



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

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita



Ano XXVI - Edição 301 - JULHO/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](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)

**QN**  
Queiroz & Neder  
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
(31) 3271-7200 / 9982-0682  
[www.queirozeneder.com.br](http://www.queirozeneder.com.br) | email: [carlosadv@neview.com.br](mailto:carlosadv@neview.com.br)

**Consulte nossos Classificados**

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
AVCB	8
Bombas	8
CFTV	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
Individualização de água	10
Interfones	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Muro de vidro	10
Portaria	10
Portaria virtual	10
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11
Vistoria predial	11



**Você pergunta**  
Instalar aparelhos de ar-condicionado na fachada do prédio é uma decisão que o morador pode tomar sozinho? Veja resposta na nossa seção de perguntas. **Página 2**

**Legislação**  
Não é comum, mas pode estar acontecendo aí no seu condomínio. Saiba o que é a nova Lei do Stalking. **Página 4**



**Observatório**  
Antes de se decidir por uma alteração na portaria, moradores devem avaliar diversos fatores antes de levar o caso para decisão da assembleia. **Página 12**



## De olho no caixa

Em tempo de pandemia é muito importante cuidar da saúde financeira do condomínio. Isso inclui o fundo de reserva.

**Página 6**

Foto de maíres rinhong

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



**Encarte fácil**  
**Jornal do Síndico**  
**31 98481-7642**



**JORNAL DO SÍNDICO**

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE: (31) 3337.6030 / 98481-7642  
www.jornaldosindico.com.br  
jornaldosindicobh@gmail.com  
Facebook.com/jornaldosindico

**FUNDADOR**

Aroldo de Lima Marcelo

**EDITOR**

Márcio Paranhos

**COMERCIAL**

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  
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 (plântão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

> **Editorial**

# Poupança providencial

**A**o assumir a administração do condomínio, um dos primeiros desafios com que o novo síndico se depara é com o caixa e como manejá-lo. Podemos dizer que privilegiados são aqueles que possuem uma ampla margem de receita para gerir perante as despesas ordinárias que toda a estrutura predial demanda: funcionários, infraestrutura, manutenções, insumos, gastos burocráticos, etc.

Isso acontece porque um condomínio, ao contrário de uma empresa, não tem muitas possibilidades de ampliar suas fontes de renda ou mesmo de obter lucro com atividades diversas. A origem da receita que entra no caixa é, majoritariamente, advinda do recolhimento das taxas depositadas por cada condômino mensalmente, baseadas em suas frações ideais. Ou seja, é fácil deduzir que as finanças do condomínio são facilmente influenciáveis por situações de inadimplência.

Quando alguém deixa de contribuir com sua alíquota, o todo sente e, como em uma reação em cadeia, outros eventos se sucedem: algumas contas deixam de ser pagas, uma manutenção pode não ser feita, aquele investimento previsto termina sendo adiado. Diante disso, podemos pensar então: como viver em um cenário de tanta instabilidade? Sim, é possível.

O primeiro passo deve ser sempre planejar. O síndico deve ter em mãos uma previsão orçamentária anual, com a estimativa de gastos que deve ter e com isso fazer também um balanço de quanto deve arrecadar, de modo que haja uma margem de segurança mínima para arcar com os



**É fácil deduzir que as finanças do condomínio são facilmente influenciáveis por situações de inadimplência**

custeios. Em diversas ocasiões já abordamos aqui este tema.

Em segundo lugar, é necessário ter uma "poupança" para as emergências do condomínio e este dinheiro deve ser arrecadado e manejado em separado às contas ordinárias. Em nossa matéria de "Finanças" desta edição abordamos o fundo de reserva, esta entidade que não é obrigatória por lei, mas que quando corretamente constituída pode ser de grande valia para a saúde financeira dos condomínios. Afinal, nos momentos de crise, todos nós agradecemos quando temos um dinheirinho guardado, não é mesmo?

Você sabe qual a importância do fundo de reserva e em quais ocasiões pode-se recorrer a esta poupança? Confira maiores detalhes nesta edição do Jornal do Síndico, especialmente preparada para você que deseja se informar mais sobre o universo dos condomínios.

Aproveite a leitura de qualidade!

**INDICADORES**

2020/2021

	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
IGP-M (FGV)	0,96	2,58	2,53	2,94	1,51	4,10
INPC (IBGE)	1,46	0,27	0,82	0,86	0,38	0,96
IPC (FIPE)	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44	0,41
CUB/MG	0,98	4,33	1,23	2,05	1,23	1,64
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	1,145,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00

**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 Sindicon e Sindiac.

**Você Pergunta**

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

**Dr. Evandro Lucas Diniz**

**Ar-condicionado**

**Pergunta** - Gostaria de obter informações com um advogado sobre uma obra que o proprietário de uma unidade está fazendo. Ele está colocando três ar-condicionado na fachada externa lateral do prédio sem falar nada com a síndica, sem apresentar projeto, sem a norma NBR 16 280, sem um laudo técnico elétrico necessário. Aguardo retorno. Desde já agradeço.

Maria - por e-mail

**Resposta** - Cabe ao Condomínio, em Assembleia, padronizar a forma de instalação dos aparelhos de

ar-condicionado, independente de haver ou não proibição expressa na Convenção de Condomínio. Para isso é mister o apoio técnico de um engenheiro civil e de um electricista ao Condomínio de modo a garantir a segurança das instalações elétricas e integridade da fachada.

Caso não exista proibição expressa na Convenção de Condomínio, a padronização da instalação do ar-condicionado poderá ser feita por meio de uma assembleia com quórum de maioria simples.

Caso exista proibição expressa na Convenção de Condomínio, o aparelho somente poderá ser instala-

do e padronizado após a alteração da convenção que exigirá maioria qualificada, ou seja um quórum de 2/3 cf. previsto no Código Civil (art. 1.351). Neste caso, está o morador, automaticamente, sujeito a multas e penalidades previstas.

Não tendo o condomínio deliberado sobre a padronização da instalação do ar-condicionado, a obra do morador poderá ser aceita desde que tenha sido acompanhada por um responsável técnico (engenheiro), com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA.

Dr. Evandro Lucas Diniz  
[eld@eldadvocacia.com.br](mailto:eld@eldadvocacia.com.br)

**NOVOS ANUNCIANTES**

**Bombas**

>ALC Bombas

**CFTV**

>ProtecTI

**Construção e Reforma**

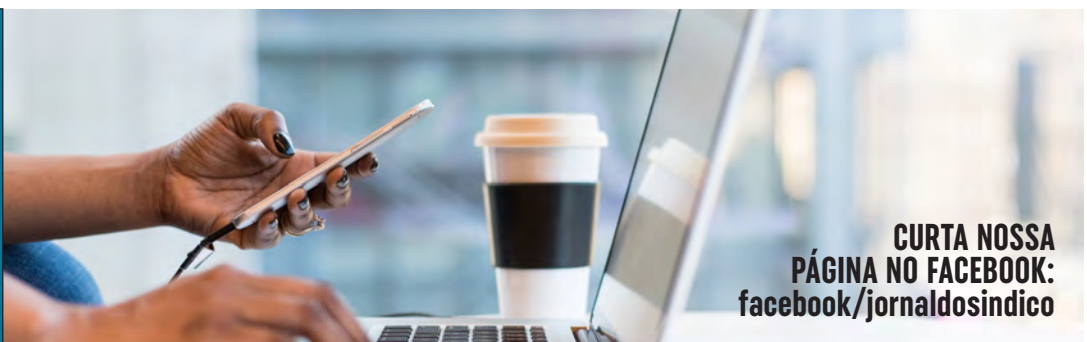
>ALC Reformas

>J&L Engenharia

>Confiar Reformas

>Jota Muniz Construtora

**FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!**



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

> **Cotidiano** por Cecília Lima

# 5 regrinhas de convivência para pets em condomínio

Aparentemente, o brasileiro aprecia bastante a companhia de um animal de estimação. Pelo menos é o que sugerem as estatísticas, visto que o nosso país ocupa o terceiro lugar no ranking dos que possuem maior quantidade desses "amigos"! Os números são expressivos: segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), existem em lares brasileiros cerca de 54,2 milhões de cães, 39,8 milhões de aves, 23,9 milhões de gatos, 19,1 milhões de peixes e mais de 2,3 milhões de bichos diversos, totalizando a impressionante marca de 139,3 milhões de animais.

