



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

Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 290 - Agosto/2020 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **15.000** exemplares - jornaldosindico.com.br



ESPECIALIZADA
EM FACHADA



PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

3296-4144
99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHO.BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR



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.queirozneder.com.br | email: carlosad@meview.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarmes	8
Avcb	8
Bombas	8
Bombeiros	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Infiltrações	10
Individualização de água	10
Interfones	10 e 11
Limpeza de Caixa d'água	11
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
Tapetes	11
Telhados	11
Uniformes	11



Direito ao voto!

Quem pode votar nas assembleias? O especialista Kênio de Souza Pereira revela, em artigo para o Jornal do Síndico, quais são as possibilidades válidas, que devem ser observadas por quem preside uma assembleia.

Página 12

E+ COLUNA DO SINDICON

Muitos condôminos e até mesmo alguns síndicos, não sabem como registrar as reclamações sobre fatos ocorridos nas dependências do condomínio. Veja as dicas do Presidente do Sindicon-MG.

Página 3



MANUTENÇÃO

A Inspeção predial é uma prática ainda pouco disseminada na cultura condominial mineira. É uma ferramenta que pode auxiliar, e muito aos síndicos.

Página 5



É BOM SABER

A construtora deve ficar isenta ou ter desconto no período em que ainda não comercializou a unidade? Saiba no artigo do advogado Evandro Diniz.

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 GRUPOAGUAAZULPISCINAS.COM.BR @GRUPOAGUAAZULPISCINAS /GRUPOAGUAAZULPISCINAS



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

arte

21

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

Catia Maria

Administrativo

Rose Marques

Arte

José Afonso César

Jornalista Responsável

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

Assessoria Jurídica

Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

Colaboradores

Kênio de Souza Pereira
Suelen de Paula
Francisco Guimarães
Evandro Lucas Diniz

Impressão

O Tempo Serviços Gráficos

Franqueados

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

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

BHTans156

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

O novo normal!

Adentramos o mês de agosto e com ele chegamos à mais uma etapa deste 2020, um ano marcado por desafios nunca antes vistos. Até aqui, vivenciamos – como indivíduos particulares e também como coletividade – um período de dúvidas, temores e pesares advindos da pandemia de Covid-19 e toda a cadeia de consequências gerada mundialmente por ela.

Se o primeiro semestre deste ano tão difícil foi marcado por esses aspectos, é válido destacar também o sempre presente instinto de sobrevivência e capacidade de adaptação do ser humano. É isso que nos faz, com certeza, olhar para o resto do ano com olhos mais otimistas, daqui para a frente.

Toda a sociedade brasileira – e nela estão incluídos como parcela deveras importante, os condomínios – prepara-se para viver o que se chama atualmente de “novo normal”, uma rotina de novos hábitos, com mais cuidados e condutas apropriadas que o momento de crise demanda.

Contudo, vale salientar que é fundamental ter como princípio norteador desse processo o respeito ao próximo. A crise acarretada pelo novo coronavírus demonstrou, mais do que nunca, que ações individuais geram consequências coletivas e é essa a consciência que precisa existir agora, quando várias cidades flexibilizam o isolamento social.

Dentro dos condomínios, o “novo normal” seguirá regras e os síndicos têm autoridade para requerer o cumprimento delas. É o que abordamos, por exemplo, na nossa matéria de “Cotidiano”. Nesta edição, também trazemos um importante assunto que veio à tona em julho, na esteira das consequências do isolamento domiciliar: a aprovação do PL 2.510/2020.

O PL versa sobre a obrigação de síndicos e moradores se reportarem às autoridades competentes, quando verificarem casos de violência doméstica em condomínios. Maiores detalhes podem ser lidos em nossa matéria de “Legislação”.

Desejamos a todos uma excelente leitura.

Contudo, vale salientar que é fundamental ter como princípio norteador desse processo o respeito ao próximo

INDICADORES

2019/2020

	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL
IGP-M (F&V)	-0,04	1,24	0,80	0,28	1,56	-
INPC (IBGE)	0,17	0,18	-0,23	-0,25	0,30	-
IPC (FIPE)	0,11	0,10	-0,30	-0,24	0,39	-
CUB/MG	0,10	0,16	0,00	0,12	0,33	-
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 Sindac.

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

Você Pergunta

encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou [98481-7642](https://api.whatsapp.com/send?phone=984817642)

REFORMA NA PANDÊMIA

Tem um inquilino no meu prédio que está iniciando uma reforma na unidade que ele alugou. Como estamos passando por um período de complicado e essa reforma vai trazer pessoas estranhas ao condomínio, gostaria de saber o que o síndico pode fazer?

Auxiliadora

Resposta

A situação é bem complexa, pois o receio de contaminação pelo coronavírus tem motivado a adoção de diversas medidas preventivas, podendo a administração do condomínio adotá-las, com a colocação de dispensers com álcool a 70%, exigir a utilização de máscaras para as pessoas que circularem pelas áreas comuns (portaria, corredores, escadas, garagem, elevadores, etc), orientar para que o elevador seja utilizado com menor número de pessoas ou somente por membros da mesma família em cada deslocamento

e a melhora da higienização. Quanto a atividade de construção civil ela é considerada essencial, sendo que os operários não ficam circulando constantemente pelas áreas comuns, pois apenas entram no prédio de manhã e saem ao final da tarde, devendo ser exigido que eles adotem todos os cuidados já mencionados. O fato é que os operários ficam dentro do apartamento e nesse local não colocam em risco os moradores, sendo temerário o condomínio criar uma situação que impeça que o apartamento que está vazio venha a ser ocupado, pois é normal um novo comprador ou inquilino fazer alguma reforma que pode ser essencial para que a família venha a ocupa-lo. Compreendendo a preocupação dos moradores em procurar se preservar, pois cabe a eles tomar os devidos cuidados, da mesma forma que fazemos quando vamos ao supermercado, à farmácia e ao entrar nos transportes públicos. O Direito é muito complexo, podendo ser interpretado de várias formas conforme as particu-

laridades do caso concreto, sendo que seria viável os condôminos refletirem e se colocarem no lugar do proprietário que está com o apartamento fechado, pagando condomínio e IPTU. Se o apartamento fosse deles, aceitariam perder o aluguel e permanecer tendo prejuízos com as despesas (IPTU e quota de condomínio) por causa de uma preocupação que pode ser contornada com a adoção de medidas que estão sendo divulgadas amplamente? Se as reformas e obras fossem impedidas como se sustentariam as famílias desses trabalhadores? Na prática impedir as pessoas de entrarem no edifício, que se limitam a apenas um apartamento, será uma medida eficaz e justifica o risco do proprietário requerer em juízo uma possível indenização contra o condomínio pelos prejuízos decorrentes da perda da locação? Reflita, quanto tempo essa pandemia permanecerá? Pois, a reforma terá que ser feita um dia e, caso o condomínio venha a impedi-la, estaria disposto a pagar a inde-

nização ao proprietário pelos custos de manter o apartamento fechado durante quantos meses? Caso positivo, poderia então negociar com o proprietário, pois esse certamente não aceita arcar sozinho com os ônus decorrentes do receio de alguns. Enfim, os riscos de impedir um apartamento de ser reformado para que possa ser utilizado, são tantos, que entendo ser o mais sensato orientar os operários para que cumpram as determinações do condomínio, da mesma maneira que os demais moradores, sendo inviável o síndico assumir tais riscos. A situação deve ser analisada pela assembleia, caso os operários não cumpram as orientações do síndico, pois caberá à coletividade analisar o caso concreto sobre todos os pontos de vista.

