



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

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 297 - MARÇO/2021 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 13.000 exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)



ESPECIALIZADA EM FACHADA



PINHO BRAGA  
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES  
E REFORMAS  
PROJETOS

99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
PINHOBRAGA@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.queirozeneder.com.br](http://www.queirozeneder.com.br) | email: [carlosadv@neview.com.br](mailto:carlosadv@neview.com.br)

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarmes	8
Ar-condicionado	8
Automação Predial e industrial	8
Bicicletário	8
Bombas	8
Bombeiros	8
CFTV	8
Cobrança	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Infiltrações	10
Interfones	10
Janelas acústicas	11
Limpeza de Caixa d'água	11
Limpeza de fachadas	11
Limpeza e tratamento de pisos	11
Muro de vidro	11
Para-raios	11
Portaria	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11



# Chega de violência

Desentendimento entre famílias faz vítima em condomínio.  
**Até quando vamos conviver com isso?**

Página 3.

**E VOCÊ PERGUNTA**

Como fazer para complementar o inss de funcionária que trabalha poucas horas no condomínio? Veja resposta na Seção "Você pergunta".

Página 2



**MANUTENÇÃO**

Cuidar da fachada não é somente uma questão estética. É sobretudo, uma questão de segurança e que pode provocar sérios acidentes com pedestre e moradores. **Página 5**



**MEIO AMBIENTE**

Sabia que o síndico também é responsável pela qualidade da água distribuída no condomínio? Negligência pode provocar mal estar entre os condôminos. **Página 6**

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



Encarte **fácil**

Jornal do Síndico  
31 98481-7642

**GRANDE BELO HORIZONTE**

Autorizado pela Publifk 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 César

**Jornalista Responsável**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**Assessoria Jurídica**

Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

**Colaboradores**

Kênio de Souza Pereira  
Simone Gonçalves  
Rodrigo Karpát

**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 Bombeiros	193
Cemig (plantaão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3366-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.  
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.  
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

**Editorial**

# Violência gera violência

**A**boa convivência entre vizinhos é um assunto sempre em pauta no universo dos condomínios. É impossível falar nesse tipo de moradia e não abordar, em algum momento, questões relacionadas à sociabilidade, mediação de conflitos e, infelizmente, por vezes trazer à tona histórias que revelam condutas negativas que não devem servir de exemplo para ninguém.

O Jornal do Síndico orgulha-se de ser um veículo que prega o diálogo, a comunicação não violenta e o bom senso como ferramentas primordiais para uma boa gestão condominial e, por isso, trazemos com frequência matérias e artigos com especialistas que exploram justamente isso. Saber ser um conciliador é uma habilidade importante a qualquer pessoa que almeje ser um bom síndico.

Nesse contexto, trouxemos nesta edição de março, mais uma vez, o reforço de uma mensagem que representa um de nossos valores: violência só gera mais violência. Nossa matéria na seção “Cotidiano” conta uma história trágica que ganhou os noticiários e redes sociais no início deste ano, ocorrida em decorrência de uma “briga de condomínio”, e que chocou a todos pela desproporcionalidade:

um rapaz de 29 anos que veio a óbito espancado por vizinhos.

Eventos como esse demonstram porque atos de animosidade devem ser combatidos e apaziguados desde a sua origem, sempre que possível, dentro do condomínio. Os condôminos, de maneira geral, não podem ser omissos ao testemunharem situações violentas, ainda que mínimas, pois a experiência nos mostra que a evolução de “pequenos incidentes”, quando somados, tem grandes potenciais negativos.

O síndico, em especial, pelo cargo que ocupa e por sua representatividade, deve dar o exemplo nas relações, não recorrendo a condutas violentas para proceder com moradores ou funcionários, já que isso não traz benefícios ao condomínio, pelo contrário, desestabiliza-o. Nesse viés, não seria exagero afirmar que um síndico que se utiliza de recursos violentos (sejam agressões físicas ou verbais) ou compactua com atos assim, não é um bom síndico e deve repensar sua postura.

Seguimos fortes em nosso compromisso de informar com responsabilidade. Desejamos a todos os nossos leitores uma excelente experiência!



**Os condôminos, de maneira geral, não podem ser omissos ao testemunharem situações violentas**

**INDICADORES**

**2019/2020**

	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN
IGP-M (FGV)	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	2,58
INPC (IBGE)	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	0,27
IPC (FIPE)	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79	0,86
CUB/MG	1,69	1,26	1,33	1,03	0,98	4,33
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	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00

**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

**Salário da categoria**

Piso salarial mínimo	R\$ 1.202,39
Faxineira ou servente	R\$ 1.202,39
Ascensorista	R\$ 1.206,15
Garagista	R\$ 1.224,99
Manobrista	R\$ 1.388,97
Porteiro ou vigia	R\$ 1.456,85
Zelador ou encarregado	R\$ 1.543,52

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2020 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Síndicos.

**Você Pergunta**

encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou [31\) 98481-7642](https://api.whatsapp.com/send?phone=31984817642)



**INSS DE FUNCIONÁRIA**

Uma funcionária que trabalha de faxineira somente meio horário e ganha meio salário da classe, o INSS dela é proporcional a esse valor. Como fazer para completar o INSS dela? Nem o pessoal do INSS soube me responder essa questão. Isso não trará problema quando ela for aposentar?

**Helvécio – por e-mail**

**Resposta**

A Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, em seu inciso I do art. 29, como também o §14 em seu artigo 195 da Constituição Federal, exige que o segurado faça o complemento da contribuição mínima mensal, que é baseado no salário mínimo.

“Art. 195...”

§ 14. O segurado somente terá reconhecida como tempo de contribuição ao Regime Geral de Previdência Social a competência cuja contribuição seja igual ou superior à contribuição mínima mensal exigida para sua categoria, assegurado o agrupamento de contribuições (Incluído pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019).”

O recolhimento deve ser feito da seguinte forma:

Utilizar o Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF);

Preencher o campo 02 “Período de Apuração” com o último dia do mês de competência;

Preencher o campo 03 “Número do CPF ou CNPJ” com o CPF do segurado;

**INSS**

Utilizar o Código de Receita 1872 (campo 04);

A data de vencimento é o dia 15 do mês seguinte ao da competência (período de apuração).

**Exemplo:**

No caso do leitor, a empregada recebe 50% do salário base da categoria que é R\$ 1.202,39/2 = R\$ 601,20.

Complemento = R\$ 1.100,00 (salário mínimo) – 601,20 (salário recebido no condomínio) = 498,81 x 7,5% (alíquota complemento) = R\$ 37,41. Deverá recolher um DARF código 1872 no valor R\$ 37,41.

**Helen Lima M. Lana – [helen@contabilidadelana.com.br](mailto:helen@contabilidadelana.com.br)**

**Novos anunciantes**

**Advogados**

Gouveia Associados

**Bombas**

MultBombas

**Construção e Reforma**

Porto Seguro

Prograff,

SSS

JR Pinturas

Ato Engenharia

**Limpeza de Caixa d'água**

MultBombas

**Portões Eletrônicos**

Ateforp

**FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!**



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

Foto de Christina Morillo/Pexels

Cotidiano por Cecília Lima |

# Violência, não!

Por que é necessário coibir todo e qualquer ato de animosidade dentro da convivência condominial?