No contexto dos condomínios, em que as habitações são próximas e um certo contato entre vizinhos é inevitável, manejar a convivência pode ser um desafio quando se é dono de um (ou mais de um) pet. É importante salientar, a propósito, que – assim como tudo o que diz respeito ao condomínio – há regras a serem cumpridas e os animais de estimação, por meio de seus tutores, devem ser conduzidos a se adaptarem a elas, raramente o contrário: regras se adaptando às demandas individuais de condôminos e seus bichinhos. Pensando nisso, confira 5 regrinhas básicas de convivência para pets que moram em condomínio e que nunca devem ser esquecidas.

**COMANDO DO TUTOR** – as queixas de animais soltos são frequentes em condomínios e isso pode causar medo, constrangimento e até favorecer ataques a outros moradores, caso o pet seja agressivo. Além disso, é importante respeitar o direito dos outros moradores de não quererem proximidade. Portanto, seja cão, gato, ave ou qualquer bicho que for, a regra é clara: só deve ser transportado sob o comando do dono: com uso de uma coleira, segurando nos braços sempre que possível, ou caixa apropriada.

**ÁREAS COMUNS** – Ambientes como playground, área de lazer, quadra poliesportiva, jardins, garagens e todos os outros internos do condomínio são destinados aos condôminos, mas muitas vezes são usados por tutores de pets, principalmente cães, para passeio diário. Esse uso deve ser discutido em assembleia pois, muitos moradores não limpam a sujeira que seus



Tutor é responsável pelos animais

animais deixam, transformando áreas coletivas do prédio em verdadeiros banheiros públicos.

**BARULHO EXCESSIVO** – Bichinhos de estimação são seres vivos e ninguém espera que sejam mudos. É natural que emitam sons e tenham sua própria forma de se comunicar. No entanto, o ruído advindo deve se manter dentro da razoabilidade. O tutor deve estar atento à possibilidade de estar incomodando a vizinhança com latidos, miados ou outros sons produzidos por seu pet e buscar providências quanto a isso. Isolamento acústico ou um adestramento são soluções que podem ser pensadas.

**SAÚDE EM DIA** – Preservar a saúde e o bem-estar do animal que está sob sua responsabilidade é obrigação de qualquer dono, independentemente dele habitar um edifício residencial ou não. Contudo, em se tratando de um condomínio, em que o contato entre o pet e outras pessoas, bem como do pet e outros bichos será mais frequente e próximo, é fundamental que cuidados sejam tomados no tocante a vacinação, por exemplo, e monitoramento de sintomas de eventuais doenças ou parasitas. Isso porque a doença de um bicho poderá se propagar com uma facilidade maior do que se ele vivesse em um outro domicílio.

**IMPOR CONTATO** – algumas pessoas naturalmente se afeiçoam a animais e buscam se aproximar espontaneamente. Porém é relevante salientar que, em um condomínio, essa iniciativa deve partir de forma voluntária da outra pessoa e não do tutor, de forma impositiva. Por exemplo: se o dono está com o animal e chama o elevador, verificando que este está ocupado, a atitude correta é ceder a vez esperar uma nova viagem ou apenas aceitar entrar, caso o outro ocupante convide e afirme que não se incomoda em viajar acompanhado do animal.

\*Jornalista

**Bichinhos de estimação são seres vivos e ninguém espera que sejam mudos**

## Coluna do Sindicon



### A importância do uso consciente da água

Se cada um fizer a sua parte no uso consciente da água o risco de um racionamento será bem menor. Recentemente o Sistema Nacional de Meteorologia divulgou documento alertando sobre a seca em Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso do Sul, Paraná e São Paulo. O período com maior risco é de junho a setembro.

Os modelos meteorológicos apontam baixo volume de chuva no leito do Rio Paraná, uma das principais fontes de abastecimento das regiões Sul e Sudeste. Essa poderá ser a pior seca dos últimos 91 anos. A região Oeste em Minas poderá ser a mais afetada.

Os condomínios podem contribuir com campanhas para evitar o desperdício de água, além de ações práticas para diminuir os vazamentos. Sugiro que os funcionários dos condomínios sejam orientados a economizar água na limpeza dos espaços internos e externos.

Uma espécie de "varredura" para identificar vazamentos na rede hidráulica é outra sugestão para combater o desperdício e ajudar na redução do valor da conta. Alguns condomínios têm em seu time de colaboradores um bombeiro que realiza esses reparos gratuitamente.

Uma campanha da Copasa, prorrogada até o dia 25 de agosto, também pode ajudar a evitar o desperdício. Trata-se da campanha de autodenúncia contra fraudes e ligações clandestinas, conhecidas popularmente como "gatos". As denúncias podem ser feitas no site da Copasa.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente



Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

### CONTROLE DE ACESSO LIGHT

Benefícios que vão além da economia para Belo Horizonte e região:

- Disponível 24h, 7 dias por semana
- Identificação do morador através de biometria ou digital
- Tecnologias inovadoras que vão ajudar na gestão do condomínio
- Aumento de sensação de segurança

Tudo por um APP 24h para você ficar sempre seguro.



FAÇA UMA COTAÇÃO  
31 4062.5348

Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte - MG, 31310-020.

## 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





> **Legislação** por **Rodrigo karpát**

# Os condomínios e a Lei do *Stalking*

**Pelo fato de o condomínio ser um microcosmo da sociedade, esse é um espaço de convivência onde conflitos são comuns e fazem parte do dia a dia. Nesse sentido, a relação entre moradores e síndico muitas vezes não é fácil.**

É comum ouvirmos relatos de reclamações que se não bem administradas acabam se tornando embates onde ofensas e até agressões acabam virando lugar comum. Com a chegada das redes sociais, isso se agravou, pois muitos acreditam que esse é um espaço sem lei, onde o que é ali colocado, não tem o alcance da justiça. Assim, ouvimos muitas histórias em que síndicos e moradores apontam que são perseguidos constantemente por determinado indivíduo, a ponto de virar uma questão que não só pode ser caracterizada como perturbação, como também passar disso para uma perseguição.

**LIMITE** - Nesses relatos, o mais comum é a reclamação por parte do morador que, descontente com a gestão do condomínio, acaba perseguindo o síndico de forma constante, muitas vezes ultrapassando o limite do bom senso ao não só criticar de forma reiterada, como o fazer utilizando palavras de baixo calão ou com uma agressividade desmedida.