Kênio de Souza Pereira –
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Foto de Christina Morillo no Pexels

JORNAL DO SÍNDICO TEM NOVOS FORNECEDORES

Advogados

ELD Advocacia

Conservação e Limpeza

BSF

AVCB

Previna

Tapetes

Tic Pull

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!

CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:
[facebook/jornaldosindico](https://facebook.com/jornaldosindico)

Cotidiano por Cecília Lima (Redação com TJDFT) |

Risco de aglomerações passa a ser preocupação no condomínio

Queixas de barulho sempre foram comuns em prédios residenciais. A história se repete: um morador reúne convidados na sua unidade, música alta, a conversa às vezes sobe o tom, móveis são arrastados e tudo isso começa a incomodar a vizinhança. Entretanto, em virtude das atuais circunstâncias, outro fator advindo dessas pequenas “confraternizações” tem causado conflito nos condomínios: o risco sanitário que elas oferecem.

Brasil atravessa uma pandemia de doença infecciosa bastante séria, a Covid-19, cujos índices de contágio e óbitos ainda são preocupantes e – embora muitas cidades do país estejam em processo de flexibilização do isolamento social – aglomerações de pessoas permanecem desaconselhadas, devido aos perigos de aumentar a transmissibilidade do novo coronavírus.

No entanto, apesar de muitos condomínios permanecerem com suas áreas de lazer fechadas (em uma acertada atitude de cautela), muitos moradores burlam recomendações sanitárias promovendo aglomerações em suas unidades privativas, o que – além de perturbar o sossego alheio – vai contra as normas preconizadas para a prevenção de contágio do vírus.

RISCO - É válido salientar que, embora a unidade seja privativa, nem tudo é permitido ao seu proprietário, uma vez que ela se situa em um espaço coletivo e deve obedecer a regras que protejam à maioria. Portanto, o síndico pode intervir quando identificar perturbações não apenas ao sossego do condomínio, mas também possíveis riscos sanitários. Isso pode ser feito inicialmente com as penalidades previstas na convenção, advertência e multa e, em caso de reincidência, a queixa pode ser levada à Justiça.

Exemplo que ilustra isso, em junho, um juiz do Tribunal de Justiça do Distrito Federal determinou, em liminar, que um morador do Condomínio Brisas do Lago se abstinha de promover festas ou qualquer tipo de reunião dentro do apartamento e estipulou multa de R\$ 5 mil em caso de descumprimento.

O condomínio foi o autor da ação em questão e afirmou



Reuniões que provoquem aglomerações devem ser evitadas neste momento

que o réu vinha realizando festas, não respeitando nem o limite de emissão sonora nem as regras sanitárias de isolamento. Relatou ainda que, mesmo tendo sido notificado por três vezes, o condômino continuou desrespeitando as regras. Ao analisar o pedido, o juiz destacou que a reiteração do ato configurou abuso de direito. Além disso, segundo o magistrado, “a continuidade de uso abusivo da propriedade e a realização de festas no condomínio” propicia a aglomeração de pessoas,

o que potencializa a disseminação do novo coronavírus.

Ao concluir que a conduta do morador deixava a vizinhança exposta a riscos sanitários, o juiz determinou que ele se abstinha de fazer uso de sua unidade em desacordo com as normas condominiais, especialmente com a utilização de aparelhos sonoros e/ou barulhos/ruídos excessivos, inclusive em índice superior a 50 decibéis no período diurno e 45 decibéis após as 22 horas.

*Jornalista

A continuidade de uso abusivo da propriedade e a realização de festas no condomínio

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

3 2 9 6 - 4 1 4 4 / 9 9 3 1 2 - 0 0 4 9
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR / PINHO.BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR



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

CONTROL
ELEVADORES
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E
CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO
E REFORMAS EM ELEVADORES

COLUNA DO SINDICON



Saiba como os condomínios devem receber reclamações

Como os síndicos e síndicas devem receber as reclamações dos condôminos? Elas podem ser enviadas pelo whatsapp? Todas essas dúvidas serão esclarecidas nesta coluna. Resolvi abordar esse assunto por ter constatado que no período do isolamento social tem aumentado o número de queixas nos condomínios, principalmente de barulho.

É importante que qualquer tipo de reclamação ou pedido de providência seja feito por escrito, preferencialmente assinada pelo autor. A outra alternativa é registrar a reclamação em um livro do condomínio, mas é importante que tenha a assinatura do condômino e de uma testemunha.

Esses cuidados são importantes para que o síndico não passe por situações constrangedoras quando for tomar providências. Muitas vezes o autor muda de ideia, e acaba dizendo que não fez nenhuma reclamação.

É importante que os grupos de whatsapp sejam usados somente para tratar dos assuntos de interesse do condomínio. Definir as regras para o uso destes grupos é uma boa alternativa para evitar problemas. Somente quem mora no condomínio deve ser autorizado a participar destes grupos.

Assuntos de futebol, de religião e de política, devem ser evitados. O síndico deve providenciar um print das reclamações registradas no whatsapp. Com a chegada das eleições, esse cuidado precisa ser redobrado.

As pessoas devem evitar postar informações ou denúncias dos candidatos. Quando isso ocorre pode gerar desentendimentos e até brigas. É importante alertar que compartilhar notícias falsas é crime. Esses cuidados são importantes para preservar uma boa convivência entre todos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais,
Residenciais e Mistos de Minas Gerais

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

Legislação por Cecilia Lima |

Aprovado PL 2510/2020

Em maio, na coluna do Síndicon-MG, anunciamos a aprovação do projeto do Governo de Minas Gerais que tratava da violência doméstica. Agora, o Congresso deu um passo para a legislação federal sobre o assunto.