O ano de 2021 já iniciou com um forte relato que ganhou as mídias em janeiro: na cidade de Sorocaba (SP), um homem de 29 anos veio a óbito após sofrer intensas agressões físicas por parte de vizinhos em decorrência de um desentendimento entre as famílias no condomínio em que viviam. O desfecho trágico arrasta por trás uma outra história de violência que também precisa ser discutida e nos provoca a fazer uma reflexão sobre a necessidade de coibir atos violentos dentro dos condomínios.

**BULLYING** - Segundo as investigações, a vítima, Leonardo Proença, procurou o apartamento de um casal para conversar a respeito do comportamento do filho deles, um garoto de 11 anos, o qual estaria intimidando e praticando seguidas agressões contra o irmão de 5 anos de Leonardo. Numa segunda oportunidade, aparentemente ainda insatisfeito com a situação de *bullying*, Leonardo voltou a procurar os pais do garoto, desta vez acompanhado de seu próprio pai, Milton, e foi recebido com o espancamento que o levou à morte.

As cenas relatadas não deveriam nunca fazer parte do que se espera de uma convivência civilizada dentro de um condomínio. O pai de Leonardo chegou a ser empurrado de uma escada, enquanto ele era atacado a pauladas. Leonardo ainda conseguir chegar à portaria para pedir ajuda, mas não resistiu à gravidade dos ferimentos. O agressor foi identificado, detido em flagrante e responderá por homicídio.

Quando uma situação extrema como a narrada ocorre, a primeira pergunta que muitos se fazem é: o que poderia ter evitado algo tão grave? Não existe uma resposta simples para questionamentos complexos, mas há um entendimento básico que deve ser levado em consideração nesses casos: violência gera mais violência.

**HISTÓRICO** - Casos como o citado geralmente são o clí-



max de uma escalada de conflitos, um histórico de atos violentos. No exemplo, antes das famílias em si brigarem já existia uma situação de abuso, entre as crianças, que estava ocorrendo sem que ninguém fizesse nenhum tipo de intervenção. As práticas de *bullying* não devem ser negligenciadas ou vistas apenas como “coisa de criança”, pois constituem também um tipo de violência e como tal devem ser combatidas.

A motivação neste relato foi a briga entre crianças, mas o estopim para conflitos entre vizinhos pode ser qualquer um: o barulho excessivo, ocupação de vagas na garagem, as fezes de um *pet* em local inadequado, o morador que colocou algo no *hall* do andar e desagradou alguém, um outro que segura a porta do elevador, entre tantos outros vícios que causam incômodo à coletividade.

É preciso deixar claro que é normal haver desavenças na convivência, afinal são muitas pessoas vivendo em comunidade. Contudo, não é normal permitir que conflitos banais da convivência cresçam ao ponto de se tornarem casos de polícia. Portanto, o síndico não pode ser omissivo diante de atos violentos e cabe a ele tentar, dentro de suas possibilidades, mediar tais embates desde o princípio, evitando que as animosidades ganhem força e, eventualmente, culminem em algum evento trágico.

\*Jornalista

## COLUNA DO SINDICON



### Sindicon MG faz alerta sobre os casos de violência nos condomínios

Os casos de violência verbal e até de agressões físicas têm sido recorrentes nos condomínios de Belo Horizonte, de outras cidades de Minas Gerais e do Brasil. O Sindicon MG, juntamente com o sindicato dos trabalhadores, está em alerta para combater esse tipo de conflito. Os casos de violência na maioria das vezes são contra os funcionários dos condomínios.

Sugiro que os síndicos e síndicas orientem os condôminos para evitar a chamar a atenção dos funcionários, o que evita os conflitos. Qualquer reclamação referente aos colaboradores deve ser encaminhada por escrito ao condomínio. Cabe ao síndico chamar a atenção dos funcionários caso seja necessário.

O condomínio pode ser obrigado a indenizar os funcionários vítimas das agressões. Isso ocorre pelo fato de a agressão ter ocorrido no interior do condomínio. Por esse motivo, é importante uma ação preventiva para evitar esse tipo de situação.

É importante um clima harmonioso entre todos no condomínio. Com a pandemia de COVID-19, as pessoas estão ficando mais tempo em casa, além das crianças e adolescentes que estão sem as aulas presenciais. Com mais pessoas circulando pelas portarias e áreas comuns dos condomínios, a chance de uma discussão é maior, mas cabe a todos tentar ser o mais tolerante possível.

Gostaria de fazer um outro alerta! As pessoas devem evitar denúncias infundadas contra os síndicos e síndicas. Já tivemos casos de ações na Justiça ajuizados pelos síndicos que foram alvos de denúncias sem provas. Eles conseguiram receber indenizações de pessoas que fizeram denúncias sem nenhum fundamento.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente



Não é normal permitir que conflitos banais da convivência cresçam ao ponto de se tornarem casos de polícia

## PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

Forros, portas e janelas acústicas  
Fachadas e brises Hunter Douglas  
Persianas e cortinas Hunter Douglas  
Mobiliário corporativo

Sem necessidade de contratar Construtoras ou Engenheiros.



Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: [www.espacoc.com.br](http://www.espacoc.com.br)



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva  
Modernização de cabinas e modernização técnica  
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 [controlelevadores.com.br](http://controlelevadores.com.br)

**Legislação** por Cecília Lima |

# Condômino barulhento paga indenização

Via de regra, o que se espera do nosso lar é que ele seja um ambiente acolhedor e protegido, um local para relaxar e "escapar" de tudo o que perturba no lado de fora. Em alguns condomínios, entretanto, essa expectativa é quebrada pela convivência pouco harmoniosa entre vizinhos, fazendo com que o barulho seja uma queixa frequente em assembleias, livros de ocorrência e redes sociais.

Como vimos na matéria da página anterior, o problema ganha proporções maiores quando não há um entendimento razoável entre as partes dentro da política da "boa vizinhança" e parte-se para um embate real, que pode até mesmo chegar à Justiça ou algo pior. Em casos de perturbação do sossego, cabe ao síndico fazer valer as regras do condomínio chamando a atenção dos moradores infratores e aplicando, se necessário, as penalidades previstas.

**CLASSIFICAÇÃO** - Barulhos produzidos por animais domésticos, voz humana, som musical, obras, reformas e meios de transporte são ruídos que podem ser classificados como "poluição sonora" e precisam ser controlados. Sons emitidos acima de 50 decibéis já são considerados altos e causam perturbação, por isso devem ser proibidos pelos regimentos internos dos prédios. Na maioria das vezes, estipula-se uma

faixa de horário, das 7h às 22h em que é "permitido" o barulho, porém até para isso deve prevalecer o bom senso. Mesmo nesse intervalo, os excessos devem ser reprimidos.

O síndico pode e deve cobrar silêncio. Para isso, deve-se amparar não só na convenção do condomínio, mas também na legislação brasileira, já que a Lei nº 10.406 do Código Civil afirma que "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes." Já o artigo 42 da Lei de Contravenção Penal considera infração a perturbação de trabalhadores ou o sossego alheio as seguintes ações: provocar gritaria ou algazarra; abusar de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; exercer profissão que gere incômodo ou ruídos, que vão contra às determinações legais; não impedir o barulho provocado pelo animal tutelado.