Porém, esse ano foi sancionada uma lei que visa coibir esse tipo de ação. É a chamada “lei do *stalking*” (Lei 14.132/21). O objetivo dessa lei é o de penalizar aquele que pratica ato reiterado de perseguição para com um indivíduo ou grupo. A lei não foi criada especificamente para os condomínios, porém, por analogia, está sendo utilizada em casos que se enquadram nessa questão já que seu objetivo abrange situações desse tipo em qualquer ambiente.

Para que os atos sejam enquadrados nessa lei, é importante que o reclamante documente esse tipo de situação, podendo ser através de testemunhas, livro de ocorrências, e-mails, prints de Facebook, Instagram, WhatsApp etc. Importante entender que o ato por si só não se enquadra na lei quando ocorre uma única vez. A ação reiterada é que faz com que esses atos se tornem uma perseguição e, portanto, podendo ser considerada uma questão de “*stalking*”.



Um ato que ocorre apenas uma ou outra vez, não poderá ser enquadrado nessa lei específica, porém, dependendo do tipo de reclamação, isso não

deixa de ser um crime, podendo ser inserido em outros tipos de crime como aqueles que versam sobre injúria, difamação, calúnia etc.

**Um ato que ocorre apenas uma ou outra vez, não poderá ser enquadrado nessa lei específica**

**MULTA** - A pena prevista na Lei 14.132/21 para quem pratica o crime de perseguição é de reclusão de seis meses a dois anos, além de multa. Além disso, o próprio condomínio poderá, antes de chegar a denúncia na justiça, impor no seu regimento interno, sanções para aquele que pratica ações desse tipo, podendo inclusive aplicar multa.

De qualquer forma, é importante que tanto a gestão como os moradores tenham em mente que debater questões de forma educada e respeitosa, são o melhor caminho para a resolução de problemas. Nesse sentido, uma gestão plural e participativa tende a não ter esse tipo de problema.

Além disso, o condomínio tem os seus meios legais para que um condômino exponha aquilo que o incomoda na gestão, sendo sua principal arma, as assembleias. Por isso, não deixe de participar, esse é o principal espaço para a democracia condominial.

\*Especialista em direito imobiliário. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

> **Seu condomínio** por **Cecília Lima**

## Descarte impróprio do cigarro

**Ao decidir se mudar para um edifício residencial o morador faz uma aposta semelhante a uma loteria, porém o prêmio pode não ser tão auspicioso. Geralmente não é possível escolher a vizinhança com quem se vai conviver e, com isso, abrem-se diversas possibilidades: boas ou más, visto que as pessoas possuem hábitos e culturas diferentes. Infelizmente, por vezes, nos condomínios Brasil afora, moradores – e principalmente síndicos – precisam lidar com “costumes” pouco educados e um certo gosto em desrespeitar normas.**

Além de todo o desgaste do convívio social, alguns maus hábitos podem ser potencialmente perigosos. É o exemplo do arremesso de bitucas (em alguns locais chamadas “guimbas” de cigarro por sacadas e janelas. Falta de educação é o mínimo para descrever o ato, que na verdade oferece riscos maiores: pode queimar um indivíduo ou animal que caminhe embaixo no momento da queda ou entrar na sacada do andar de baixo atingindo alguém; pode danificar equipamentos do condomínio (como toldos, marquises,

cadeiras, espreguiçadeiras) ou veículos estacionados.

**PERIGO** - Elas não são tão inocentes quanto parecem e de um pequeno gatilho podem surgir grandes bombas. Há também a possibilidade de servir como energia de ativação para desencadear focos de incêndio, caso a bituca de cigarro acesa caia em algum líquido combustível ou em materiais facilmente inflamáveis, a exemplo de grama ressecada ou tambores com lixo plástico ou cortinas de pano.



Arremesso de guimbas é muito comum nos condomínios

Afora os perigos citados em relação à bituca de cigarro acesa, não podem ser ignorados os prejuízos que elas causam mesmo estando apagadas. Ainda que menos nocivas, elas são consideradas lixo e fazer um descarte irresponsável delas de uma varanda ou janela corresponde a arremessar lixo da mesma altura e isso traz consequências ao condomínio.

Moradora do condomínio residencial Regines em Rio Grande (RS) há 5 anos, Cecília Leite relata que recentemente foi feita uma higienização nos fossos de ventilação do seu prédio em que foram retiradas

grandes quantidades de cigarros. “Como forma de conscientização, a síndica fixou fotografias nas entradas dos blocos fazendo um apelo para que não arremessassem mais cigarros nos fossos, pois foram retirados quilos de bitucas de cada bloco. De fato, há bastante tempo havia um mau cheiro vindo do fosso e descobrimos que a drenagem estava obstruída com as bitucas”, narra a estudante.

Além do trabalho de educação e conscientização junto aos moradores, é importante que os síndicos também apresentem as penalidades previstas para quem persistir nas infrações: advertências e multas. O monitoramento com câmeras ajuda a identificar os autores do “mau comportamento”. Nesse contexto, é válido lembrar que o artigo 938 do Código Civil/02 prescreve que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

\*Jornalista

**Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido**



> **Manutenção** por Cecília Lima

# Você sabe o que é segurança perimetral?

Um dos principais atrativos que levam as pessoas a se mudarem para edifícios residenciais é, sem dúvidas, a segurança, que é maior que aquela geralmente proporcionada a quem mora em casas. Um eficiente planejamento de segurança para o condomínio irá cuidar não apenas de aspectos relacionados ao acesso pela portaria e monitoramento de áreas internas, ele deve observar também toda a área limítrofe do prédio, ou seja, seu perímetro.

Existem vários componentes que estruturam e reforçam as barreiras protetivas do condomínio contra possíveis invasores. A segurança perimetral se dá em três frentes: barreiras físicas, tecnológicas e psicológicas. Na primeira categoria se situam todos aqueles “obstáculos” que são colocados geralmente nos muros para impedir ou pelo menos dificultar a ação de quem tenta invadir: cercas (elétricas ou concertinas), ganchos, cacos de vidro, arame farpado. Na realidade, o próprio muro já é considerado uma barreira física.

**TECNOLOGIA** - Barreiras tecnológicas englobam todo o arsenal de dispositivos eletrônicos de que o mercado especializado atualmente dispõe (e segue continuamente inovando): alarmes, iluminação especial, sensores, câmeras de vigilância. Esta categoria inclui os artifícios mais caros, porém mais eficientes. Quanto mais recursos o condomínio tiver para investir em tecnologia – e paralelamente treinar sua equipe – melhores serão os resultados, tendo um condomínio mais seguro.

Há ainda as barreiras psicológicas, as quais não deixam de ter sua importância no intuito de inibir invasores. Esses empecilhos agem de modo a intimidar possíveis ações, alertando para os riscos de uma tentativa de invasão àquele perímetro. Consistem em barreiras psicológicas: avisos de monitoramento por câmeras e de que o local é protegido 24 horas, câmeras em locais visíveis. Mais uma vez, os muros podem ser citados como barreiras também psicológicas, pois do lado de fora eles são responsáveis por impor certa noção de impedimento.



Câmeras fazem parte do aparato tecnológico da segurança perimetral

**PROJETO** - A finalidade da segurança perimetral é sempre evitar a ação de invasores criminosos e proteger o condomínio, evitando roubos, “arrastões” e outros crimes. Para tanto, é importante que se elabore um projeto contemplando os três tipos de barreiras mencionados, pois cada uma tem sua função e contribui de uma maneira para a segurança do patrimônio.