Em julho, o Senado Federal aprovou o Projeto de Lei 2.510/2020 - de autoria do senador Luiz do Carmo (MDB-GO) - o qual versa sobre a obrigação de síndicos e moradores se reportarem às autoridades competentes, quando verificarem casos de violência doméstica em condomínios. O projeto seguiu em trâmite, indo para análise e aprovação na Câmara dos Deputados.

Tal ação legislativa se dá em um contexto de isolamento social e reclusão domiciliar (devido à pandemia de Covid-19), no qual os índices de violência doméstica subiram flagrantemente, conforme apontam órgãos de monitoramento, como o Disque 100. Nesse sentido, é válido esclarecer que a violência “doméstica” é aquela praticada contra mulheres, homens (em relações hetero ou homossexuais, com parceiros atuais ou antigos), crianças, idosos e vulneráveis.

Para a consultora jurídica condominial Dra. Suse Kleiber o dito popular “em briga de marido e mulher não se mete a colher” é coisa do passado e que deve ser esquecido. “Ainda que contemos com legislação específica há 14 anos dedicada à proteção da mulher (Lei Maria da Penha), há 30 anos às crianças (Estatuto da Criança e do Adolescente), aos idosos, deficientes, etc., os índices falam por si só”, pontua a advogada. “Vejo como um dever da sociedade a comunicação de ocorrência de violência ou suspeita nas áreas comuns ou privativas dos condomínios. Trata-se de prática de empatia, respeito e amor ao próximo”, complementa Suse.

TODOS - A obrigação de denúncia será um dever não apenas dos síndicos, mas também de condôminos, possuidores e locatários. Os moradores terão que avisar ao síndico e esse, por sua vez terá prazo de até 48 horas a partir do conhecimento dos fatos para apre-



sentar denúncia às autoridades. “O PL não é dedicado apenas à proteção das mulheres, mas dos idosos, crianças, adolescentes e pessoas com deficiência. A comunicação

deverá ser feita pelo mesmo número já existente 180, (Central de Atendimento à Mulher) ou através de outros ‘canais eletrônicos ou telefônicos adotados pelos órgãos

O síndico que não faz a comunicação, pelos dizeres do PL, poderá ser destituído e o condomínio multado

de segurança pública’ do local dos fatos. Deverão ser prestadas o máximo de informações visando a apuração do delito”, orienta a consultora jurídica.

O texto do projeto inclui ainda que o gestor do condomínio providencie a colocação de cartazes nas áreas comuns de placas alusivas à vedação a qualquer ação que configure violência doméstica, recomendando notificação, sob anonimato, às autoridades. “O síndico que não faz a comunicação, pelos dizeres do PL, poderá ser destituído e o condomínio multado, desde que reincidente”, informa Dra. Suse Kleiber, que recomenda o início da fixação de cartazes desde já, informando os números para o recebimento de denúncias.

“É bom lembrar que o PL merece alguns reparos, ao meu sentir, para melhor ser adequado à rotina condominial, inclusive na parte da aplicação de multas e da ‘destituição automática’, mas não retira dele o avanço em defesa e proteção dos mais vulneráveis”, avalia a consultora, frisando que o receio de represálias ou a resistência em sair da inércia da omissão não devem impedir a coletividade de buscar viver em um condomínio menos hostil e mais harmonioso.

**Jornalista*

Seu Condomínio por Suelem de Paula |

Prestação de contas pelo síndico

Um dos principais deveres do síndico é a correta prestação de contas, o que deve ocorrer tanto anualmente mediante apresentação em assembleia, quanto eventualmente nos casos em que os condôminos exigirem conforme prevê o nosso código civil em seu artigo 1.348 inciso VIII, sendo que todos os ativos e passivos devem estar documentalmente comprovados.

A ausência de prestação de contas é um dos grandes responsáveis pela destituição dos síndicos, uma vez que os condôminos querem e possuem o direito de saber em que e como suas contribuições estão sendo empregadas em prol do condomínio.

É importante que o síndico saiba que em caso de ser constatada alguma diferença nas contas apresentadas, além dos condôminos poderem deliberar sobre a destituição daquele do cargo, o mesmo também poderá ser acionado judicialmente civil e criminalmente por não cumprir com sua obrigação determinada em lei e por se apropriar de fundos do condomínio, o que neste último caso, configura crime.

DOCUMENTAÇÃO - E para evitar tais problemas, inicialmente é fundamental que o síndico crie uma pasta para arquivar toda documentação objeto de transações no condomínio, juntando todos os comprovantes de recebimentos e de pagamentos, tais como, notas fiscais, recibo de contas, orçamentos, RPA, comprovante de pagamento a funcionários, dentre outros. Devendo sempre ter o cuidado de exigir tais comprovantes dos fornecedores e prestadores de serviços.

Contar com a ajuda de colaboradores faz toda diferença no auxílio ao síndico, sendo essencial a contratação de uma administradora de condomínio e/ou um contador para que os profissio-



Foto de fauxels no Pexels

nais possam trabalhar na organização, elaboração do balance, pagamentos, recebimentos, podendo também contar com

uma empresa de auditoria, uma vez que se trata de uma ferramenta primordial para a saúde contábil do condomínio.

Para evitar tais problemas, inicialmente é fundamental que o síndico crie uma pasta para arquivar toda documentação

Não menos importante no auxílio ao síndico é o conselho fiscal do edifício, afinal, a formação deste grupo se dá justamente com o objetivo de complementar o trabalho do síndico, sendo sua principal função analisar as finanças do condomínio e emitir pareceres recomendando ou não a aprovação das contas.

DIREITO - Por último é importante ressaltar que qualquer condômino interessado tem o direito de acessar o arquivo do condomínio, bastando que solicite com antecedência ao síndico ou administradora, não podendo o condômino ficar com a pasta de documentos para si ou leva-los para sua casa, sendo recomendável o agendamento pela administradora ou síndico, do dia, hora e local para que o condômino possa ter contato com a referida pasta.

Diante disso é importante ressaltar que por ser o principal responsável pelo condomínio, é dever do síndico garantir que a administração condominial seja realizada com ética e transparência.

**Advogada - Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG - Membro Fundador da Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário*



A importância de uma manutenção preventiva

Muitos síndicos ao tomar posse de certos condomínios se deparam com uma série de problemas que passarão a administrar quando iniciarem a sua gestão. Os mais comuns são: falta de dinheiro em caixa, alta inadimplência e problemas trabalhistas. Mas vamos chamar a atenção, aqui, para a falta de manutenção da edificação, que é também um problema grave e que pode levar à deterioração total ou parcial do condomínio.

