

**DDTIZA**  
A DDTIZA LTDA  
EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO  
CONTROLE DE ESCORPIÕES  
DESRATIZAÇÃO  
DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXIV - Edição 280 - Outubro/2019 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **17.500** exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)



Vem aí o  
**15º**  
**DIA DO SÍNDICO**

30 de novembro de 2019  
**Jornal do Síndico**  
3337-6030

**Está precisando  
de produtos e  
serviços para  
condomínios?**

**Consulte nossos  
Classificados**

Administração de condomínios	10
Advogados	10
Alarmes	10
Áudio e vídeo	10
AVCB	10
Bombas	10
Bombeiros	10
Cercas concertina	10
CFTV	11
Conservação e limpeza	11
Consultoria em Engenharia	11
Construção e Reforma	11 e 12
Dedetização	12 e 13
Desentupidora	13
Elevadores	13
Equipamentos para Condomínios	13
Esquadrias de alumínio	13
Extintores	13
Gás	13
Impermeabilização	13
Impermeabilização de Caixa d'água	13
Individualização de água	13
Infiltrações	14
Interfones	14
Limpeza de Caixa d'água	14
Limpeza de fachadas	14
Limpeza e tratamento de pisos	14
Portaria	14
Portaria virtual	14
Portas	14
Portas Blindex	14
Portões Eletrônicos	14
Prevenção Contra Incêndios	14
Seguros	14
Serralheria	15
Síndico profissional	15
Telhados	15
Uniformes	15
Vazamentos	15

# Remuneração do síndico

Ainda é tabu para alguns, mas em tempos de síndico profissional discutir a remuneração de quem ocupa o cargo, deve estar na ordem do dia.

**Página 7**



### ■ Cotidiano

Cuidar da manutenção do parquinho evita acidentes e futuras complicações com o poder judiciário.

**PÁGINA 3**



### ■ Legislação

Projeto de lei aprovado na Comissão de Constituição, Cidadania e Justiça do Senado, pertence instituir o voto eletrônico nos condomínios.

**PÁGINA 4**



### ■ É bom saber

Manter a qualidade da água nos reservatórios do condomínio é a garantia de uma saúde plena para todos.

**PÁGINA 15**

**Urbana**  
DESENTUPIMENTO  
E DEDETIZAÇÃO

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



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

**(31) 3375.3966**

**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  
www.jornaldosindico.com.br  
jornaldosindicobh@gmail.com

**FUNDADOR**  
Aroldo de Lima Marcelo

**EDITOR**  
Márcio Paranhos

**COMERCIAL**  
Catia Maria

**ADMINISTRATIVO**  
Rose Marques

**ARTE**  
José Afonso Cézár

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

**ASSESSORIA JURÍDICA**  
Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**  
Kênio de Souza Pereira  
Rodrigo Karpat  
Guilherme Lemos Novaes  
Simone Gonçalves

**IMPRESSÃO**  
O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Aracaju/SE	3.000 (79) 3262-3520	
Araraquara/SP	7.000 (16) 99963-4371	
Baixada Santista/SP	13.500 (13) 3251-7906	
Belém/PA	3.000 (91) 3276-6023	
Brasília/DF	10.000 (61) 3362-0732	
Campinas/SP	8.000 (19) 3233-1652	
Curitiba/PR	8.000 (41) 3029-9802	
Fortaleza/CE	6.000 (85) 3214-4972	
Niterói/RJ	5.000 (21) 2622-5312	
Recife/PE	10.000 (81) 3053-9894	
Rio de Janeiro/RJ	20.000 (21) 2210-2902	
Salvador/BA	8.000 (71) 99903-2853	
São Paulo/SP	20.000 (11) 5572-5250	

**TELEFONES ÚTEIS**

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico. A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes. Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

# Melhor Remédio é a prevenção

Como administrador do condomínio, uma das atribuições do síndico é cuidar das manutenções do prédio para que suas instalações funcionem adequadamente e, assim, a segurança de todos fica preservada. Essa é uma grande responsabilidade que a maior parte das pessoas não tem a real dimensão quando decidem colocar seu nome à disposição deste cargo.