Quem vive em condomínio tem o dever de respeitar o sossego dos demais condôminos

**Barulhos produzidos por animais domésticos, voz humana, som musical, obras, reformas e meios de transporte são ruídos que podem ser classificados como "poluição sonora" e precisam ser controlados**

**INDENIZAÇÃO** - O assunto pode render litígios jurídicos. Não é incomum. Inclusive, os moradores "barulhentos" contumazes podem vir a ter de pagar indenizações. É o que nos demonstra decisão recente do TJDF, que em fevereiro condenou moradora que provocava barulhos em apartamento após as 22h a indenizar vizinho do andar abaixo do seu, em um residencial na Asa Norte em Brasília (DF), pelos danos morais provocados.

No processo, o morador ofendido relatou que é residente do prédio há quase 30 anos e que sempre conviveu em harmonia com a vizinhança até a chegada da citada vizinha no apartamento situado no andar de cima, em 2019. Foi quando começaram as perturbações em relação ao barulho. De acordo com o morador, a vizinha de cima chegou a ser notificada em março de 2020 pelo condomínio em razão da perturbação do sossego, sendo registrado boletim de ocorrência, mas que seu comportamento abusivo persiste, especialmente diante da pandemia. A acusada se defendeu negando as afirmações e apontando que não há provas de tais alegações.

A juíza titular do 6º Juizado Especial Cível de Brasília analisou documentos como: boletim de ocorrência, cartas, notificação da ré acerca da perturbação do sossego, além de vídeos e áudios mostrando barulho de salto, pulos e pessoas fazendo alarido. Além disso, considerou o testemunho de outros vizinhos e da própria síndica, reconhecendo, enfim, a responsabilidade civil da acusada e condenando-a ao pagamento de R\$ 2mil pelos danos morais suportados.

\*Fonte: TJDF

**Seu condomínio** por Cecília Lima |

## Cinco dicas para economizar

Comparativamente com a energia elétrica, a água tratada não representa um custo tão elevado. Porém, quando considerado todo o consumo mensal do condomínio em um mês, tal valor pode alcançar cifras impactantes no orçamento.

Se o gasto no seu prédio está progredindo de maneira ascendente, é hora de pensar em tomar algumas atitudes para conter essa escalada, pois uma hora a conta chega e ela pode sair cara. Confira a seguir cinco dicas de como tentar economizar na conta de água do condomínio:

**Campanha** - Grande parte dos residenciais brasileiros operam em regime de rateio coletivo do consumo de água, ou seja, todos pagam o mesmo já que essa despesa vem "diluída" na taxa condominial. Isso pode fazer com que muitos moradores relaxem nos cuidados e se excedam. Portanto, é fundamental, sempre que possível, reforçar os pedidos de uso

racional da água - seja em seu uso doméstico e também nas áreas comuns - junto a condôminos e funcionários, usando para isso todos os meios de comunicação disponíveis. Afinal, quanto maior o consumo, mais prejuízos a todos.

**Identificar vazamentos** - Se a conta de água subiu de uma hora para outra sem nenhuma justificativa aparente no consumo, é importante detectar se está havendo alguma perda. A investigação deve passar por torneiras, vasos sanitários, chuveiros e caixas d'água, atentando sempre a sinais como gotejamento, ferrugem ou corrosão em conexões hidráulicas, excesso de pressão e também infiltrações em paredes

e teto. É válido destacar que a má qualidade de materiais empregados nos serviços, bem como a falta de vistorias e manutenções periódicas são fatores que contribuem para o surgimento de vazamentos no sistema hidráulico do prédio e consequente desperdício de água.

**Trocar torneiras** - Uma medida simples que pode implicar resultados significativos é trocar as torneiras de abertura manual por outros modelos que propiciem mais economia, como as de acionamento por pressão ou com sensor de presença. Elas liberam água por um tempo restrito a cada ciclo, fazendo com que a pessoa gaste menos quando

for usar a área de lazer do prédio, banheiros coletivos, salão de festas, etc. Outra dica para as torneiras é que elas contenham arejador, um dispositivo que mistura ar à água, mas mantém a sensação de volume, apesar de diminuir a vazão.

**Sistema de reuso** - A discussão sobre sustentabilidade está mais em alta do que nunca e há no mercado muitas empresas especializadas em ajudar os condomínios a se tornarem mais ecologicamente corretos e sustentáveis, o que pode incluir a implementação de um sistema de água de reuso. Um projeto dessa natureza requer um investimento, porém a tendência é

**Se o gasto no seu prédio está progredindo de maneira ascendente, é hora de pensar em tomar algumas atitudes**

que ele se "pague" em médio prazo, uma vez que se pode alcançar uma economia significativa de água em algumas tarefas. Além disso, o reaproveitamento da água contribui para um uso mais responsável desse recurso tão importante.

**Individualização** - Assim como a dica anterior, esta medida acarretará despesas antes de resultar em economia. Embora a tendência atual seja de que a maior parte dos empreendimentos entregues já venham com o consumo individualizado, a realidade do Brasil é muito diversificada. Existe um imenso número de condomínios em que os hidrômetros não são individuais e a cobrança é feita pelo método de rateio, conforme mencionado. O ideal, sempre que possível, é fazer um planejamento financeiro para efetivar a individualização dos hidrômetros. Assim, cada morador será responsável pela sua própria conta, ao passo que o consumo das áreas comuns (limpeza geral, piscina, banheiros, etc.) segue entrando na taxa condominial.

\*Jornalista

Manutenção | Da redação |

# Cuidar da fachada não é só uma questão estética

Quantas vezes você precisou ensinar o seu endereço a alguém e, para isso, aproveitou para descrever características externas do imóvel com o intuito de facilitar a localização? Altura, cor, o acabamento com o qual o prédio é revestido, se possui algum ornamento... Esses detalhes – juntamente com o nome – funcionam praticamente como uma identidade própria do condomínio e um cuidado especial deve ser dedicado a eles.

Zelar pela estética da fachada significa investir em um bom cartão de visitas e, assim, agregar valor ao condomínio. A lógica é simples: com um imóvel mais apresentável e bem cuidado todo mundo sai ganhando, pois automaticamente as unidades privativas contidas nele passam também a ser mais valorizadas. Em contrapartida, uma fachada de aspecto sujo, com o revestimento descolando, pintura descascada e nítida falta de manutenção gera uma impressão geral de abandono e, por consequência, o valor de venda e aluguel dos imóveis desse condomínio passam a valer menos.

Tudo isso, por si só, já seria suficiente para justificar a importância da valorização da fachada e sua constante manutenção. Entretanto, vale destacar que além das prioridades estéticas envolvidas, cuidar da fachada é uma questão de segurança, uma vez que é ela que separa os meios interno e externo. É, portanto, uma obrigação do síndico providenciar que a fachada não caia “aos pedaços” – literalmente – ao ponto de machucar pessoas ou acarretar prejuízos materiais (dentro ou fora dos limites do condomínio), em decorrência de falta de manutenções.



Degradação da fachada pode comprometer segurança de moradores e pedestres

**ÓBITO** - Um triste episódio ocorrido no dia oito de fevereiro deste ano na cidade do Recife (PE) exemplifica a importância de se prestar muita atenção ao

estado geral das fachadas. Uma mulher de 60 anos veio a óbito após ser atingida por pedaços da estrutura do condomínio Edifício São Cristóvão, localizado na



**Além das prioridades estéticas envolvidas, cuidar da fachada é uma questão de segurança**

área central da capital pernambucana. A vítima sofreu uma lesão profunda na cabeça enquanto passava pela calçada próxima ao local.

