debatidas e deliberadas as questões que envolvem o condomínio, sendo irregular a utilização de abaixo assinado ou documento semelhante para substituir a reunião, pois somente nela é possível a troca de ideias que pode aperfeiçoar as decisões. O edital de convocação deve ser redigido de forma técnica, clara e precisa, não se admitindo a elaboração de tópicos que deixem dúvidas sobre

O síndico tem o dever de atender qualquer condômino que solicite a colocação de um assunto em pauta na reunião, devendo inserir no edital o tópico que foi solicitado de forma precisa para evitar mal-entendido. Inserir no edital determinado assunto de forma muito reduzida pode caracterizar má-fé por induzir a ideia de que determinado assunto não será abordado.

Caso o síndico, o presidente da assembleia ou determinado grupo venha a colocar em discussão tema que não conste no edital, qualquer condômino poder exigir que conste na ata sua contestação para deixar claro a ilegalidade. Se houver recusa em fazer constar sua manifestação deverá gravar em vídeo (celular facilita a prova das artimanhas) e esclarecer que a subtração do que foi dito, da ata, caracteriza Crime de Falsidade Ideológica previsto no artigo 299 do Código Penal, podendo o secretário e seus cúmplices responderem um processo penal.

ORIENTAÇÃO - Muitas vezes, a falta de sintonia entre os moradores e condôminos exige a contratação de um especialista para esclarecer os direitos e os deveres de cada um e, assim, melhorar o ambiente no edifício

e evitar discussões deselegantes no decorrer da reunião.

O fato de a maioria das convenções ser mal redigida agrava as confusões que ocorrem nas assembleias. A solução pode ser alterar a convenção ao inserir artigos com redação profissional, evitando assim conflitos que podem gerar processos judiciais em decorrência de erros sobre a forma de convocação, escolha do presidente e do secretário, os quóruns para aprovação das deliberações, a redação da ata que deve ser de imediato e assinada no final da assembleia, dentre outros pontos.

Não se admite que o condomínio fique à mercê da boa vontade do síndico a ponto desse não convocar a assembleia quando ela se faz necessária. Não pode ele deixar de inserir questões que para ele sejam desinteressantes, como por exemplo, aprovar quota extra para trocar o telhado que está vazando no apartamento de um morador que não tenha votado nele na eleição.

Consiste atitude condenável o

síndico convocar a assembleia numa sexta-feira, num feriado ou no final de semana, sabendo que a maioria dos moradores não poderá comparecer, sendo reprovável a convocação em pleno horário de trabalho nos edifícios comerciais. Moralmente, cabe ao síndico convocar a assembleia conforme o perfil do condomínio em um dia e horário que possibilite o comparecimento do maior número de pessoas, pois o objetivo da reunião é atrair a participação dos condôminos.

ASSUNTOS GERAIS - O edital de convocação tem a finalidade de cientificar aos proprietários quanto à realização de uma reunião, onde serão deliberados os assuntos que constam na pauta. O item "Assuntos Gerais" não se presta a discutir temas relevantes como a aprovação da demissão dos porteiros e a instalação e contratação de uma portaria virtual, sendo nula a aprovação de questões que deveriam ter constado de forma explícita no edital. O controle de acesso do condomínio que tem porteiros interessa a todos os moradores, não podendo ser alterado de maneira maliciosa e abusiva, pois tal mudança exige reflexão e a troca de ideias com a devia ciência prévia dos orçamentos, custos e alternativas.

Por não ser obrigado a comparecer na reunião, o condômino tem o direito de saber o que exatamente será discutido na

assembleia de seu condomínio para que ele possa se preparar com documentos e dados, ou até mesmo opte por deixar de comparecer, se entender que o assunto não lhe interessa. Será passível de nulidade a assembleia que for realizada sem a convocação de todos os condôminos, nos termos do artigo 1.354 do Código Civil.

CONVOCAÇÃO - Em regra, a convocação para a assembleia é realizada pelo síndico. Porém, poderá ser convocada por ¼ dos condôminos, sendo fundamental provar que o síndico se recusou a fazê-lo, pois assim evitará que ele alegue posteriormente que ninguém solicitou que ele fizesse o edital. Sendo o síndico omissivo ou impedido para deliberar sobre obras ou reparos necessários, qualquer condômino poderá convocar neste caso, pois não se admite que o patrimônio seja colocado em risco por negligência e imprudência.

Caso o edital de convocação tenha vícios, a decisão tomada pela assembleia naquele ponto irregular não terá validade, podendo ser contestada.

INADIMPLENTE - De acordo com o inciso III, do artigo 1.335 do Código Civil, o condômino inadimplente pode permanecer no recinto, mas não poderá ser manifestar ou votar. Entretanto, caso ele seja procurador de outra unidade, poderá debater e votar em nome do proprietário da unidade que está representando.

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

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



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.

Dicas

REDES DE PROTEÇÃO

Mês passado, o país inteiro acompanhou o caso do menino Miguel, que caiu de uma marquise de um condomínio de alto padrão, no Recife, e veio a falecer. Muito se falou que o local de onde o menino caiu, deveria estar protegido, seja por grade ou redes de segurança. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui uma norma que regulamenta especialmente a instalação de redes para proteção de janelas, sacadas, mezaninos, parapeitos, floreiras e demais aplicações semelhantes: trata-se da NBR 16046-3, de 2012, a cujas disposições o síndico deve estar vigilante na hora de contratar uma empresa para essa finalidade específica.

É importante saber que a NBR determina que as redes instaladas devem ser identificadas com o nome da empresa responsável, o seu CNPJ (número de Pessoa Jurídica), bem como a data em que foram acomodadas, e que após a realização da instalação delas, o prestador do serviço entregue ao condomínio o manual de uso e conservação do produto. Deve-se ressaltar, ainda, que a empresa contratada deve contar com um profissional habilitado para emitir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) pela execução.

AR-CONDICIONADO

A manutenção preventiva de equipamentos tem basicamente duas finalidades: prolongar a vida útil dos bens do condomínio - e com isso se obtém uma considerável economia - e também garantir a segurança e integridade dos condôminos e funcionários. Essas premissas justificam a necessidade, por exemplo, de cuidados rotineiros nos aparelhos de ar-condicionado do condomínio.

As vistorias devem ser procedidas por equipe técnica habilitada e precisam checar aspectos como: higienização, risco de queda (se o equipamento estiver em altura), instalações elétricas, drenagem (acabar com "pinga pinga"), gás (se for do tipo que utiliza) e demais indícios de avarias. É válido ressaltar que, de acordo com a Lei 13.589, publicada em janeiro de 2018 no Diário Oficial da União, todos os edifícios (públicos ou privados) são obrigados a fazer a manutenção de seus sistemas de ar-condicionado.

GESSO ACARTONADO

O material conhecido como Drywall tem ganhado adeptos no Brasil devido a sua versatilidade proporcionada na arquitetura, destacando-se pela boa relação custo-benefício. Embora não seja indicado para "áreas molhadas", por ter baixa resistência à umidade, ele ainda assim apresenta boa versatilidade, podendo ser usado em uma gama de ambientes.

O drywall consiste em placas de gesso com papel cartão que são montadas sobre estruturas metálicas, sendo frequentemente aplicadas na construção de forros. O uso do gesso acartonado tem como benefícios algumas características próprias, tais como: leveza do material, a rapidez na instalação, praticidade e limpeza (a instalação das placas não requer quebra de paredes para embutir estruturas), acabamento simplificado. É válido lembrar que qualquer aplicação deve ser executada por mão de obra especializada.