Equipamentos de barreira tecnológica, sobretudo, são caros. Portanto, antes de se precipitar fazendo investimentos altos é

muito importante contar com a consultoria de uma empresa especializada em segurança para montar uma estratégia adequada. Esta assessoria vai avaliar fatores como os índices de criminalidade da região em que o prédio está situado, qual a metragem do seu perímetro, se o edifício já foi invadido ou não, quantas vezes já foi, entre outros fatores. Vale ressaltar que as barreiras físicas, tecnológicas e psicológicas precisam estar em sinergia para proporcionar ao condomínio o máximo de segurança.

• Jornalista

**A finalidade da segurança perimetral é sempre evitar a ação de invasores criminosos e proteger o condomínio**

**Individualização de água obrigatória: seu condomínio está adequado à nova lei?**



Publicada em 12 de julho de 2016, a Lei Federal 13.312 tem como objetivo a adoção de padrões de sustentabilidade ambiental, voltados para o consumo consciente e a economia de água.

Segundo a lei, todos os condomínios entregues a partir de 12 de julho de 2021, cinco anos após sua publicação, deverão contar com o sistema de medição de água individualizado. Assim, as construtoras e incorporadoras serão obrigadas a prever a individualização de água em prédios e imóveis com múltiplas unidades desde o projeto.

Embora a implementação dessa medida sustentável não seja obrigatória para construções entregues antes da vigência da Lei 13.312, a medição individualizada é uma forma eficiente de combater o desperdício dos recursos hídricos e ainda contribui com a cobrança mais justa das contas do condomínio, uma vez que, a partir da instalação, os moradores só pagarão pelo que efetivamente consumirem.

Com o monitoramento do consumo das unidades autônomas, a individualização permite a rápida detecção de vazamentos, reduzindo as perdas d'água, e valorizando o seu patrimônio.

Para realizar a instalação no seu condomínio ou atender ao projeto da sua construtora, escolha empresas que garantam a qualidade do atendimento, do serviço e dos equipamentos de última geração.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a IouTility desenvolve soluções tecnológicas de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, em todo Brasil. Solicite um orçamento pelo comercial [ioutility.com.br](http://ioutility.com.br).



**IouTility**  
Internet of Things Solutions

comercial@iouutility.com.br [www.iouutility.com.br](http://www.iouutility.com.br)

(031) 98658-5986

@iouutility

Atendimento em todo Brasil

**PROTECTI**

Sistema de Segurança de Informática

- CÂMERAS DE VIGILÂNCIA
- PORTÃO ELETRÔNICO • INTERFONES
- INFORMÁTICA • ALARMES
- CERCA ELÉTRICA • CONCERTINA

[www.protectserv.com.br](http://www.protectserv.com.br)

**3638-3193 / 3161-2680**

**Câmeras**  
**Yes CFTV**  
Sistema de Monitoramento  
**SEGURANÇA ELETRÔNICA**  
Empresas - Residências - Condomínios

[www.yescftv.com.br](http://www.yescftv.com.br)

**Central de Negócios (31) 3377-2913**

**VENDAS E MANUTENÇÃO**

**Alarmes - Câmeras de Segurança  
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso  
Interfone - Vídeo Porteiro**

**Somos Especialistas em Condomínios | Yes CFTV - Quem conhece, confia!!!**







# Dicas para Organizar as Finanças do Condomínio em época de Pandemia

A pandemia de Covid-19 gerou uma grave crise de saúde pública e econômica tendo impacto direto na vida financeira de todos nós, assim como também dos condomínios. E, dentre as principais atividades da administração condominial, organizar as finanças é essencial.

Dispõe o Código Civil de 2002 que compete ao síndico, dentre outras, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas. Embora a prestação de contas seja assunto que muitas vezes gere desconfortos condominiais, trata-se apenas de demonstrar a organização financeira condominial, comprovando, em detalhes, as receitas e despesas.

A gestão de condomínio está cada vez mais complexa e demonstrar transparência aos condôminos é fundamental. Nesta época de pandemia, a organização financeira condominial irá diversificar conforme o perfil de cada condomínio. Isso porque condôminos que tenham meios disponíveis para acompanhar os gastos do condomínio ficam bem informa-

dos, criando um sentimento de segurança, além de poupar desgastes ao síndico.

Cuidar do setor financeiro do condomínio é crucial, pois o desequilíbrio nesta área origina sérios problemas na gestão do síndico.

**ORGANIZAÇÃO** - Em época de pandemia ou não, é necessário que o síndico mantenha registros das receitas e despesas do condomínio, seja por meio de planilhas, softwares ou administradora.

Esses registros são essências para o controle financeiro, pois através deles é possível uma avaliação mais precisa das contas do condomínio. Além disso, tais registros devem estar disponíveis aos condôminos, possibilitando que sejam analisados por estes, bem



como esclarecidos pelo síndico, em caso de dúvidas.

**NA PRÁTICA** - Para isso, tudo deve estar organizado de uma forma lógica e clara, de fácil interpretação para qualquer pessoa.

As receitas (Contas a Receber) são todas as rendas que o condomínio obtém, ou seja, são os valores adquiridos através do recebimento, principalmente, de cotas ordinárias e extraordinárias, além de possíveis indeniza-

ções, dentre outros. Por isso a emissão dos boletos para pagamento em dia específico de cada mês é vital para um gerenciamento das contas eficiente.

Já as despesas (Contas a Pagar) são gastos que o condomínio realiza para manter o seu funcionamento e atender as demais demandas da gestão, sendo que as despesas ordinárias são aquelas previsíveis e conhecidas, já as extraordinárias as desconhecidas e imprevistas. Assim, para garantir a manutenção dos serviços necessários ao condomínio, é imprescindível manter um controle eficaz de todas as contas a pagar.

Esse controle evitará possíveis cortes, por exemplo, no fornecimento de água/energia elétrica, ou suspensão de algum serviço terceirizado, por exemplo, limpeza e jardinagem, além de, também, evitar pagamento de multas e juros.

\*Advogada e consultora especialista em direito imobiliário e condominial - contato@simonegoncalves.com.br

A gestão de condomínio está cada vez mais complexa e demonstrar transparência aos condôminos é

> por **Cecília Lima**

## Quando e como usar as reservas do condomínio

Em tempos de crise, ter um dinheirinho guardado pode ser a salvação para os momentos de "aperto" quando nos deparamos com contas imprevistas, não é mesmo? Assim como nas finanças domésticas, a lógica de "poupar para emergências" também é válida para os condomínios, visto que esses - em sua maioria - sobrevivem com um orçamento limitado, em que o fluxo entre entradas e saídas opera em equilíbrio.

Para esta finalidade é que deve existir o fundo de reserva, o qual consiste em uma arrecadação extra de periodicidade mensal - que varia entre 5% a 10% da taxa condominial - e visa à garantia de suporte mediante despesas extraordinárias e inesperadas. Para ser legal, o fundo de reserva deve constar na convenção do condomínio e caso ela não preveja a alíquota, a assembleia deverá deliberar o percentual. É válido destacar que este é um compromisso de responsabilidade exclusiva de proprietários, inquilinos não são obrigados a pagar.

De acordo com a advogada Suse Duarte Cruz Kleiber, consultora

jurídica condominial e autora do livro "Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial", a destinação do que se fará com os recursos do fundo pode ser decidida de diferentes maneiras, tudo depende do que está disposto nas regras do condomínio: "algumas convenções preveem um valor a ser arrecadado e, ao este ser alcançado, determina seu uso - como uma pintura de fachada - ou impõe que sua destinação seja decidida por assembleia, normalmente atendendo às questões emergenciais, a exemplo de um vazamento severo ou queima de placa de elevador", exemplifica.