O prédio possui 17 andares, abriga pontos comerciais e unidades residenciais, tendo sido construído há mais de 40 anos. Segundo moradores, o condomínio sofre atualmente com altas taxas de inadimplência e passou por diversos problemas com antigos mandatos de síndicos que negligenciaram vistorias e reparos importantes, incluindo o revestimento externo do empreendimento. O descuido custou muito caro: a vida de uma pedestre foi tirada, pois, não havia sinalização de possíveis riscos.

A manutenção da área externa do prédio, em geral, deve ser realizada a cada três anos, salvo situações em que tenha sido identificado algum problema antes, dessa forma ela será antecipada. É importante ressaltar que alguns municípios, a exemplo da cidade de São Paulo, possuem uma legislação específica para isso, delimitando a periodicidade para a limpeza de fachadas e o prazo máximo para executar os serviços e prevenindo penalização com multa para os condomínios mal conservados por compreender que eles prejudicam a estética da cidade, além de colocar a vida das pessoas em risco. Por isso, é fundamental conhecer o código urbano da sua cidade e suas especificidades.

Decoração

# A versatilidade do granilite

Destinado a diversas finalidades, o granilite é uma tendência que tem voltado a ganhar força em projetos arquitetônicos, incluindo espaços condominiais. Devido a características de sua durabilidade e possibilidades visuais de composições, o material é uma opção de escolha para revestimento de variadas superfícies e pode ser uma boa opção para sua reforma.

Arquiteta e urbanista Ilane Julião, do escritório ôBalaio Arquitetura, detalha algumas propriedades deste material, como a sua composição, vantagens e desvantagens, pormenores da aplicação e melhores indicações de uso. Confira todas as informações em nossa entrevista:

**Jornal do Síndico** - Muito popular no passado, o granilite está voltando a ganhar espaço em projetos atuais. A que se deve essa recuperação? Que vantagens

podem ser destacadas?

**Ilane Julião** - Por ser um revestimento feito a partir de uma base de cimento e composto com grânulos de pedras naturais, o granilite possui uma alta durabilidade e resistência, conservando-se por décadas, não exigindo maiores cuidados para sua manutenção. Sem contar a versatilidade de cores que pode alcançar, sendo utilizado nos mais diversos ambientes, sejam eles residenciais, comerciais e corporativos. Outra vantagem a ser considerada é o

baixo custo quando comparado com revestimentos de pedras naturais. É um revestimento que se adapta a diversos usos, o que contribui para sua retomada como tendência atual no campo da arquitetura e design.

**JS - Quais usos podem ser atribuídos a esse tipo de revestimento?**

**Ilane** - O granilite é um revestimento bastante diversificado, podendo ser utilizado nas mais variadas superfícies, indo desde pisos, paredes e bancadas a objetos decorativos. Vale ressaltar que existem dois tipos de granilite, sendo eles o granilite polido que conta com uma superfície lisa e impermeável e, portanto, mais escorregadio, sendo mais indicado o seu uso em bancadas, balcões e revestimentos de pare-

des; e o granilite lavado (fulget) que apresenta uma superfície mais porosa, podendo assim ser utilizado em áreas molhadas, úmidas e externas.

**JS - Quais as desvantagens do granilite?**

**Ilane** - Por se tratar de um material produzido de maneira artesanal, ele requer uma atenção maior na hora de execução buscando sempre uma mão de obra qualificada, pois o granilite é aplicado in loco, ou seja, a equipe responsável aplicará na obra a massa (areia, água, cimento e grânulos naturais) diretamente na área desejada que quando mal executados pode sofrer fissuras e rachaduras.

**JS - Quais os cuidados necessários na execução da instalação e, posteriormente, na manutenção?**



Arquiteta Ilane Julião

**Ilane** - Como já explicado, a instalação do granilite é feita *in loco*, sendo assim, a superfície a ser aplicada deve ser muito bem preparada, sem apresentar desníveis ou imperfeições já que no momento da aplicação da massa ela se moldará à superfície não sendo possível corrigir falhas posteriormente. Quanto à manutenção, não se requer maiores cuidados, podendo ser feita a limpeza com água e detergente neutro evitando somente produtos químicos abrasivos.

**Meio ambiente** por *Cecília Lima* |

# Água do condomínio deve ser testada a cada seis meses

**Você já ouviu falar em análise de potabilidade da água? Se você mora em um prédio residencial – e principalmente se ocupa ou ocupará um cargo de síndico – este é um assunto do seu interesse.**

**P**rédios que se abastecem com água proveniente de poços artesianos ou mesmo de concessionárias certificadas devem providenciar a adequada limpeza e manutenção de seus reservatórios e ramais de distribuição, bem como periódicos testes de qualidade da água.

A salubridade das instalações do condomínio é uma responsabilidade de quem o administra. Assim, é importante ressaltar que o síndico pode vir a ser responsabilizado, quando constatada sua negligência, por possíveis contaminações na água que venham a provocar doenças nos moradores e funcionários. Entre essas, podemos destacar dengue, leptospirose, esquistossomose, conjuntivites, hepatite A e enfermidades gastrointestinais causadoras de diarreia, vômito e

outros sintomas potencialmente graves especialmente em crianças e idosos.

**QUALIDADE** - A água oferecida aos condôminos deve ser analisada a partir de alguns critérios físico-químicos (parametrizados pelo Ministério da Saúde, por meio de portaria governamental). Deve-se avaliar sua coloração, odor, turbidez, acidez, bem como a presença de microrganismos potencialmente patogênicos, ou seja, causadores de doenças em humanos.

No Brasil a Portaria 2.914 de 12 de dezembro de 2011 (agora incorporada pela PRC nº 5, de 28 de setembro de 2017, Anexo XX.), dispõe sobre os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade. Segundo a



Testes devem ser realizados por empresas especializadas

normativa, é de responsabilidade do condomínio verificar continuamente a qualidade da água distribuída.

Bruna do Couto Medeiros, analista de marketing da Microambiental – empresa especializada na

prestação de serviços de higiene em sistemas de água – destaca que o ideal é que as análises ocorram com a maior regularidade possível, para monitorar mudanças na qualidade da água que podem ocorrer durante o ano. “Recomendamos principalmente para grandes edificações como condomínios a realização de um cronograma com análises semestrais contemplando pontos críticos de consumo, isto é, que, pela falta de higiene, possam representar riscos para os usuários. Dentre esses pontos podemos citar o cavalete, caixa d’água, torneira de cozinha de pelo menos um dos moradores e, em caso de água proveniente de poços artesianos, antes do sistema de tratamento e depois do sistema”, orienta.

**PROCEDIMENTOS** - A profissional explica que durante a coleta os técnicos devem estar paramentados com equipamentos

de proteção individual, além de seguir rigorosos procedimentos de amostragem com frascos estéreis, sanitizando a parte externa do ponto de coleta e deixando a água correr por cerca de 1 a 2 minutos. Já a água de reservatórios é coletada pelos técnicos com um balde de inox estéril. Esses procedimentos garantirão que, quando a amostra for analisada, possíveis germes encontrados são, de fato, da água e não de estruturas adjacentes.