Disponibilizar-se a ser síndico é assumir um compromisso muito sério, que traz consigo riscos, incluindo o de ser responsabilizado caso algo de ruim ocorra a algum condômino dentro do prédio durante seu mandato. Mas qual seria então a forma de se proteger dessa possibilidade? A prevenção é sempre o melhor remédio.

O velho dito popular nos remete a uma velha máxima que é verdadeira em sua essência: é muito melhor quando somos capazes de nos anteciparmos a um problema do que quando precisamos contorna-lo e sanar as consequências decorrentes dele. É por isso que o Jornal do Síndico, repetidas vezes, alerta seus leitores sobre a importância das manutenções preventivas.

Em inúmeras oportunidades nosso periódico trouxe pautas sobre medidas preventivas sobre os mais diversos temas e nesta edição de outubro não fugimos à regra. Inclusive, como forma de lição, trazemos na seção “Cotidiano” exemplo de condomínio no Distrito Federal condenado a pagar indenização por um acidente ocorrido em um parquinho danificado do prédio o que resultou em uma fratura no cotovelo de uma criança de quatro anos.

Reforçamos, portanto, a necessidade de vistorias e reparos técnicos nas estruturas de lazer do condomínio, mas não apenas nelas. Estruturas de segurança, iluminação, rede hidráulica, o que inclui a própria água que é distribuída aos moradores, conforme abordamos na matéria da seção “É bom saber”.

Dessa forma, despertando o nosso leitor para temas importantes do universo dos condomínios, acreditamos ser possível executar uma gestão mais eficiente e responsável. Desejamos a todos um excelente mês de outubro e uma boa leitura!

“**É muito melhor quando somos capazes de nos anteciparmos a um problema do que quando precisamos contorna-lo**”

instagram.com/helloimnik\_



## INDICADORES 2018 / 2019

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET
IGP-M (FGV)	0,89	-0,49	-1,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	-0,67	-
INPC (IBGE)	0,40	-0,25	0,14	0,6	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	-
IPC (FIPE)	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	-
CUB/MG	0,12	0,19	1,93	0,53	0,13	0,10	0,21	0,26	0,10	0,12	-0,09	-
TR	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (%) ANO	6,98	6,98	6,98	7,03	7,03	7,03	6,26	6,26	6,26	5,95	5,95	5,95

**Salários**

Piso salarial mínimo	R\$ 1.155,03
Faxineira ou servente	R\$ 1.155,03
Ascensorista	R\$ 1.158,64
Garagista	R\$ 1.176,74
Manobrista	R\$ 1.334,26
Porteiro ou vigia	R\$ 1.399,47
Zelador ou encarregado	R\$ 1.482,72

*Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2019 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sineac.*

**CONTRIBUIÇÃO INSS**

Trabalhador assalariado  
Salário contribuição Aliquota (%)  
Até 1.751,81.....8,00%  
De 1.751,82 até 2.919,72 .....9,00%  
De 2.919,73 até 5.839,45 .....11,00%

Pagamento até o dia 15 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

**GPS**

20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo). 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, ETC.)  
Salário Família - até R\$ 877,67 = R\$ 45,00  
De R\$ 877,68 até R\$ 1.319,18 = R\$ 31,07  
FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

**OBRIGAÇÕES**

Admissão/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Através do CaGeD (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados). Via internet ou pelos correios. Recolhimento do FGTS, 8% sobre a folha de pagamento.

**IMPOSTO DE RENDA**

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

Deduções: 1) R\$ 179,71 por dependente; 2) R\$ 1.903,98 por aposentadoria (uma apenas) para quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social.

**Jornal do Síndico tem novos fornecedores**

**Administração de Condomínios**  
**Jus Condominium**

**Corrimão**  
**Ápice**

**Construção e Reforma**  
**Tonelli Engenharia**

**Desentupidora**  
**Porto Solution**

**Síndico Profissional**  
**Contrate**

**OBRADDEC**  
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

(31) 3465-5100  
(31) 9 8428-9307

Rua Niquelina 800 - Santa Efigênia  
obradec@obradecmateriais.com.br

**"Tudo na loja em 10x sem juros no cartão de crédito".**

Cotidiano por Cecília Lima |

# Condomínio condena por acidente playground

**Brincar é um ato saudável que estimula a criança sob diversos aspectos, desde os seus potenciais físicos até os sociais, cognitivos e afetivos e – portanto – deve ser algo sempre estimulado. Nesse sentido, criar os filhos em um condomínio pode ser algo muito positivo, uma vez que eles poderão desfrutar da companhia de outras crianças e terão um ciclo social ampliado.**