**TRANSPARÊNCIA** - Em todas as circunstâncias, Suse recomenda que o síndico aja com o máximo de transparência ao acionar o fundo, buscando ser claro em suas justificativas. "Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema, afinal, tudo que é arrecadado no condomínio pertence a todos os condôminos, mormente esses valores extras cuja utilização deverá ser decidida pelo cole-



Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema

giado (assembleia)", pontua a advogada especialista em matéria condominial.

**COMO USAR** - O principal objetivo dele é poder custear despesas necessárias ao condomínio sem comprometer outras que já fazem parte do conjunto de ações rotineiras dele, ou seja, funcionando literalmente como uma "poupança" à parte do caixa principal de custeio ordinário. Partindo dessa premissa, é importante ressaltar que o acesso

ao fundo de reserva deve ser, portanto, uma excepcionalidade e não virar uma constância. Uma vez que se passe a contar com o dinheiro que há no fundo, todos os meses, para fechar contas ordinárias, é sinal que ele se descaracterizou e perdeu sua razão de existir.

São exemplos de uso possíveis: manutenções diversas (o já citado manejo de elevadores, bombas d'água, encanamentos, reparos elétricos emergenciais, desentupidoras, etc.); obras (geralmente demandam alto custo, como reformas de pilares, retrofit, construções de novos ambientes, troca de piso, troca de esquadrias, aumento de muros, etc) ou ainda investimento em equipamentos (aquisição de bens diversos aos condomínios, sobretudo os recém ocupados, estruturas de lazer e esporte, itens de segurança, etc.).

\*Jornalista

# Documento do condomínio é coisa séria!

Imagina a cena! O condomínio é acionado na Justiça por um ex-funcionário e o síndico tem que reunir toda a documentação referente a ele. Entra no quatinho de despejo onde ficam todos os documentos relativo ao condomínio, e encontra uma série de caixas e papéis empilhados numa prateleira sem qualquer identificação. Imagine a cara do síndico!

**NÃO PODEMOS AFIRMAR** que essa cena seja uma regra entre os condomínios, mas estudos demonstram que custos referentes à organização de arquivos é ínfimo quando comparado ao tempo gasto para a recuperação da informação em um ambiente mal organizado. Entretanto, é importante não confundir administrar documentos com acúmulo desordenado da documentação.

Em um contexto no qual os espaços urbanos estão cada vez mais limitados e cada metro quadrado é preciosamente disputado, encontrar lugar para arquivar documentos é um verdadeiro desafio para qualquer administrador. É verdade que os processos de digitalização facilitaram muito a vida dos síndicos e síndicas, no entanto alguns

papéis ainda precisam existir em sua forma física e concreta, demandando organização e disponibilidade de armários para acondicionamento.

Você sabia que documentos possuem um prazo de guarda definido em lei? E que poderá ser demonstrado na Tabela de Temporalidade Documental, que regula o destino final dos documentos? Ou seja, se serão descartados ou terão guarda temporária ou permanente, em função dos seus valores legais, fiscais, administrativos ou históricos?

“O descarte não pode ser aleatório, pois existe uma legislação para isso e, quando detectada negligência, o síndico poderá responder por tal ato mesmo após o término do seu mandato, pela perda de docu-



mentos”, alerta a especialista em gestão de arquivos e documentos Maria Aparecida Alves, da Organização Eficaz de Arquivos, empresa especializada em organização e estruturação de documentos e informações.

O uso de novas tecnologias nos condomínios, assegura práticas arquivísticas mais eficientes no contexto da gestão de documentos condominial, exigindo um novo olhar dos síndicos para o uso de ferramentas que possibilitem acessar a informação/documentação desejada em tempo hábil.

“Haverá condomínio quando um bem pertencer, simultaneamente, a mais de um proprietário” (COTRIM, 2009, p. 103).

O condomínio é representado pela totalidade do edifício, portanto os documentos produzidos nas atividades administrativas em todas as gestões são comuns a todos os condôminos e integram ao patrimônio da edificação, assim, faz-se necessário que as informações e documentações do prédio estejam facilmente disponíveis e acessíveis para todos os condôminos.

Agora que você já entendeu a importância da organização dos documentos, veja o que mais ela permite:

- **Captura fácil e ágil:** rápido acesso aos documentos através de um método de busca;
- **Conservação:** diminuição do acúmulo de papéis e manutenção em ambiente controlado;
- **Segurança:** proteção das informações, através de programas eletrônicos;
- **Ordem:** organização dos documentos por categoria, assunto, nível de importância e data;
- **Pesquisa correta e prática:** busca assertiva, permitindo aos síndicos e condôminos localizar exatamente o arquivo que precisa;
- **Preservação:** integridade dos documentos e da memória institucional do condomínio.

Agora, pense na cara do síndico, da cena inicial, entrando num ambiente organizado. Bem diferente, não é mesmo!

Organize a papelada do seu condomínio. Estamos aqui para lhe ajudar.

**ORGANIZAÇÃO**  
EFICAZ DE ARQUIVOS LTDA

- www.organiz.com.br
- organiz@organiz.com.br
- (31)3272-5899 / 9.9546-4141
- 9.9956-1630

## Problemas com infiltrações?



**PRATICIDADE E RAPIDEZ**



**SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA**



**INJEÇÃO DIRETA DENTRO DA LAJE**

**Garantia de até 15 anos**



**VEDAJATO**  
31 3333-3390  
31 98714-3390  
www.vedajato.com.br

Agende uma visita

## Quer ficar bem informado?

Então confira nossas entrevistas no YouTube. [youtube.com/jornaldosindico](https://youtube.com/jornaldosindico)



**GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

OAB/MG nº 3.932  
Advocacia Especializada em Direito Condominial

• **COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS**

• **AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS**

• **ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO**

• **PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA**

• **PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA**

**(31) 3226-9074**

[www.gouveaadv.com.br](http://www.gouveaadv.com.br) | [contato@gouveaadv.com.br](mailto:contato@gouveaadv.com.br)



# 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](http://www.ourovelhoadm.com.br)

**Administradora de Condomínios**



COBRANÇA  
 CONTABILIDADE  
 FINANCEIRO  
 JURÍDICO, PESSOAL  
 SÍNDICO PROFISSIONAL  
**(31)3500-2945**  
[www.administradoratriunfo.com.br](http://www.administradoratriunfo.com.br)  
 Rua Peçanha, 164 sala 203 Carlos Prates



Administração de condomínios  
 Síndico profissional  
 Serviços de manutenções  
 Participação em assembleias  
 Empresa com 12 anos no mercado  
**3241-1283 / 99177-1451**  
[www.conservadoraclassea.com.br](http://www.conservadoraclassea.com.br)

CONSERVADORA



**39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!**  
**PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!**  
 Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2623**  
[www.metodica.com.br](http://www.metodica.com.br)

**Não coloque seu condomínio em risco**

GESTÃO DE DOCUMENTOS • ORGANIZAÇÃO DE ARQUIVOS • DIGITALIZAÇÃO  
**ORGANIZAÇÃO**  
 EFICAZ DE ARQUIVOS LTDA  
**(31) 3272-5899 / 9.9956-1630 / 9.9557-9382**  
[www.organiz.com.br](http://www.organiz.com.br) / [organiz@organiz.com.br](mailto:organiz@organiz.com.br)

## ADVOGADOS



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**  
 • Convenções • Regimento Interno  
 • Participação em Assembleias  
 • Cobranças  
 Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
**(31) 3271-7200 / 99982-0682**  
[www.queirozeneder.com.br](http://www.queirozeneder.com.br) / [carlosadv@newview.com.br](mailto:carlosadv@newview.com.br)



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.  
**KÊNIO PEREIRA**  
 SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
 Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
 Tel. 31 - 2516-7008 - [kenlo@kenloperelraadogados.com.br](mailto:kenlo@kenloperelraadogados.com.br)

**Dra. Irene**  
 ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS  
 ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
 ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO  
 Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - [advocaciafernandes.iv@gmail.com](mailto:advocaciafernandes.iv@gmail.com)  
**98842-6498**

## ADVOGADOS



E. Lucas Diniz  
 advocacia consultiva  
 (31) 3245-2510  
 (31) 98892-7710  
[eld@eldadvocacia.com.br](mailto:eld@eldadvocacia.com.br)  
 • Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;  
 • Consultorias Jurídicas;  
 • Participação em Assembleias;  
 • Alteração de Convenção e Regimento Interno.