Afora a validação da qualidade da água entregue pelas concessionárias de distribuição, a analista destaca a importância dos testes laboratoriais para investigar a potabilidade da água advinda de poços artesianos. “É importante monitorar possíveis contaminantes do solo, como, por exemplo, os compostos BTEX (grupo de compostos formado pelos hidrocarbonetos: benzeno, tolueno, etil-benzeno e os xilenos), que podem advir de vazamentos de postos distribuidores de combustíveis próximos aos poços artesianos, que são prejudiciais à saúde humana. Além disso, [os testes] vão verificar a presença de bactérias potencialmente patogênicas e outros componentes químicos nocivos. A análise da água é o primeiro passo para medidas corretivas e garante que a água é segura para consumo”, conclui Bruna Medeiros.

\*Jornalista



**A análise da água é o primeiro passo para medidas corretivas**

**Segurança** por *Rodrigo Karpat* |

# Acidentes nos condomínios

**Quando falamos em acidentes nos condomínios, o primeiro questionamento que vem à mente é saber de quem é a responsabilidade: do síndico, da gestão como um todo, da administradora, do funcionário, do próprio condômino ou inquilino etc.**

**D**ependê! Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que dependendo do tipo de acidente e como ocorreu e com quem ocorreu, a responsabilidade pode ser tanto do condomínio quanto daquele que foi lesado.

**REPRESENTANTE** - Antes de tudo, é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do CC).

E mesmo que a atuação do síndico esteja sempre atrelada e limitada às deliberações em assembleia, convenção condominial, regimento interno e ainda à legislação esparsa pertinente, tem o síndico papel fundamental e autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe pareça, buscando sempre o interesse coletivo e a guarda e manutenção das áreas comuns. (art. 1.348, V, CC). Nesse sentido, entra a questão da res-

ponsabilidade civil, aquela que se caracteriza por uma ação ou omissão, intencional (dolosa) ou por negligência, imprudência ou imperícia (culposa), e que venha a causar danos a terceiros (ato ilícito), sejam estes danos materiais ou morais (art. 186 c/c 927, do Código Civil). E quando o dano tiver ocorrido, seja por ação ou omissão, nasce para o direito um ato ilícito cuja consequência imediata é o dever de indenizar a vítima.

A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos assim se repitam.

**RESPONSABILIDADES** - Dito isso, é importante se entender a subjetividade de cada caso. Se o acidente ocorreu por falta de manutenção de alguma área, por exemplo, um piso quebrado que culminou na queda de uma pessoa, o condomínio responde. Sendo assim, o síndico será responsabilizado por ser o representante do condomínio.



Administração do condomínio deve fazer o possível para evitar acidentes

Desta forma, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da sinalização. Nesse sentido, o dano, portanto, decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos, pelo ato de terceiro.

Para entender essa questão, vale a pena se deter em casos particulares a fim de ilustrar melhor a rela-

ção de responsabilidade.

Vamos a esses exemplos:

**Chuva** - Durante uma chuva, o condomínio deixa uma janela aberta molhando o chão da passagem de pedestres e alguém cai.

Aparentemente estamos diante de uma força maior, o que é uma excludente de responsabilidade. Se o condomínio viu a situação e não fez nada ou não sinalizou, pode acabar respondendo pelos danos.

**Elevador** - Acidente no elevador com criança desacompanhada. Responsabilidade dos pais, que devem acompanhar os filhos menores pelas áreas comuns em razão do dever de vigilância e cuidado previstos no Código Civil e Estatuto da Criança e do Adolescente. As normas da ABNT proíbem o transporte de menores de 12 anos desacompanhados em elevadores. O condomínio, nesse caso, não tem relação alguma ou responsabilidade em relação a essa questão.

**Árvore** - O galho de uma árvore do condomínio cai e quebra o vidro de um carro de um morador.

Se a gestão faz a poda (manutenção) constante das árvores do condomínio e uma chuva ou vento forte causou esse tipo de acidente, estamos diante de uma isenção de uma responsabilidade por força maior. O condomínio fez o seu trabalho de guarda das áreas comuns, porém um evento fora de sua responsabilidade é que causou a queda de parte da árvore.

**Porta** - Portão de entrada quebra a mola e atinge morador. O condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção do portão, caso contrário não. De qualquer forma, a manutenção é feita normalmente por uma empresa, é preciso verificar junto à gestão do condomínio se essa manutenção/conserto tem algum tipo de garantia em caso de acidentes.

Como em diversos casos, as soluções amigáveis, através de conversas entre as partes é benéfica para os dois lados. Isso porque é mais ágil, já que a judicialização é um processo mais lento, além de a solução de forma amigável ser muito melhor no sentido de ser uma troca de ideias entre pessoas que coabitam um mesmo espaço, nesse caso, o condomínio.

\*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.



**A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros**

Administração por Simone Gonçalves |

# Entenda a Responsabilidade Civil do Síndico

Tratando-se de condomínios o síndico está sempre em evidência e, aquele que pretende exercer a função, é escolhido através de votação em assembleia. Pouco tempo atrás as funções do síndico eram, digamos "tarefas simples", porém a crescente ampliação dos empreendimentos condominiais e as novas exigências legais tornam a atividade cada vez mais complexa. Nossa legislação determina as competências do Síndico, contudo poderá haver outras provenientes de imposição pela Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em Assembleias.

Assim, aquele que pretende candidatar-se deve ter ciência de suas responsabilidades diante dos condôminos e também de terceiros. Você é Síndico? Então é seu dever conhecer as atribuições da função.

Embora o seu condomínio conte com serviços de uma administradora, é o síndico o responsável pela gestão condominial. Isso porque dentre suas competências está a de representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, respondendo pelos atos necessários à defesa dos interesses comuns.

**LEGISLAÇÃO** - Encontramos na legislação civil (Art. 186 do Código Civil) a responsabilização do síndico referente a prejuízos causados, a qual traz que: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."

Como já sabemos, é obrigação daquele que exerce a função de síndico zelar pelos interesses dos condôminos. Assim, o objetivo da responsabilidade civil do síndico é o caráter

punitivo, buscando evitar e/ou reparar prejuízos causados. Logo, tal responsabilidade tem base na culpa, por ação ou omissão, inclusive, poderá o síndico responder com seu patrimônio pessoal pelos prejuízos e danos que causou.

**RESPONSABILIDADE** - Para caracterizar a responsabilidade civil é necessário haver ação ou omissão culposa, o dano e o nexo causal, ou seja, a ação/omissão estar ligada ao resultado. É importante o síndico estar preparado para receber críticas e lidar com insatisfações das pessoas que são diretamente atingidas por seu trabalho, é o ônus de quem assume uma gestão condominial. No entanto, insatisfações e desapontamentos por si só não caracterizam responsabilidade civil.

Conforme nossa legislação civil, o condomínio responde objetivamente por atos danosos praticados por seus empregados e/ou síndico no exercício do trabalho que lhes compete. Porém, é essencial diferenciar a responsabilidade civil do condomínio da responsabilidade civil do síndico, vejamos:



Síndicos de condomínios devem entender o significado da responsabilidade civil

Na primeira hipótese: a responsabilidade é de todos os condôminos, pois a indenização será rateada entre estes;

Na segunda hipótese: a responsabilidade é em face de violação de deveres legais e/ou convencionais do Síndico, os quais tenham causado dano aos condôminos ou terceiros.