O que fazer nesse momento? Muitos administradores e síndicos necessitam marcar uma assembleia e aprovar, em caráter de urgência, fundos de reformas ou aumentar o valor do condomínio, para fazer frente ao alto custo de uma obra (muitas vezes mal planejadas e sem o acompanhamento de Responsáveis Técnicos). Tal iniciativa encontra muita resistência entre a maioria dos moradores.

Mas existem alternativas possíveis para enfrentar essa situação. Porque não implementar no edifício, um plano de manutenção predial para ser seguido pelos novos síndicos e zeladores?

PRIMEIRA ATITUDE - O ideal é o síndico ou administrador do condomínio executar uma Inspeção Predial, com engenheiro ou arquiteto, que são profissionais habilitados para a inspeção predial e possuem experiência na atividade pericial de Engenharia e conhecimentos de Patologia de Edificações, Ensaios Tecnológicos, Técnicas de Engenharia Diagnósticas.

A inspeção predial é o *check up* da edificação, visando a boa qualidade

predial e também a boa saúde de seus usuários. Ela requer o diagnóstico de seus sistemas para posteriores providências de reparos e planejamento dos serviços de manutenção predial.

SEGUNDA ATITUDE - Com o laudo de inspeção predial e os itens emergenciais a executar no edifício, os síndicos poderão planejar os orçamentos e obter a criação de um plano de manutenção predial para sua gestão e as próximas que virão.

O plano de manutenção predial é destinado aos gestores prediais, supervisores de manutenção, encarregados de postos prediais, empresas contratadas e técnicos de manutenção, dando-lhes informações básicas sobre a edificação, de forma simples, clara e objetiva. Nele serão encontradas as rotinas de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas prediais abrangendo: arquitetura e civil, instalações hidráulicas, elétricas etc.

QUANDO FAZER? - Conforme a NBR 16747 de 21 de maio de 2020, A inspeção Predial deve ocorrer, no caso dos condomínios, a cada cinco anos.

Vale resgatar o panorama associado às condições da manutenção predial nas edificações em geral no Brasil, que ainda prevalecem sem alterações substanciais, nas quais é possível constatar que: 98% dos empreendimentos vistoriados por Engenheiros ou Arquitetos em uma Inspeção Predial não possuem programa de manutenção nas instalações civis segundo ABNT/NBR 15575-1 (2013)..

Tal prática pode ser equiparada a uma ação negligente, pois prejudica a durabilidade das edificações e compromete o valor de mercado, da mesma, frente a imóveis de mesmo padrão, localizados na mesma região.

O plano de manutenção predial interfere diretamente na estimativa da vida útil da edificação e, sua correta elaboração, aliada ao cumprimento das atividades técnicas especificadas nesse plano acarretará em um acréscimo considerável no valor da sua vida útil final.

NBR - A Norma NBR 5674 (ABNT, 2012) diz que a manutenção é um procedimento técnico-administrativo que visa efetuar as medidas necessárias à conservação de um imóvel e à permanência de suas instalações e equipamentos, de modo a mantê-



Exemplo de patologia sem a manutenção preventiva.

-los em condições funcionais normais, tais como as que resultaram de sua construção, em observância ao que foi projetado, e durante sua vida útil.

A NBR 5674:1999 define manutenção como: “Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional

da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança de seus usuários.”

Existem, entretanto, diversos tipos e níveis de manutenção, a NBR 5674 (ABNT, 2012), no entanto, limita-se a trazer os seguintes tipos de manutenção necessárias:

Manutenção rotineira: caracterizada por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns;

Manutenção corretiva: caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários e;

Manutenção preventiva: caracterizada por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Agindo de forma planejada, síndico e moradores terão condições de executar um bom plano de manutenção, que será revertido num melhor ambiente para se viver e na constante valorização de mercado da edificação.

• Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - Diretor Técnico da Engtech Engenharia e Perícias

O plano de manutenção predial interfere diretamente na estimativa da vida útil da edificação

Da redação

Infiltração: O “câncer” da estrutura

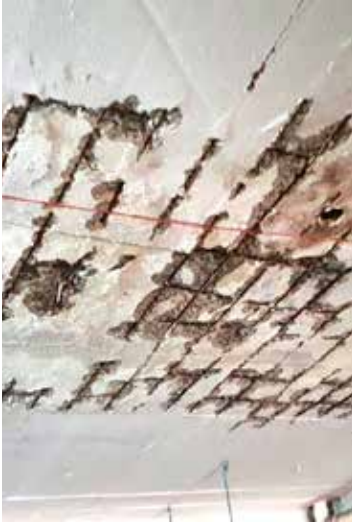
De acordo com o Comitê 201 do American Concrete Institute (ACI), o grande crescimento da deterioração das estruturas de concreto, que compromete a sua durabilidade, pode ser atribuído aos problemas de infiltração.

As causas das infiltrações são esforços estruturais localizados como à retração e dilatação térmica dos diferentes materiais, movimentação da estrutura e assentamento do edifício sobre o solo, que geram trincas no concreto e rompem constantemente a camada de impermeabilização. Além disso, o concreto e o aço são materiais com propriedades diferentes que trabalham juntos, sendo impossível prever o seu comportamento quando expostos às intempéries do meio ambiente. Desta forma, é natural que apareçam trincas e microfissuras no concreto, servindo como

porta de entrada para agentes agressivos, como gás carbônico e cloretos, que reduzem silenciosamente a durabilidade da estrutura.

DETERIORAÇÃO - De acordo com José Martins, engenheiro responsável pela Vedajato, “por ser um problema que evolui silenciosamente e rápido, é fundamental eliminar os pontos de infiltração no momento em que forem identificados para evitar a evolução do problema para outras regiões e interromper a deterioração, que compromete a estrutura”.

A água infiltrada para dentro do concreto através de sua porosidade, entra em contato com o gás carbônico e reage com o hidróxido de cálcio, iniciando o processo de carbonatação que compromete a proteção das ferragens. Inicia o processo de corrosão das ferragens, que causa o aumento do diâmetro da sua seção, rompendo o recobrimento de



Infiltração da água compromete a proteção das ferragens

Por ser um problema que evolui silenciosamente e rápido, é fundamental eliminar os pontos de infiltração

concreto da ferragem, comprometendo a estrutura. Sendo assim, uma estrutura de concreto submetida a uma infiltração de água vai expandir-se e fissurar com maior velocidade, tornando o processo cada vez mais acelerado, abrindo caminho para o ingresso mais rápido de agentes agressivos do meio ambiente para dentro da estrutura, facilitando a ação nefasta do gás carbônico e dos cloretos sobre as ferragens.

Preservar a camada de impermeabilização e realizar o selamento das trincas e microfissuras é fundamental para proteger as estruturas contra a deterioração causada pela infiltração, uma vez que ainda não se sabe qual a durabilidade do concreto.