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



**GOUVÊA ADVOGADOS**  
 Cobranças Administrativas e Judiciais;  
 Adequação de Convenção e Regimento Interno;  
 Participação em Assembleia;  
 Elaboração de Ações e Defesas Judiciais  
 Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes  
[www.gouveadv.com.br](http://www.gouveadv.com.br)  
[contato@gouveadv.com.br](mailto:contato@gouveadv.com.br)  
**3226-9074**

## ALARME



**Interfones Ltda.**  
 VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO  
 • Alarmes • Serralheria  
 • Portões Eletrônicos  
 • Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina  
**3462-6867 | 3411-2797**  
[www.hlinterfones.com.br](http://www.hlinterfones.com.br)

## AVCB - PROJETO COMBATE A INCÊNDIO



**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  
**9 9 6 0 0 - 1 1 3 3**  
**3 5 1 5 - 2 0 8 7**  
[andre@previnaprojetos.com](mailto:andre@previnaprojetos.com)


## BOMBAS



**CONTRATO DE MANUTENÇÃO**  
 PLANTÃO 24 HORAS  
**Atendimento de urgência e especializado para condomínios**  
[www.paraisodasbombas.com.br](http://www.paraisodasbombas.com.br)  
 BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
 SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS  
 AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH  
**(31) 3270-9633**



**UNIVERSO DAS BOMBAS**  
 Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores  
**Contrato de manutenção**  
**Assistências Técnica em condomínio 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**

## BOMBAS




PLANTÃO 24 HORAS  
**MULT BOMBAS**  
 MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DE BOMBAS D'ÁGUA  
**(31) 2576-0300**  
**(31) 97543-0123**



**ALC BOMBAS**  
 VENDAS E CONSERTOS EM CONJUNTOS MOTOR BOMBAS E COMPRESSORES  
 ATENDIMENTO COM URGÊNCIA  
**24H PLANTÃO**  
**98817-7648** **4141-1261**  
**4104-1271**

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



**www.yescftv.com.br**  
**Central de Negócios (31) 3377-2913**  
 Vendas e Manutenção  
 Alarques - Câmeras de Segurança  
 Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso  
 Interfone - Vídeo Porteiro  
**Somos Especialistas em Condomínios**  
**Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!**

CFTV - PROTECTI- TELEFONE 3638-3193 VEJA ANÚNCIO PARA 05

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



**COMINA**  
 17 anos de mercado  
 • Portaria • Limpeza  
 • Conservação • Administração de condomínio  
[www.comina.com.br](http://www.comina.com.br)  
**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
 Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
 Recepcionista | Mão de obra especializada  
**À frente em Facility Service**  
**31 3503-1212**  
[www.jbconservadora.com.br](http://www.jbconservadora.com.br)  
[/jbconservadora](https://www.facebook.com/jbconservadora)  
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



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



**DMX**  
 Terceirização de Serviços  
 LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM  
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO  
 NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCO.  
 BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.  
[www.grupodmx.com.br](http://www.grupodmx.com.br) **31-3657-5861**



# Classíndico

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio. Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.

www.7clean.com.br  
**(31) 3072-1086 (31) 99184-1008**

## 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**



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

Evandro Lucas Diniz  
 Engenheiro Civil

**(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) 99797-2880**



**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
 Engenharia de avaliação e perícia

**(31) 3241.1047**  
 rimoura@rimoura.com.br

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.

## CONSTRUÇÃO E REFORMA



**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
 contato@pactoconstrutora.com.br  
 www.pactoconstrutora.com.br



**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**



**REFORMAS PREDIAIS**  
 25 anos

**3222-6500**  
 www.linharesdecastro.com.br



**REFORMA PREDIAL**

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

**3296-8683** www.mc.eng.br

**VIG ENGENHARIA**  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS  
 REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH  
 Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

**98386-7233/99937-1715**  
 vigengenharia@gmail.com



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

## CONSTRUÇÃO E REFORMA



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

**99312-0049** www.pinhobraga.com.br  
 PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR



**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**



**REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

- PEDREIRO • ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA • TRABALHAMOS COM MANTA
- TELHADOS - OBRAS EM GERAL

Faça o orçamento da obra s/compromisso!  
 Email: silvanosimoes2011@hotmail.com  
**4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843**



- \* 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



**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 / 984766515**



**Excelência, esse é o nosso padrão**

Impermeabilização,  
 Reforço estrutural,  
 Reformas de Condomínio

**3263-4065 / 99998-4872**  
 Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201 - guimaraessc.com.br



- Limpeza de fachadas com hidrojateamento
- Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada.
- Revestimento em geral na fachada
- Reforma de telhado em geral
- Impermeabilização de fachada
- Manta em caixa d'água e telhado

Deus é fiel.

DIVIDIMOS O VALOR TOTAL DA OBRA PRA CADA APT.  
**(31) 3393-7234 (31) 99915-9081 (31) 99618-2752**



**REFORMAS E ACABAMENTOS**

Pinturas, Serralheria, Câmeras, Alarme, Portões Eletrônicos, Bombas, Eletricista, Bombeiro Hidráulico, Impermeabilização, Limpeza pós Obras

**4104-1271 / 4141-1261**



# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMAS

**Obras Residenciais e Comerciais**



- Projetos Estruturais e Complementares
- Construção e Reformas
- Acompanhamentos e Gerenciamento de obras

9 7567-5547 / 9 91675190



**CONFIAR**  
REFORMAS E PINTURAS

TRABALHAMOS COM SEGURANÇA  
TRANSPARÊNCIA E QUALIDADE EM  
REFORMAS E MANUTENÇÃO PREDIAL.  
VALORIZAMOS AINDA MAIS O  
SEU EMPREENDIMENTO

**FINANCIAMOS A SUA OBRA**

3624-6157 / 31 9 9941-8122  
VISITE NOSSO SITE: WWW.CONFIARRP.COM.BR

**CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS**

- REFORMAS PREDIAIS
- ACOMPANHAMENTO DE OBRAS
- PLANEJAMENTO E ORÇAMENTOS
- CONSULTORIA
- ENERGIA FOTOVOLTAICA
- PROJETOS ELÉTRICOS, HIDRÁULICOS, ARQUITETÔNICO E ESTRUTURAL

**JOTA MUNIZ CONSTRUTORA**

FAÇA SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
JOÃO MUNIZ (31) 99875-6208  
PEDRO SOUZA (31) 97400-6058  
JOTAMUNIZCONSTRUTORA

## DEDETIZAÇÃO

**DUTRA** PLANTÃO 24 HORAS  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA 98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DETETIZAÇÃO 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 - REPELÊNCIA DE POMBOS E PARDAIS  
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS  
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