**SEGURO** - Por isso é obrigação do síndico conhecer os deveres específicos de sua função! Assim, cada vez mais, é importante

contratar "seguro de responsabilidade civil" do síndico como forma de proteção contra possíveis prejuízos causados pela gestão condominial. O referido seguro não é obrigatório, porém, atualmente, os condomínios já estão realizando esta contratação na própria apólice do seguro obrigatório. Trata-se de cobertura "adicional" podendo ser acionada quando ocorrem prejuízos materiais face ao exercício das competências do síndico.

Mas atenção! De modo geral, não abrange danos morais de ações judiciais!

É preciso ficar atento na hora de escolher a cobertura que melhor atenda o perfil do seu condomínio, tendo clareza sobre o que o seu seguro cobre e não cobre. A elaboração da "cobertura" é que faz a diferença no seu preço, sendo as coberturas de responsabilidade civil para o condomínio e, também, para o síndico contratadas à parte por não serem obrigatórias.

É importante pesquisar, pois dia a dia as seguradoras oferecem variados "pacotes" de coberturas! Como se vê aqueles que pretendem se candidatar para exercer a função de síndico, seja morador ou profissional, devem ter ciência das responsabilidades que lhe são impostas.

\*Advogada - contato@simonegoncalves.com.br

É importante o síndico estar preparado para receber críticas e lidar com insatisfações das pessoas que são diretamente atingidas por seu traba

**GOUVEIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

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

**(31)3226-9074**  
www.gouveadv.com.br / contato@gouveadv.com.br

O Jornal do Síndico existe há 23 anos

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

28% anunciam há mais de 10 anos

18% anunciam há mais de 5 anos

12% anunciam há mais de 2 anos

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

# Classíndico

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

**DR. JAIRO RIBEIRO COSTA**  
Advogado especialista em condomínios

**3287-2015**

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



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

Mais de 20 anos no mercado

**(31) 3500-2945**

www.administradoretriunfo.com.br  
Rua Pecanha, 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 assembléias  
Empresa com 12 anos no mercado

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

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

Deptos. Contábil, Fiscal e Pessoal  
E\_Social, Boletos, Balancetes.

**Peça já o seu orçamento!**



**(31) 3234-0210 / 2535-4134**  
**99631-0264**

Rua Esmeralda, 444 - Prado  
contato@contabilidadelana.com.br

**Cobrança com excelente resultado na diminuição de inadimplência**



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

**CONTABILIDADE BELVEDERE**

Confiança, nosso Lema "CONTABILIDADE EM GERAL"

CONDOMÍNIOS: PREÇOS ESPECIAIS

- Serviços empresariais
- Consultoria, Meis, IRPF, Aposentadorias.

contabilidadebelvedere@gmail.com  
**(31) 3272-8215** (31) 98436-1570 / 98474-0677

## ADVOGADOS



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembléias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

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

## ADVOGADOS



**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@kenloperelraadvogados.com.br

**Dra. Irene**  
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

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



E. Lucas Diniz  
advocacia consultiva

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

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



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



**GOUVÊA ADVOGADOS**

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

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

**3226-9074**

## ALARMES



**Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

## AUTOMAÇÃO PREDIAL E INDUSTRIAL



**MCA**  
CONTROLES E AUTOMAÇÃO LTDA

Linha completa para automação Predial e Industrial  
Comando - Sinalização - Iluminação - Cabos elétricos

www.mcacontroles.com.br /alvaro@mcacontroles.com.br

**(31) 3464-8686**

## BICICLETÁRIO

**ORGANIZE SEU CONDOMÍNIO**

COM BICICLETÁRIOS DE VÁRIOS MODELOS E TAMANHOS



**ALT MAYER Sport**

**31-9 8649-6175**

## BOMBAS



**CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS**

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

**(31) 3270-9633**

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



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

**Contrato de manutenção Assistências Técnica em condomínio 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**



PLANTAO 24 HORAS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DE BOMBAS D'ÁGUA

**(31) 2576-0300**  
**(31) 97543-0123**

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



17 anos de mercado

- Portaria
- Limpeza
- Conservação
- Administração de condomínio

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



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

**À frente em Facility Service**

**31 3503-1212**

www.jbcconservadora.com.br /jbcconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



**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

# Classíndico

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

**CONTRATE**  
Administração e Serviços  
(31)3284-0406 www.contrateadm.com.br

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

**DMX**  
Terceirização de Serviços  
www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

**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.

**NIZZA**  
CONSERVADORA  
Cuidando do seu patrimônio  
99975-2148 / 3335-9954  
conservadoranizza@nizza.net.br

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

**METÓDICA**  
CONSERVADORA  
Desde 1981 fazendo História.  
3411-4727 / 31 98476-2623  
www.metodica.com.br

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

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates

**Conservadora Liderança**

Limpeza de condomínios, portaria 24 horas, jardinagem, cx de gorduras  
(31) 99913-7947 / 98753-4048  
conservadoralideranca@yahoo.com.br

**BRASILIANA**  
Conservação e Limpeza  
3047-0729 / 984456755

- LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS
- DESINFECÇÃO DE AMBIENTES (SANITIZAÇÃO)
- PORTARIA, ZELADORES E SERVIÇOS DE JARDINAGEM
- LIMPEZA PÓS OBRA, PÓS E PRÉ MUDANÇA
- LIMPEZA DE VIDROS E FACHADAS LIMPEZA DE CXS D'ÁGUA E GORDURA

## 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 - Inscrição no CREA / IBAPE  
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

**Evandro Lucas Diniz**  
Engenheiro Civil  
(31) 3245-2510 | 98892-7710  
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

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

**MOBI.**  
Engenharia e Consultoria  
Thais G. Santiago  
Engenheira Civil  
CREA 186752/D  
31 9 9977-3831  
thais@mobiengenharia.com

- INSPEÇÃO PREDIAL
- LAUDO TÉCNICO
- PERÍCIA JUDICIAL
- VISTORIA CAUTELAR
- VISTORIA DE ENTREGA DE CHAVES

## 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) 99797-2880

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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

**REFORMA PREDIAL**  
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS  
•LIMPEZA DE FACHADA •PINTURA •MURO DE VIDRO  
•PASTILHAMENTO•IMPERMEABILIZAÇÃO  
(31) 98712-2106/99471-1393

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

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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**

**MC Engenharia**  
23 ANOS  
3296-8683 www.mc.eng.br

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

**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

**PB**  
PINHO BRAGA  
REFORMA PREDIAL  
22 ANOS

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
IMPERMEABILIZAÇÃO  
PINTURAS EM GERAL  
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

**SIMA**  
CONSULTORIA  
PROJETOS  
CONSTRUÇÕES  
(31) 9 9313-1373  
charles@simaconsultoria.com.br

"Executamos os serviços de reformas prediais, serralheria, pintura, telhados, conservação e limpeza."

# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**IGM ENGENHARIA**

**REFORMAS E SOLUÇÕES EM ENGENHARIA**

- Elétrica
- Hidráulica
- Pintura
- Revestimentos em geral
- Revitalização de fachada

ENG. IGOR GODOY  
(31) 9 9803-6520  
igmengenhariabh@gmail.com @igmengenhariabh

**Soluções Inteligentes em Reformas Prediais**

**PORTOSEGURO**  
Limpeza & Conservação

Reformas prediais  
Lavagem e impermeabilização da fachada  
Lavagem de vidraças, pilotis e garagens  
Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e no piso  
Pintura da fachada e área interna  
Limpeza de caixas d'água  
Aplicação de manta asfáltica

Agende uma visita com um nossos consultores e conheça um novo conceito em limpeza e reparos.