Administração por Cecília Lima |

Administradoras de condomínio são aliadas do síndico por uma boa gestão

Ao longo das últimas décadas, o perfil habitacional dos centros urbanos vem sofrendo uma transição perceptível com uma maior concentração de pessoas vivendo em condomínios residenciais em vez de casas. Isso mudou radicalmente o cenário das cidades, com um aumento significativo de prédios e também gerou demandas específicas nesse nicho.

O síndico é, por lei – conforme prevê o Art. 1.348 do Código Civil – a figura responsável por gerir o condomínio, em nome dos interesses da coletividade. Mas, levando em consideração o panorama citado e também o fato de que o síndico ou síndica é uma pessoa que possui uma vida particular para administrar, como é possível dar conta de todas as necessidades demandadas por condomínios que, atualmente, por vezes, contam com várias estruturas que precisam de manutenção, populações numerosas, grandes dimensões e outras burocracias complexas que precisam ser feitas, caso contrário, o síndico pode responder legalmente por negligência?

ADMINISTRADORAS - É nesse contexto que entra o papel das administradoras de condomínio, sendo o de facilitar essa missão de gerenciamento. É importante ressaltar, todavia,

que a contratação de uma empresa desse ramo não substitui ou anula a necessidade de se ter um síndico eleito pela assembleia de moradores e atuante. Isso porque, conforme citado, é dele a prerrogativa legal de responder pelo condomínio. Assim, ele deverá agir como um supervisor das atividades da empresa administradora.

Ao fechar um contrato de prestação de serviços, o síndico deve observar quais são as operações ali oferecidas e sua função será fiscalizar e cobrar o pleno cumprimento. Fica a cargo da empresa contratada a parte de gestão contábil (gerenciar pagamento de tributos), financeira (emitir boletos, gerar balancetes), administrativa (assessoria nas assembleias, dentre várias outras funções), comunicação (emissão de comunicados, advertências, multas, etc.) e o cuidado com os recursos humanos do prédio, ou seja, lidar com os funcioná-



Para gerir um condomínio o síndico necessita da ajuda de empresas de administração

rios (folha de pagamento), bem como prestar consultoria jurídica. É bom lembrar que esses serviços devem constar do contrato assinado entre as duas partes.

CUSTOS - Essas são algumas da ampla gama de funções de suporte oferecidas pelas admi-

nistradoras de condomínio. Geralmente, os valores cobrados são estimados de acordo com alguns parâmetros que dimensionam o volume de trabalho que cada condomínio requer, tais como: o número de unidades e a população estimada, o quadro de funcionários total contrata-

do, o tamanho físico do imóvel, a localização dele, a arrecadação mensal da receita.

Observa-se que os preços de contratos se baseiam, em média, de 3% a 7% do valor das despesas totais que o condomínio tem ao mês. O síndico deve buscar aquela empresa com uma cartela de serviços que melhor atende às demandas do seu condomínio e negociar preço justo pela execução de um trabalho responsável.

Como toda contratação, o síndico deve se precaver antes de assinar um contrato, não levando-se em conta, única e exclusivamente, o custo da contratação. É sempre bom lembrar o velho ditado que diz que “o barato pode sair caro”. Como sempre, deve solicitar ao menos três orçamentos para se ter uma ideia de valores. Pedir às empresas referências de condomínios que elas já atendam. Conversar com os síndicos e, se possível, visitar o condomínio atendido e a sede da empresa, para avaliar a sua estrutura.

Agindo com critério na escolha, o síndico terá um importante aliado na administração do seu condomínio.

**Jornalista*

Ao fechar um contrato de prestação de serviços, o síndico deve observar quais são as operações ali oferecidas

Mediação por Múcio Moreira |



O inferno tem varanda gourmet!

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

“Vossa excelência desperta em mim os instintos mais primitivos”!

A já famosa frase do ex-deputado Roberto Jefferson é um grande aviso para a vigilância nas relações humanas, principalmente entre vizinhos.

Todo conflito gera uma disfuncionalidade emocional que começa bem pequena e, se a alimentamos, ela cresce, toma corpo e somos dominados por ela. Cuidado com esse crescendo, esteja vigilante, jamais menospreze os instintos que dormitam na intimidade humana.

O ideal é que o conflito não chegue a se instalar, pelo menos não com a carga emocional tão pesada e deletéria que nos deixamos envolver intimamente.

INSTINTOS - Quantas famílias são afetadas por causa desses instintos primevos? E por motivos tão torpes? Não raro, por causa de uma discussão de vaga de garagem um pai de família chega às vias de fato com outro. Algo que era pequeno e relativamente simples de se resolver é tomado de assalto pela cólera e brutalidade, ou seja, nossos instintos mais primitivos.

Se abrimos mão da gestão das nossas emoções, mesmo que saíamos vitoriosos num conflito de relação de vizinhança, toda vez que encontrarmos com esse vizinho em áreas comuns do condomínio esse sentimento deletério virá à tona, nos

inundando, usurpando-nos o humor e até mesmo o prazer de continuar a viver ali.

Busque sempre seus direitos, mas não abra mão da sua Paz.

Viver bem é conviver, ou “viver com” e nesse sentido, no campo das emoções, vamos sempre escolher: ter razão ou ser feliz! Se escolhermos sermos felizes, a paz vai morar ao lado. Se escolhermos ter razão, em muitos casos, pode ser que estejamos escolhendo viver no inferno. E com varanda gourmet...

**Arquiteto especializado em gestão de serviços, co-mediador e sócio da Mediação do Morar.*

Viver bem é conviver, ou “viver com”

Gestão de Condomínio moderna e eficiente.

Contabilidade e Gestão de Condomínio;
Acesso e serviços on-line;
Folha de Pagamento e muito mais.

Ligue pra gente.

031 2555-2617 www.hoffmam.com

- Prestação de Contas
- Gestão Financeira
- Assessoria Jurídica
- Síndico Profissional
- Emissão de Boletos
- Previsão Financeira
- Gestão de Pessoal

@gwonline
(31) 3228-6100
(31) 98778-7713

Rua Pernambuco, 1000, Savassi

É bom saber por Evandro Lucas Diniz |



Construtoras devem pagar condomínio integral

A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002

Quando se adquire um imóvel novo de uma construtora/incorporadora, é comum que a Convenção de Condomínio já esteja devidamente registrada em cartório. Desta forma, fica o comprador vinculado àquela Convenção e para que seja feita qualquer alteração no seu conteúdo é necessária a realização de uma assembleia geral e a aprovação de 2/3 dos votos, conforme dispõe o art. 1.351 do Código Civil.