Contudo, embora a brincadeira seja bem-vinda, é fundamental que ela seja monitorada tanto por responsáveis pela criança, quanto por agente do condomínio, caso contrário, se vir a ocorrer algum acidente, o síndico poderá ser chamado a assumir a responsabilidade, desde que seja comprovado que o incidente foi decorrente de negligência de sua parte no cumprimento de suas atribuições na manutenção das instalações do prédio.

Um dos focos de atenção, quando o assunto é o público infantil, diz respeito aos playgrounds, os famosos “parquinhos”, que a criança tanto gosta. Os playgrounds devem seguir regras de instalação e manutenção que visam não apenas ao prolongamento da vida útil do mesmo, mas à garantia das boas condições de segurança para os pequenos usuários e assim evitar possíveis acidentes.

**ABNT** - A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui orientações que versam sobre a instalação e manutenção de playgrounds: trata-se dos códigos de NBR n° 14.350-1 e n° 14.350-2. A cartilha indica como deve ser um playground: os ângulos dos brinquedos, fixação, tipos de piso e materiais adequados como plástico, aço ou ferro galvanizado e com pintura atóxica e madeira tratada.

Prevenção e vigilância constante são garantias de diversão saudável. Infelizmente, a falta de



Brinquedos devem ser checados periodicamente

manutenção preventiva ou de fiscalização periódica nos parques tem sido responsável por acidentes, em alguns casos fatais, que atingem principalmente crianças e adolescentes. É o que está exemplificado em uma decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) de junho deste ano.

A 8ª Turma Cível rejeitou por unanimidade recurso de condomínio condenado a pagar indenização por danos morais a uma criança de quatro anos que sofreu acidente em parquinho do edifício. De acordo com o representante legal da vítima, o brinquedo estava com assoalho quebrado, além de partes cortantes expostas e redes rasgadas, o que ocasionou a queda e posterior fratura do cotovelo do menor, o qual foi submetido à cirurgia, colocação de gesso e sessões de terapia.



**Os playgrounds devem seguir regras de instalação e manutenção que visam não apenas ao prolongamento da vida útil**

## Coluna do Sindicon

### Contribuição em dia fortalece representação sindical dos condomínios



O Sindicon MG conseguiu fechar a Convenção Coletiva de Trabalho 2019/2020 com o sindicato que representa os trabalhadores dos condomínios. Foram várias rodadas de negociações, com bastante diálogo, para concluir um acordo bom para todas as partes.

Os detalhes desta convenção já estão disponíveis no site <http://www.sindiconmg.org.br/>. A convenção é referente a 1º de setembro de 2019 a agosto de 2020. É importante manter as contribuições em dia para que o Sindicon MG tenha uma representação sindical forte.

As guias para pagamento das contribuintes já foram enviadas para os condomínios. Elas vencem no dia 21 de outubro de 2019. Além de fortalecer a representação sindical, essas contribuições são convertidas em cursos, palestras e na manutenção de nossa equipe que tira dúvidas e orienta os síndicos e síndicas que entram em contato com o Sindicon MG.

Outro assunto que quero destacar neste espaço é sobre a importância da manutenção do sistema hidráulico das unidades habitacionais e comerciais. Pelo menos uma vez por ano essa manutenção deve ser realizada para evitar prejuízos para o seu imóvel ou da unidade que fica abaixo. Qualquer sinal de vazamento, é preciso contratar um profissional para resolver o problema.