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

## DESENTUPIDORA

**DesentopBH**  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Limpeza de caixa d'água / Limpeza de caixa de gordura c/ caminhão de sucção

Orçamento grátis

4111-2000 / 99123-9635  
www.desentopbh.com.br

## ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**CONTROL ELEVADORES**

Desde 1995

3222-6685

## ELEVADORES

**ELEVADORES** DESDE 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores  
Modernização e reformas em geral

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

## 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

## 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**

(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 / impertecmg@gmail.com

## GRUPO ELIMINÁGUA IMPERMEABILIZAÇÕES

CAIXAS D'ÁGUA  
TELHADOS / PILOTIS  
GARAGENS E JARDINEIRAS

2516-3791  
GREYSON 98306-1754  
ALVANI 98856-2151

## INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

**IouTility**  
Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br  
www.ioutility.com.br  
@ioutility  
(031) 98658-5986

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:  
→ Individualização de Água  
→ Individualização de Gás  
→ Implementação de Painéis Solares

## INFILTRAÇÕES

VEDA JATO EM INFILTRAÇÃO - PÁGINA 7

## 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

**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

## 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...

3141-6271 / 99859-5639  
Se Deus é por nós, quem será contra nós

PLANTÃO 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

## 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

## 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

## PORTARIA VIRTUAL

**Reduza em até 70% o custo do seu condomínio**

Portaria Monitorada e Portaria Autônoma + segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.

(31) 3327-4400 | 3327-5500  
99282-1446

Saiba mais em: staffbrasilsoacoes.com.br

**Khronos**

BH MAIS SEGURA COM KHRONOS

31 4062.5348  
Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte



# Classíndico

## PORTAS BLINDEX

### PORTAS BLINDEX

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX  
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS  
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

**DORMA**  
(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**QUALITRON** VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:  
 QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA  
 FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO 24H  
 SERVIÇOS DE SERRALHERIA E SOLDA ELÉTRICA  
 • CFTV HD 1080P- ACESSO REMOTO  
 • INTERFONIA DIGITAL  
 • PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX  
 • CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES  
 A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! **3447-8238**

## 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**

**VVB VIVERbem** Síndico Profissional  
 A tranquilidade que seu condomínio precisa!  
 (31) 3789-6891 / (31) 98492-8910  
 contato@vbsindicoprofissional.com - @sindicomocio  
 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

## VISTORIA PREDIAL

**Soluções em vistorias**  
 integrando uma plataforma digital com vistoriadores especializados para trazer agilidade, transparência e segurança às transações imobiliárias.  
 (31) 98297-0645  
 @redevisitorias\_bh  
 https://www.redevisitorias.com.br/belohorizonte

> **Área Comum** por Cecília Lima

# Prevenção e combate a atos de vandalismo no condomínio em pauta

A palavra "condomínio" já compreende em si mesma a dimensão coletiva do patrimônio em questão: aqui temos um domínio compartilhado e não apenas algo de um dono só. Assim, ao fazer uso de ambientes, instalações ou equipamentos do condomínio, todos os moradores – sejam eles adultos ou jovens – devem ter a ciência de que aquilo se trata, antes de mais nada, de um bem pertencente àquela comunidade.

Oleg Magni no Pexels



Quem pratica atos de vandalismo pode ser multado

Em virtude de tais ponderações, é fácil entender por que atos de vandalismo são infrações que atentam contra a "coisa pública", não respeitam o fato de que o que há no condomínio é, afinal, de todos que fazem parte dele, inclusive de quem pratica esses atos errados: a exemplo de pichações, danos a equipamentos de segurança (extintores, alarmes, mangueiras, etc.), danos a elevadores e lâmpadas, sujeira em áreas comuns, morte de plantas, entre outros tipos de depredações.

**RATEIO** - Ações como as citadas muitas vezes são praticadas por crianças ou adolescentes, a pretexto de "brincadeiras", mas devem ser levadas a sério. É importante ressaltar, nesse contexto, que prejuízos causados em decorrência de atos de vandalismo não são cobertos pelo seguro do condomínio. Assim – não havendo a identificação de um culpado – quem paga a conta sobre

a irresponsabilidade pela brincadeira de mau gosto é a coletividade, com o rateio das despesas por todos os moradores.

O que fazer não só para combater tal problemática, mas principalmente para preveni-la? O primeiro passo, sem dúvidas, deve ser um apelo pedagógico no intuito de educar pais e responsáveis a não deixarem jovens e crianças fazerem o que bem entendem pelas dependências do prédio. É importante transmitir a mensagem de que o espaço coletivo pertence a todos e, portanto, deve ser cuidado, não destruído. Mensagens pelas vias de comunicação com os moradores e cartazes podem auxiliar nesta campanha.

**MONITORAMENTO** - Uma segunda etapa neste processo inclui uma monitorização consistente dos espaços de uso comum. O ideal é cobrir

todos esses ambientes com um circuito de câmeras integrado, ligado 24 horas. Dessa forma, caso algum ato de vandalismo seja cometido, pelo menos será possível identificar o autor. Não havendo câmeras suficientes em todos os locais, é importante, pelo menos, que algum funcionário do condomínio faça rondas em intervalos regulares para verificar as áreas.

A terceira etapa é aquela que se dá quando a primeira – a educativa – falhou: é preciso penalizar os responsáveis. Após manter uma monitorização ostensiva e identificar o autor (ou autores) do vandalismo, dá-se a etapa punitiva. Aqui é fundamental salientar que o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) veda qualquer ato que exponha os menores a vexame ou a constrangimento. Por isso, nem o síndico, nem qualquer funcionário deve querer ocupar o lugar de pai/responsável e querer "dar uma lição" verbal. O incidente deve ser reportado, juntamente a imagens ou outros elementos que comprovem o ato de vandalismo, aos responsáveis pelo menor, os quais deverão arcar com os prejuízos causados.

\*Jornalista

É importante transmitir a mensagem de que o espaço coletivo pertence a todos e, portanto, deve ser cuidado



> **Observatório** por Kênio de Souza Pereira

# Retirar ou alterar portaria 24h exige reflexão antes da assembleia

**A sensação de segurança, a comodidade de contar com o porteiro para receber encomendas ou para ajudar nas situações de emergência são fatores determinantes para várias pessoas definirem pela escolha do apartamento, da loja ou da sala que irá comprar ou alugar. Sua presença proporciona o controle da entrada de quem acessa a moradia, em especial nos edifícios comerciais que são visitados constantemente por estranhos e clientes. A existência do porteiro 24 horas é importante para frustrar a ação de bandidos, bem como de impedir que pessoas indesejáveis saibam se o morador está na unidade.**

Em decorrência da insegurança dos grandes centros urbanos, muitas famílias preferem comprar ou alugar edifícios que possuam porteiros, que se tornam mais importantes nos prédios com dezenas de unidades. Entretanto, com a intenção de reduzir o valor da quota de condomínio, especialmente diante da queda do poder aquisitivo com a pandemia, com o surgimento das portarias virtuais e a modernização dos sistemas eletrônicos de segurança, tem aumentado a polêmica em alguns condomínios que visam reduzir a quota de condomínio por meio da redução do número de porteiros.

**PERFIL** - O tema é complexo, pois envolve diversos pontos que variam de um empreendimento para outro, conforme o seu padrão, número de unidades, localização, perfil da vizinhança, estrutura, poder aquisitivo dos moradores ou das empresas ali instaladas, horários de funcionamento, dentre outros pontos.