Como a Convenção normalmente é criada no momento em que a construtora/incorporadora detém em seu portfólio a maior parte, se não a totalidade, da fração ideal e, conseqüentemente, dos votos, é comum que elas façam constar cláusulas abusivas que as favorecem frente aos outros proprietários.

DESCONTO - Uma das cláusulas abusivas mais comum é aquela na qual é determinado um desconto pessoal para construtora/incorporadora sobre as taxas de condomínio das unidades classificadas como “não comercializadas”, que são de sua propriedade.

Para fins exemplificativos, basta imaginar a situação hipotética na qual a despesa total de um condomínio de 100 apartamentos seja R\$50.000,00 por mês e que a construtora/incorporadora ainda seja proprietária de 50 apartamentos e que exista, na Convenção

de Condomínio, uma cláusula que lhe dê 50% de desconto sobre as taxas condominiais (muito comum) das suas unidades “não comercializadas”.

Em uma divisão justa, como aquela prevista no inciso I do art. 1.334 do Código Civil e no art. 12 caput da Lei n. 4.591/64, e considerando que todos os apartamentos tenham a mesma fração ideal, a taxa condominial seria de R\$500,00 por apartamento.

Contudo, a construtora/incorporadora, nesta situação hipotética, pagaria apenas R\$250,00 por cada unidade sua ainda “não comercializada”, já que previu para si mesma na Convenção que registrou um desconto de 50%. Então, por suas 50 unidades, ela pagaria um valor total de R\$12.500,00 em taxas condominiais, restando R\$37.500,00 para ser rateado pelos outros 50 apartamentos. Isto resulta numa taxa



Atitude das construtoras podem ser abusivas

condominial de R\$750,00 para cada um dos outros condôminos.

Nesta situação hipotética, para fazer frente às despesas do Condomínio, os outros condôminos teriam que pagar uma taxa equivalente a 3 vezes o valor pago pela construtora/incorporadora.

JURISPRUDÊNCIA - Por óbvio, esta situação abusiva foi submetida à justiça por vários condomínios de todo o país. A jurisprudência majoritária que se formou nos Tribunais foi no sentido de que cláusulas que

preveem descontos pessoais para as tais “unidades não comercializadas” das construtoras/incorporadoras, são nulas.

O próprio Superior Tribunal de Justiça (STJ), que possui palavra final sobre a interpretação da legislação infraconstitucional, julgou o REsp. 1.816.039 seguindo as decisões dos Tribunais, decidindo que “A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.”

Assim sendo, as construtoras/incorporadoras não podem (ou não deveriam) prever esse tipo de desconto pessoal a elas mesmas nas Convenções de Condomínio.

Os Síndicos devem ficar atentos a esta cláusula abusiva em suas Convenções. Caso exista, devem exigir da construtora/incorporadora o pagamento integral das taxas condominiais, inclusive as retroativas, dentro do prazo prescricional.

**Advogado Especialista em Condomínios - Engenheiro Civil - Perito*

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 formassem 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.

Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Locação de Imóveis
Cobranças
Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda
Direito Imobiliário

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

ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA

TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

Triunfo

18 anos no mercado

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

2515-8721 / 2515-8722



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



BRCONDOS Belo Horizonte
Av. Vicente Risola, 1350

Muito mais que uma Administradora de Condomínios

Conheça nossa Portaria Remota/Controle de Acesso já integrados ao App

(31) 2552-1570 • 99910-9767 • isis.borges@brcondos.com

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

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**



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



administração de condomínios
30 ANOS
@gwwonline

Prestação de Contas
Gestão Financeira
Assessoria Jurídica
Emissão de Boletos
Gestão de Pessoal

(31) 98778-7713 (31) 3228-6100 Pernambuco, 1000, Savassi

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 - kenlo@kenloperelraadadvogados.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

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



E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

(31) 3245-2510
(31) 98892-7710
eld@eldadvocacia.com.br

- Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;
- Consultorias Jurídicas;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção e Regimento Interno.

AVCB



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

AVCB



Previna Segurança contra incêndio

12 anos de experiência

- Obtenção de AVCB • Elaboração de laudos
- Treinamento de Brigadas • Teste de estanqueidade
- Elaboração e aprovação de projetos junto ao CBMMG

André Rocha - **9 9 6 0 0 - 1 1 3 3**
Thiago Rodrigues - **9 9 7 8 2 - 0 1 0 8**
Previnasegurancaincendio@hotmail.com

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisdasbombas.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



ATUAL BOMBAS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154

BOMBEIROS

Oficina de Bombeiro eletricista Duque de Caxias

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

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

CFTV



Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

3462-6867 / 3411-2797

www.hinterfones.com.br

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399/99982.1353

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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
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
Prestação de Serviços em geral
- Pedreiros -Bombeiros -Desentupimento em redes de esgoto, pias, tanques etc.
3016-19-99 / 3321-1999

ETÓDICA 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

BFS BRAZIL FLOORING SERVICES
CLEANING SERVICES
Limpeza e conservação
Limpeza de fachada
Limpeza pós obra
Manutenção de jardins
Tratamento de pisos
Higienização e esterilização de ambiente Covid-19
(31) 99108-4593
www.brasilfloor.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
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos
azevedopericias@gmail.com
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrição no CREA / IBAPE
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

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 Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3337-4427
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

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

REFORMA PREDIAL
DIAGNOSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS
VERTICAL 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
30 ANOS SEDE PRÓPRIA

REFORMA PREDIAL
• Revitalização de fachadas
• Pinturas
• Impermeabilização
• Recuperação estrutural
MC Engenharia 23
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

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMA

TONELI Tecnologia em construir e reformar

ENGENHARIA

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

PB 22 ANOS

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL

ESPECIALIZADA EM FACHADA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

3296-4144 / 99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@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

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

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

ALVO CERTO CONSTRUÇÕES 20105412

DEDETIZAÇÃO

DUTRA DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS **98483-7648**

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

(31) 3088-5467 / 3354-1614

dutradesentupidora@gmail.com

SUPREMA Controle de Pragas Urbanas Ltda. DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

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

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

Supremax DESINTUPIDORA

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

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 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**

Urbana Desentupimento tel. 3375-3966 veja anúncio na capa

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ELEVADORES Desde 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral

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

EXTINTORES

EXTIMINAS

Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

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

RIVAL DO FOGO PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

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

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

GÁS

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032 3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTEC MG Serviços e Consultoria

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

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

www.impertecmg.com.br / impertecmg@gmail.com

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

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

Alvo Certo Construções

Individualização de água em condomínios homologado pela Copasa

alvocertoconstrucoes@gmail.com
9 8230-0418

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

INTERFONES

QUALITRON
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! **3 4 4 7 - 8 2 3 8**

VENDA, INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

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

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

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

Antes Depois

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

PISCINAS

GRUPO ÁGUA AZUL PISCINAS

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

(31) 99819 8501
(31) 3642 6124

Rua Presidente Nilo Peçanha, 95, B. Boa Esperança - Santa Luzia/MG

PORTARIA

ZELARE
PORTARIA E SERVIÇOS

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

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

- 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

PORTÕES ELETRÔNICOS

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

ATEFORP
Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão

PLANTÃO 24 HORAS
98767-3009

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

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

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

GestPro
Serviços Prediais

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!