**99752-6242**

**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  
EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D

**98982-7668**

**SSS REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**SILVANO** \*Pedreiro • Elétrica e Hidráulica • Serviços de Impermeabilização • Pintura • Trabalhamos com manta - Telhados - Obras em geral

Parcelamos sua obra em várias vezes!  
Faça o orçamento da obra s/compromisso!  
Atendemos toda grande BH!!

Email: silvanosimoes2011@hotmail.com  
4141-9953 / 98697-4327 / 99108-6801 / 98359-1843  
Rua Maranhão, 110 - Bairro João - Lagoa Santa/MG

**JR Pinturas e Reformas**

- \* REVESTIMENTO DE FACHADAS
- \* PINTURAS E LAVAÇÃO DE FACHADAS
- \* TEXTURA E GRAFIATO
- \* SERVIÇOS DE ACABAMENTO EM GERAL.

\* FINANCIAMOS EM ATÉ 6 PAGAMENTOS.

CONTATO - (031) 3021-9466 / 98973-1561  
HELTON JÚNIOR - jrspinturas@gmail.com

**ATO** FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES

Engenharia e Construções

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

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

Construções e Reformas

Faça um orçamento  
www.atoengenharia.com.br | Mucio@atoengenharia.com.br

**(31) 3785-5545 / 3785-4950**

## DEDETIZAÇÃO

**DUTRA** PLANTÃO 24 HORAS 98483-7648

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

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

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

## DEDETIZAÇÃO

**SUPREMA**  
Controle de Pragas Urbanas Ltda.  
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

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

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

**abius** controle de pragas

Nossos serviços:

- Dedetização
- Limpeza de caixa de esgoto e gordura
- Limpeza de caixa d'água
- Desentupimento

Alvará Sanitário nº 7958  
**3451-0448**

## 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** desentupidoragigante2@gmail.com  
www.desentupidora.gigante.com.br

DESENTUPIDORA

**CRISTAL**

Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques

Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Dedetização e Bombeiro hidráulico

4102-2874/98011-9947 (oi)/99241-4509 (Tim)

## 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**

**Gold** ELEVADORES

MANUTENÇÃO | ASSISTÊNCIA TÉCNICA | REPAROS | MODERNIZAÇÃO  
MONTAGEM | EMBELEZAMENTO DE CABINES

Venda de elevadores: Prediais, unifamiliares (residenciais), monta carga e plataforma para deficientes

**98709 - 3433**

## EXTINTORES

**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

**COMITEC**

Completa Linha de Materiais de Prevenção Contra Incêndio de Pânico.

**(31) 3221-3283 / 98852-9878**  
Comitec Comércio LTDA | comitec@comitec.com.br | www.comitec.com.br

## GÁS

**SUPERGASBRAS**

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

**SUPERGASBRAS** 0800 031 3032 3374-3313

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPERTEC** MG

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

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

## 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

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

**3462-6867 | 3411-2797**  
www.hinterfones.com.br

## JANELAS ACÚSTICAS

**Aqui o barulho não entra!**

JANELAS ACÚSTICAS

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

ESPAÇOC

Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588  
31 99217-9781

Atendimento com hora marcada  
Visite nosso site: www.espacoc.com.br

## 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*

PLANTAO 24 HORAS

**MULT BOMBAS**

MULT LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA • LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA, COM TESTE NA HORA DA QUALIDADE DA ÁGUA + CERTIFICAÇÃO

(31) 2576-0300  
(31) 97543-0123

## 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

**CleanPiso** Limpeza Especializada

Nós temos a solução para tratamento de qualquer tipo de pisos

Surpreenda seus condôminos!

20 anos de experiência  
www.cleanpiso.com.br

Cote com a gente: **31 3098-0098**

## MURO DE VIDRO

**MURO DE VIDRO**

Sua fachada moderna e com segurança

**FERREIRA ULHOA** ARTE EM METAIS

3 4 6 2 - 4 5 0 2

## PARA-RAIOS

Seu condomínio ou empresa podem estar em perigo!!

**GRUPO Abaco**

Projetamos e instalamos Para-Raios (SPDA), emitimos Laudos e Vistorias, garantindo a proteção do patrimônio e direito à indenização das seguradoras. Adequamos instalações elétricas antigas às exigências das Normas e Leis vigentes.

www.grupoabaco.com.br | contato@grupoabaco.com.br  
**(31) 3481-1890 (31) 97151-3831/98272-9729**

## PORTARIA

**ZELARE**

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 BLINDEX

**Blindex Portas e Molas**

**DORMA**

- Molas e fechaduras p/blindex
- Instalamos molas novas
- Retificamos sua mola com garantia
- Consertos, manutenção e peças
- Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido

Orçamento sem compromisso

**(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667**  
rgportasblindex@hotmail.com / www.blindexportasemolas.com.br

**MASTER PORTAS**

Manutenção é instalação de molas para porta blindex. Conserto de fechaduras elétricas. Representante em MOLAS DORMA.

9 9 5 2 7 - 6 5 4 2

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**ASEG** SEGURANÇA ELETRÔNICA

**VENDE INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO**

Portões Eletrônicos - Interfones - Cerca Elétrica - Fechaduras CFTV (câmeras) - Alarmes - Serralheria - Controle de Acesso

**(31) 3424-1110 98854-9444**

www.asegseguranca.com.br

Trabalhamos com contrato de manutenção mensal/monitoramento

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

**ATEFORP** Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão

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

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**MAXSE**

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Portão Eletrônico - Interfone - Controle de acesso - CFTV  
Alarme Com Aplicativo - Cerca elétrica - Iluminação.

Fazemos Contrato de manutenção pra portão incluindo peças, faça se orçamento.

31 - 3447-5891 / 3447-5781  
99997-7595 / 98947-5891

## 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**

**Viver Bem** Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

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

## TELHADOS

**NEVES CALHAS**

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

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

## UNIFORMES

**CRISTINA UNIFORMES**

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

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

Seu canal exclusivo para que sua marca ou produto seja sempre lembrado.

**Jornal do Síndico**  
**31 3337-6030**



# Exercer Direito não se confunde com um crime de "ameaça"

**Na realização das assembleias gerais nos condomínios percebe-se que muitas pessoas deixam de expressar seu pensamento ou sua intenção com o receio de vir a configurar um crime de ameaça ou outro ilícito. Ignoram que qualquer pessoa tem o direito de esclarecer que se o devedor não pagar a quota de condomínio será executado judicialmente e caso ele não cumpra a ordem judicial, o condomínio solicitará a penhora do imóvel e esse será leilado para pagar a dívida.**

**D**a mesma forma, dizer para o vizinho que se ele insistir em fazer barulho de madrugada será multado e que chamará a polícia, tais afirmações não configuram nenhum ilícito ou ameaça. São simplesmente exercício regular de um direito, devendo ser visto como um ato benéfico comunicar a situação e sua consequência para o devedor ou o infrator.

Há indivíduo, talvez por ser altamente sensível e nunca ter sido contrariado, que se ofende com qualquer observação ou crítica sobre sua conduta que afronta o direito alheio. Percebemos nas reuniões condominiais que as pessoas, e até mesmo alguns profissionais da área, desconhecem o significado da palavra "ameaça", pois a confundem com o exercício legal do Direito, que é consagrado pela Constituição da República.