Diante disso, é essencial tratar da pretensão daqueles que desejam reduzir o número de porteiros, sua eliminação ou sua substituição por portaria virtual ou equipamentos eletrônicos, com cuidado e ampla divulgação prévia dos dados, custos, vantagens e desvantagens de cada opção. É fundamental os

moradores e usuários terem tempo para refletir antes de vir a deliberarem numa assembleia.

É comum que um prédio de mais de 30 apartamentos, necessidade de porteiro e a ausência desse profissional pode gerar desconforto, além da sensação de desorganização e insegurança, o que pode desmotivar muitos a comprar ou alugar os apartamentos. Esse problema se repete com as salas e lojas em prédios comerciais, pois nesses casos quanto maior o número de unidades e de elevadores, mais necessário se torna o controle na portaria, sendo comum nos prédios comerciais com mais de 200 salas que recebem centenas de desconhecidos diariamente.

**DESPESA** - Por outro lado, num edifício com 6 apartamentos, caso um condômino venha a exigir porteiros 24h, será mais sensato mudar, pois é inaceitável implantar um serviço que resultará numa quota de condomínio de R\$3.000,00 por mês, já que além dos salários dos três porteiros e um folguista, se soma os encargos (FGTS, férias, 13º, etc), além do vale transporte. Por isso, os porteiros são viáveis somente nos edifícios com maior número de unidades por diluir o custo de modo que a quota de condomínio se mantenha razoável.

Devemos entender que muitas famílias desejam residir num edifício pequeno, com custo menor de condomínio e por isso compram um apartamento no prédio que não tenha porteiro. Da mesma forma há aquelas que não têm crianças e não desejam prédios com áreas de lazer para evitar barulho e despesas. Agora, no momento que um proprietário deseja morar onde tenha portaria 24 horas, quadras, piscina, playground, o sensato será ele mudar e comprar um apartamento que tenha esses equipamentos e características, estando disposto a pagar um valor mais elevado da quota de condomínio que já foi assimilada pelos outros moradores, dentro do perfil que os levou a residir naquele empreendimento.

**ANÁLISE** - Muitos síndicos ao atender o pedido de alguns, tentam minimizar os gastos com a redução dos porteiros ou com a implementação de portaria virtual. Entretanto, tal medida deve ser analisada com muito critério pelos condôminos, pois às vezes o valor da quota de condomínio atualmente pago é razoável, compatível com o padrão e

volume de unidades, sendo que a retirada do porteiro poderá gerar mais transtorno do que benefício. Por se tratar de fator de segurança, em alguns casos altera a concepção do prédio e frustra as expectativas de vários compradores que optaram por ali morar justamente por ter porteiros.

É possível sim que, caso queiram, os condôminos optem pela substituição do porteiro por outro sistema. Essa medida deve ser analisada com muita cautela e critério. Os custos com a implementação e manutenção da portaria virtual devem ser avaliados e a diferença de valores pode não justificar a alteração. Em alguns casos, a retirada do porteiro elimina uma série de benefícios e faz com que o edifício perca a atratividade para terceiros e até mesmo para os próprios condôminos.

**CRITÉRIOS** - Para se tomar uma decisão tão complexa, deve-se levar em conta diversos fatores como custos com a implementação e manutenção da portaria virtual ou outro sistema, viabilidade de

sua utilização em relação ao porte do condomínio, eficiência, entre outros. As diversas opções devem ser analisadas com calma por todos bem antes da assembleia. Não se admite que uma decisão tão complexa seja tomada de forma banal, sem reflexão, como se fosse uma decisão simples, pois grande parte das convenções são mal redigidas e por isso favorecem embates judiciais que podem acarretar grandes despesas, já que o processo poderá perdurar por anos.

O aconselhável, nos casos que envolvem deliberações complexas, é que seja contratada uma assessoria jurídica para verificar os procedimentos, que variam conforme as características do empreendimento, pois é mais inteligente evitar os conflitos. O síndico tem o direito de consultar um advogado especializado para orientá-lo, independentemente de autorização, pois ele não tem que dominar questões jurídicas. Cabe ao síndico se precaver e evitar a tomada de decisão, sem o devido respaldo, pois é comum, quando surge um problema futuro, que alguns vizinhos aleguem que este decorreu de ato indevido do síndico.

Portanto, após o condomínio concluir esses procedimentos que permitem o necessário conhecimento das opções, será a hora de elaborar o edital, que deverá conter os dados completos sobre o que será decidido para que todos compareçam. Somente assim, haverá condições de todos os interessados saberem da importância de participar da assembleia que deliberará sobre esse tema, resultando, assim, a necessária legitimidade quanto a essa decisão.

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



Antes de decidir, moradores devem avaliar todos os pontos que envolvam o tema

**Cabe ao síndico se precaver e evitar a tomada de decisão, sem o devido respaldo**

## > Dicas

### Vidro temperado

O que diferencia o vidro chamado de temperado de um vidro comum é o processo de tratamento térmico pelo qual o primeiro tipo passa, conferindo-lhe características especiais de coloração, transparência, conforto acústico, alta resistência mecânica contra impactos e à prova de variações térmicas, o que garante uma maior segurança em comparação a vidros convencionais. Muito conhecido em áreas molhadas como banheiros, esse tipo de vidro tem muito mais versatilidade e ganha muitos usos

na arquitetura, inclusive em áreas externas. Atualmente, são muitos utilizados na fachada externa da edificação, como "muro de vidro".

É válido ressaltar que as boas características dos vidros temperados só são garantidas se forem seguidas as recomendações do fabricante no tocante aos cuidados de manutenção do produto. Nunca devem ser usados instrumentos abrasivos, como lixa ou palhas de aço, nem produtos ácidos para limpar o vidro. Uma dica prática: para saber se o produto é ácido, verifique na embalagem o pH da solução, se for menor que 7, a solução é ácida e não deve ser uti-

lizada na limpeza de vidros. Use somente água, sabão ou detergente neutro ou produtos específicos para limpeza de vidro. O uso de facas ou objetos pontiagudos para retirar as etiquetas, devem ser totalmente evitados, bem como o choque contra materiais rígidos, pois tudo isso pode levar à fragmentação do vidro. **Maiores informações você pode obter com Ferreira Ulhoua no telefone 3462-4502.**

### Piso seguro

No âmbito das medidas de acessibilidade a serem adotadas pelos edifícios, o piso tátil

é uma das que atende especialmente às pessoas com deficiência visual, fornecendo a sinalização adequada para propiciar uma locomoção mais segura e independente. Esse item consta na regulamentação prevista pela NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a norma brasileira oficial sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Trata-se de placas que devem ficar aderidas ao chão (em uma cor contrastante) que possuem relevos por meio dos quais a pessoa cega ou pessoa com baixa visão pode se orientar e se locomover de forma autônoma pelos espaços do prédio, seguindo as rotas disponíveis.

Entre os principais tipos estão: o piso tátil direcional (a estrutura serve para direcionar e orientar os passos do pedestre, seu desenho consiste em relevos lineares, regularmente dispostos) e o piso tátil de alerta (o qual dispõe de desenhos que cumprem com a função de alerta em meio ao trajeto, com um conjunto de relevos tronco-cônicos). Os dois tipos de piso tátil são instalados de forma combinada, sendo um para orientar o percurso e outro para orientar os pontos de parada. Para executar corretamente um projeto desta natureza o ideal é buscar a assessoria especializada e assim fazer as adaptações necessárias no condomínio.