31 3517-1175

SINDIFÁCIL
Administração Imobiliária e Condomínios

SÍNDICO PROFISSIONAL
ADMINISTRADOR IMOBILIÁRIO

(31) **99969-7470**
sindifacil@gmail.com

SÍNDICO PROFISSIONAL

VIVERbem
Sindico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

TAPETES

Tapetes anti-vírus.

Produto original de fábrica com patente requerida

Fazemos sob medida

Sem taxa de entrega

Oferta!
Tapetes 60x40cm por R\$119,00

Tele vendas: **3586-1797**
99891-2350
contato@ticipull.com.br

TELHADOS

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS
construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
REFORMAS PREDIAIS

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

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

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega

(31) 3222-2250
www.cristinauniformes.com.br

Novidade para todos

📱 [Linktr.ee/co.morar](https://linktr.ee/co.morar)

📷 @co.morar

🌐 bit.ly/coMorarCast

📄 bit.ly/coMorarSite



Morar bem pode ser mais fácil





Quem pode participar e votar numa assembleia de condomínio

O voto e a participação em assembleias de condomínios se tornaram pontos confusos em decorrência de várias alterações legislativas, que geram problemas para os proprietários, que não sabem qual regra prevalece. Muitos ainda ignoram que o inquilino não tem mais direito a votar no caso de o locador deixar de comparecer à assembleia, por desconhecerem que a Lei nº 4.591/64, teve diversos artigos derogados pelo Código Civil em entrou em vigor em 2003.

Condomínios, são os proprietários do imóvel, que assim são denominados por sua propriedade (apartamento, sala ou loja), fazer parte de um edifício composto de quotas, sendo indivisível. Quando um proprietário aluga seu imóvel, passa a ser designado, também, como locador ou senhorio, enquanto quem paga o aluguel é chamado de locatário ou inquilino. Importante frisar que a locação não torna o inquilino um condômino. Condômino será, sempre, o proprietário que também é conhecido por coproprietário.

Portanto, para saber quem tem poder para participar e votar numa assembleia, basta verificar a matrícula da unidade condominial no Ofício de Registro de Imóveis, no qual estão registradas todas as unidades, bem como a Convenção do Condomínio, que indicam o nome dos proprietários da sala, loja, apartamento ou da vaga de garagem quando essa for autônoma, ou seja, possuir fração ideal distinta. Esses documentos são públicos, podendo qualquer pessoa solicitar uma via do registro da unidade e da convenção no Ofício de Registro de Imóveis, bem como da escritura no Ofício de Notas.

Caso conste na matrícula que a unidade tem um usufrutuário, este é que participará da assembleia, ou, na sua ausência, o nu-proprietário, podendo qualquer um deles votar, assinar a ata ou a rratificação da convenção, conforme o caso.

MATRÍCULA - Rotineiramente, os edifícios são negociados na planta, ou seja, em construção, sendo obrigatório o incorporador e o construtor, antes de negociar qualquer unidade, promover o registro da incorporação perante o Oficial do Registro de Imóveis, pois somente assim os adquirentes terão como registrar os contratos de promessa de compra e venda. Esse registro garante ao comprador a propriedade da quota do terreno, que é denominada fração ideal na convenção, que corresponde à unidade que será construída, além de evitar que o construtor venda novamente a unidade ou venha a alterar a convenção ou o projeto do empreendimento sem a assinatura do novo adquirente.

Dessa forma, o § 2º do art. 1.334 do Código Civil, estabelece que: “São equiparados aos proprietários, para fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas”, ou seja, a partir do momento que o construtor ou incorporador vende a unidade, somente o comprador de posse do contrato de compra e venda ou o cessionário – caso tenha

adquirido os direitos desse contrato – poderá participar e votar como condômino ou proprietário daquele apartamento, sala, loja ou vaga de garagem autônoma. Caberá sempre ao comprador que não figura no registro imobiliário, levar a via do seu contrato ou cópia deste assinado pelo vendedor que consta na matrícula ainda como proprietário, com a assinatura reconhecida em Ofício de Notas, para comprovar sua legitimidade para participar e votar na assembleia.

PARENTE - Sendo o condômino casado, seu cônjuge pode votar independentemente de procuração. Quanto aos parentes aplica-se a mesma regra em relação ao inquilino. Se o condômino deseja que seu filho, primo ou os seus pais votem na assembleia, deve entregar uma procuração para qualquer um representá-lo, bastando ter 18 anos de idade e ser capaz. Sendo o parente um morador da unidade, não haverá a necessidade de exigir o reconhecimento de firma da assinatura, pois o condômino poderá confirmar a qualquer hora que assinou a procuração, podendo isso ser feito até pelo telefone ou interfone.

Em várias assembleias as discussões perduram por horas, às vezes, até de madrugada, havendo pessoas que não conseguem permanecer até o final ou outras que têm necessidade de sair do recinto para cumprir outro compromisso. Nesses casos, o condômino, já tendo assinado a lista de presença, pode comunicar ao presidente da mesa para fazer constar na ata que está indo embora e que nomeia como seu procurador determinada pes-

soa que esteja presente, a qual passará a falar e votar em seu nome. Isso pode ser feito verbalmente, devendo o secretário fazer a ata na hora com o registro dessa solicitação, conforme art. 656 do Código Civil, que estabelece: “O mandato pode ser expresso ou misto, verbal ou escrito”.

INADIMPLENTE - O legislador procurou prestigiar quem cumpre com suas obrigações, sendo direito de qualquer condômino, seja antes de começar ou no decorrer da assembleia, saber quem deve, qual a unidade, o valor e o período da dívida, pois não existe lei que proteja o calote. O que não pode ser feito é expor o devedor a situação ridícula, ofendê-lo. Ninguém tem direito ao anonimato e caso não deseja passar por tal situação, basta pagar em dia ou não ir à reunião.