**AMEAÇA** - O crime de ameaça, previsto na lei, ocorre somente quando o mal prometido é injusto e grave, sendo claro ser justo cobrar de quem deve ou multar quem afronta a convenção e o regimento interno. O Código Penal prevê, no art. 147, que configura crime de ameaça aquele que "ameaçar alguém, por palavra, escrito ou gesto, ou qualquer outro meio simbólico, a ponto de causar-lhe mal injusto e grave".

Portanto, quando uma pessoa avisa que tomará uma medida mais rígida, como processar alguém em razão do não pagamento de uma dívida ou por alterar maliciosamente uma ata de assembleia, esse alerta não pode ser confundido com ameaça, muito menos ilícito penal. Assim, qualquer condômino ou seu procurador/advogado, ao ver que o síndico e/ou secretário estão adulterando ou subtraindo da ata o que foi dito em assembleia, e, tendo esse solicitado que fosse registrado, tem o direito de alertá-los que essa atitude abu-



Foto de Alex Green no Pexels

siva consiste em crime de falsidade ideológica previsto no art. 299 do Código Penal.

E será importante frisar que no caso do síndico, se o presidente da assembleia e o secretário resolverem redigir uma ata fraudulenta, poderão ser processados, cabendo somente a quem cometeu o crime pagar seu advogado para defendê-lo, pois é ilegal o condomínio assumir tais despesas.

A postura de alertar é correta, pois visa precaver a pessoa de que sua atitude irregular pode ser punida. O aviso é benéfico, pois tem o objetivo de evitar um choque ou prejuízo maior.

**ASSEMBLEIA** - Portanto, há uma grande diferença entre "ameaçar" alguém e alertar que irá exercer legalmente o seu Direito. Cobrar de um devedor de maneira educada, inclusive no decorrer da assembleia que foi

convocada para contratar um advogado para executar a dívida, consiste num regular exercício do direito. Essa conversa ocorre num local privado onde todos os participantes têm interesse direto, pois cada coproprietário está tendo que pagar a mais para cobrir a falta de caixa provocada pelo devedor.

Não tem o devedor, que sobrecarrega o valor da quota de condomínio dos vizinhos, o direito de ficar no anonimato, pois para que seja contratado um advogado que cobrará honorários que são expressivos, todos os coproprietários têm o direito de saber quem deve, qual a unidade, o período não pago e o valor da dívida, elementos esses essenciais para decidir sobre uma contratação de um processo judicial que gerará novos custos.

**EXEMPLOS** - Situação diversa, que consiste numa ameaça, é um

condômino dizer que irá invadir o terraço do edifício e construir uma cobertura numa área comum, pois o ato de invadir é um ilícito penal, além de ser ilegal edificar, sem prévia autorização, numa área que pertence à coletividade.

O credor que possui cheque sem fundos não comete o crime de ameaça ao alertar o devedor que fará o protesto do título no cartório, a execução do cheque e até a penhora dos bens do devedor em juízo, pois isso é um direito. Porém, o credor não pode, por exemplo, tomar os bens à força para pagar a dívida, sem uma ordem judicial, pois este ato configura crime de exercício ilegal das próprias razões, previsto no artigo 345 do Código Penal, que assim dispõe: "Fazer justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão, embora legítima, salvo quando a lei o permite".

O locador tem o direito de reaver a posse da sua casa locada, após o vencimento do prazo determinado do contrato de locação, podendo propor ação de despejo por "denúncia vazia". Portanto, dizer que irá despejar o inquilino, estando a locação vigorando por prazo indeterminado, não configura ameaça, ao contrário, pode até ser bom para o inquilino saber, com maior antecedência, que deverá procurar outro imóvel. Entretanto, fazer o despejo a força, contra a vontade do inquilino e sem o respaldo de um processo que resulte numa ordem judicial é um ato irregular.

Portanto, é direito do credor ou da pessoa que foi afrontada avisar que tomará as medidas cabíveis para evitar seu prejuízo. Não é lógico o receptor da mensagem achar que pode fazer o que bem entende e ainda se "sentir ofendido" ou exigir que ninguém o alerte das consequências de sua inércia ou atitude abusiva. Pessoas educadas e inteligentes ouvem e antes de retrucar, refletem. Se não quer que o seu erro apareça, não deixe acontecer. Basta cumprir seu dever e a lei.

\* Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

## Dicas

### FORMIGAS

Existem vários animais, dentre eles alguns insetos, que incomodam o ambiente doméstico e podem ser causa de certa dor de cabeça. A formiga é um desses exemplos. Por serem pequenas, elas podem ser aparentemente inofensivas, mas quando em grandes quantidades podem fazer grandes estragos, atacando plantas, móveis ou eletrônicos, por exemplo. Para combatê-las, algumas medidas podem ser tomadas.

O primeiro passo é buscar localizar o foco inicial, ou seja, de onde elas surgem, é importante tentar identificar onde fica o formigueiro ou, pelo menos, qual é a "porta de entrada" para este abrigo. Após achar isso, deve-se providenciar a vedação dessa abertura, cortando o fluxo de entrada e saída de mais formigas. Por fim, é preciso privar esses insetos de fontes de manutenção. Dessa forma, a higienização dos espaços deve ser reforçada, pois é válido lembrar que todo inseto se reproduzirá onde houver alimento e abrigo para ele. Persistindo o problema, a contratação de uma empresa dedetizadora não deve ser postergada, é importante tratar da situação com especialistas. Consulte nossos parceiros: Dutra dedetizadora (Tel.: 3088-5467), Suprema (Tel.:3352-4577) e Abius (Tel.: 3451-0448)

### COMPONENTES ELÉTRICOS

Assim como a água vaza dos canos em um sistema hidráulico mal concebido, a energia pode escapar das instalações elétricas mal feitas. O uso de fiação de má qualidade na tentativa de se economizar é uma das principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país. Fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança.

As normas técnicas definem que para cada bitola (espessura do fio ou cabo) há uma resistência elétrica mínima a ser seguida. Isso significa que o fabricante tem que produzir o condutor com quantidade de cobre suficiente para atender à resistência elétrica exigida. É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro e da certificadora credenciada pelo órgão. É preciso também ficar atento à embalagem do produto, que contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de certificação atestando a qualidade.

### HOME OFFICE

A modalidade de trabalho em casa – o home office – é mais uma das questões que pode mexer com a dinâmica do condomínio. Isso porque com as pessoas exercendo suas profissões no ambiente doméstico, elas por vezes precisam receber visitas, sejam elas clientes ou contatos profissionais, gerando como consequência um maior fluxo de pessoas entrando e saindo do condomínio. Tal situação ganhou maiores proporções em edifícios residenciais brasileiros no último ano em decorrência da pandemia de Covid-19 e a necessidade coletiva de adaptações.

Nesse contexto, é recomendável que o síndico leve orientações aos condôminos que trabalham assim para que não causem nenhum desconforto aos demais moradores, como barulho ou entra-e-sai de pessoas no prédio. É aconselhável que o morador cujo apartamento possui home office mantenha o porteiro sempre informado sobre as pessoas que ele está à espera, a fim de preservar a segurança. Outro ponto importante é a proibição de uso de áreas comuns, como hall de entrada, salão de festas/jogos, para reuniões de trabalho, haja vista que esta não é a finalidade deles.



**O crime de ameaça, previsto na lei, ocorre somente quando o mal prometido é injusto e grave**