É dever do síndico ou do administrador informar quem deve no recinto da assembleia, que é privativo dos condôminos, sendo um direito de todos que estão pontuais sabe quem está prejudicando-os, pois na prática estão pagando valor a mais de quota para cobrir o valor inadimplido, além dos custos com o processo de execução. Portanto, conforme o CC, o “**art. 1.335. São direitos do condômino**”: [...] **III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite**”, fica claro que o condômino inadimplente, por ser coproprietário das áreas comuns, tem o direito de permanecer no recinto onde a assembleia é realizada, mas deverá ficar em silêncio, sem se manifestar, pois caso converse poderá influenciar nas votações e isso a lei proíbe ao impedir que ele participe.

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

Aceitar o voto do inquilino sem procuração não tem respaldo legal

E O INQUILINO?

Apesar do Código Civil (CC), que entrou em vigor em janeiro 2003, determinar no inciso III do art.1.335 que somente os condôminos têm direito de votar nas assembleias gerais, há pessoas que ainda pensam que o inquilino pode praticar esse ato, caso o proprietário/locador não compareça ou não nomeie um procurador para representá-lo na reunião.

Essa confusão decorre do fato da Lei do Inquilinato, nº 8.245/91, em seu art. 83, ter introduzido o §4º do art. 24 da Lei 4.591/64, dando poder de voto ao inquilino nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias, caso o condômino locador não compareça à assembleia geral. Em 1996, com a Lei nº 9.267, de 25/03/96, foi alterado esse dispositivo da Lei 4.591/64, passando ele ser mais abrangente, ao determinar: § 4º - *Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça*”.

Esse dispositivo legal, que consiste numa exceção, vigorou por alguns anos, até que

o Código Civil (CC), que dedicou um capítulo inteiro (artigos 1.331 a 1.358) para tratar das relações do condomínio edilício, entrasse em vigor e eliminasse a permissão do inquilino votar. Portanto, o que vale desde janeiro de 2003 está expresso: “Art. 1.335. São direitos do condômino”: [...] **III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite**”.

Ao derogar os artigos 1º a 27 da Lei 4.591/64, o CC eliminou a autorização do inquilino votar, caso o condômino não compareça à assembleia. Engana-se aquele que diz que a Lei do Inquilinato autoriza o voto do inquilino, pois o art. 2.036 do CC, ao determinar que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida” não revigorou o art. 83 da Lei do Inquilinato de 1991, pois aquele artigo que já tinha perdido o efeito cinco anos depois, com a nova redação dada pela Lei nº 9.267, de 25/03/96.

O Direito Brasileiro não contempla o instituto da repristinação, ou seja, norma legal, uma vez revogada, não volta a valer, quando outra lei revoga aquela que a substituiu. Diante disso, a Lei do Inquilinato de 1991 e

a Lei 9.267/96 que estipulou a última versão de parágrafo 4º do art. 24 da Lei 4.591/64, não mais autorizam o voto do inquilino. Perderam a validade a partir de 2003 com a entrada em vigor do Código Civil que passou a disciplinar a matéria, o qual concede o direito de voto somente ao condômino, no caso, denominado também locador, nos termos do art. 1.335, III, do CC.

Nenhum participante da assembleia deve aceitar a participação do inquilino, pois este não tem direito de exigir nem de receber o edital de convocação, já que se destina apenas aos condôminos.

QUEM PARTICIPA - Poderá o síndico ou o presidente da mesa vetar a entrada no recinto do inquilino e qualquer pessoa que não seja condômino ou procurador deste, bem como daquele que se recuse a assinar a lista de presença. É inaceitável um condômino se recusar a assinar previamente essa lista, pois se não deseja registrar sua presença, deverá então se ausentar do local em respeito à coletividade que tem o dever de cumprir as formalidades inerentes à uma assembleia, devendo registrar na ata, de imediato, todos os fatos ocorridos.

Portanto, qualquer pessoa que deseje participar da assembleia e que não seja condômina, deverá previamente, solicitar a procuração. É óbvio que se o condômino que é locador, não comparece, caso ele tivesse interesse em ser representado pelo inquilino teria outorgado a este uma procuração.

PROCURAÇÃO - Entretanto, sabemos que há inquilinos muito bem-intencionados e participativos. Caso o locador não tenha interesse em comparecer à assembleia, poderá o inquilino solicitar-lhe que conceda poderes de representação, mediante procuração, sendo prudente reconhecer a firma do locador, ou seja, do condômino que figure na matrícula da unidade. Conforme o §2º do art. 654 do CC: “O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida”, sendo que tal dispositivo autoriza o síndico ou o presidente recusar a procuração caso tenha dúvida da autenticidade da assinatura.

Portanto, aceitar o voto do inquilino sem procuração não tem respaldo legal, e tal irregularidade poderá gerar a nulidade da deliberação se seu voto influenciar na sua aprovação.

KSP

Dicas



Análise feita por Pixabay

TOLDOS

Os toldos são instalações benéficas tanto como proteção contra a chuva quanto contra a incidência de luminosidade solar excessiva. Em ambas as situações, as intempéries climáticas são determinantes para definir a vida útil do produto. Independentemente do tipo de toldo, uma regra primordial deve ser observada: as instruções do fabricante devem ser seguidas, pois cada material pode ter especificidades próprias.

De modo geral, existem atualmente no mercado dois principais tipos de toldos: os rígidos e os maleáveis. Os primeiros são frequentemente encontrados com os materiais policarbonato e metal, muito populares em condomínios, pois são de fácil manutenção e acumulam menos sujeira. O segundo tipo, maleável, é constituído de lona ou tecido e geralmente têm cor, sofrem nuances de acordo com o tempo de exposição ao sol e à chuva, portanto deve se ter muito cuidado com os produtos químicos usados na limpeza.

PRIMEIROS SOCORROS

Os moradores e funcionários do seu condomínio sabem como proceder em caso de emergências relacionadas a saúde? Dentre as ocorrências mais comuns estão as quedas e ferimentos, além das crises convulsivas e desmaios. É importante que todos saibam o contato do Serviço de Atendimento Médico de Urgência (Samu) pelo número 192, seja para solicitar orientações ou resgate.

Além disso, cada condomínio deve possuir sua própria caixa de primeiros socorros. O kit pode ser montado com itens facilmente encontrados em farmácias, com baixo custo e deve ser armazenado em local de fácil acesso e o tipo deve ser compatível com número de condôminos. São itens indispensáveis: compressa de gaze; luvas de látex; esparadrapo; algodão; ataduras; soro fisiológico; hastes de algodão flexíveis; fita para fixar gaze; bolsa térmica de gel; colar cervical; tesoura; desfibrilador (em São Paulo é obrigatório para imóveis com mais de 1.500 pessoas, e no mínimo uma pessoa capacitada).

8photo - br.freepik.com