Mas os vazamentos não causam só prejuízo financeiro! Se a infiltração for de esgoto, por exemplo, pode colocar em risco a saúde de quem tiver contato com essa água suja. Nas reuniões de condomínio, é importante que os síndicos reforcem junto aos moradores a importância da manutenção hidráulica nas unidades, verificando vazamentos nos banheiros, na cozinha que podem aumentar consideravelmente o valor da conta de água, em caso de prédios sem medidores individuais.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



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

**NEGLIGÊNCIA** - Por essas razões e por não terem recebido qualquer auxílio do condomínio, os pais decidiram entrar com pedido de danos morais no valor de R\$ 100 mil. Em sua defesa, o condomínio alegou não ter havido negligência de sua parte, tampouco defeito no brinquedo alocado na brinquedoteca, acrescentando que a responsabilidade pelo ocorrido seria da pessoa incumbida de acompanhar o menor, uma vez que o espaço somente poderia ser utilizado por crianças na presença de um responsável e que tais infor-

mações constavam de aviso alocado na área de recreação.

Por fim, foi mantida a sentença de 1ª Instância, que condenou, de forma concorrente, o condomínio e os responsáveis pela criança ao pagamento de R\$ 8 mil de indenização por danos morais, valor que deverá ser reduzido pela metade por ter o autor concorrido para a ocorrência do dano. Assim, o condomínio deverá indenizar a criança pelos danos morais sofridos no valor de R\$ 4 mil.

■ Jornalista

Rei do Condomínio

Serviços e artigos para casa e condomínio  
Materiais de Limpeza

QUALIDADE E BOM PREÇO

2527-9957 / 4141-8060 / 99417-6575

AV. CONTAGEM, 376 - WWW.REIDOCONDOMINIO.COM.BR

ALTERNATIVA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado  
Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral  
Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 / 99860-3169

alternativaconstroireforma@yahoo.com

Seu elevador ainda é do tempo do fusquinha?!!

Então, chegou a hora de modernizar o seu equipamento!

E, você sabia que manutenção e reforma de elevadores não é exclusividade do fabricante? Ou será que você leva o seu carro para manutenção somente nas concessionárias!

Você vai se surpreender! | Agende uma visita 3222-6685

CONTROL

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**Legislação** Por \*Rodrigo Karpat e Guilherme Lemos Novaes |

# O vínculo empregatício entre o síndico e o condomínio

A 7ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região negou pedido de vínculo feito por um homem que atuou como síndico por oito anos. O relator do recurso, o desembargador Wilson Carvalho Dias explicou que o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei 4.591/64.

Essa é uma questão interessante pois a função de síndico se encontra em uma posição diferente em relação a legislação trabalhista.

O síndico não é um empregado do condomínio. Ele é eleito de forma assemblear para cumprir uma função, não tendo um vínculo empregatício. E isso vale inclusive no caso do síndico profissional. Pois o síndico contratado também não tem esse vínculo, sendo apenas um prestador de serviços. Claro, ele terá que arcar com os encargos inerentes aquele serviço, mas não deixa de ser um prestador de serviço autônomo.

Porém, é importante deixar claro que as atribuições do síndico estão dispostas no Código Civil, Art. 1.348, que traz especificamente quais são suas funções, entre elas: gerir o patrimônio, prestar contas, fazer

cumprir a Convenção, representar o condomínio ativa e passivamente etc., como também estão previstas em outras leis, a realização do AVCB, cumprir normas trabalhistas, realizar NRs. etc.

A função do síndico está muito mais ligada ao exercício de um cargo, tendo a responsabilidade de gestão, prescindindo de qualquer relação trabalhista. Sendo assim, o síndico não tem uma subordinação hierárquica, mas tem uma subordinação legal, estando sempre ligada à Convenção do Condomínio e Regimento Interno, assim como também as decisões assembleares.

**VÍNCULO** - Na esfera trabalhista, primeiramente, há de se analisar quais são os requisitos necessários para a caracterização do vínculo de emprego, que estão expressos no artigo 3º da CLT que define o empregado como:



*Animais que causam incômodo podem ser retirados do condomínio*

*"toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário".*

A figura do síndico desvirtua da imagem de um empregado

comum pois a relação entre o condomínio e o síndico é a de mandante e mandatário, o síndico detém em suas mãos os poderes diretivos e disciplinar inerentes à administração do condomínio.



**Sendo assim, o síndico não tem uma subordinação hierárquica, mas tem uma subordinação legal**

**REPRESENTANTE** - Como se pode notar, o síndico faz parte da administração do condomínio representando-o ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

O síndico, apesar de ter suas contas aprovadas ou desaprovadas pela Assembleia Geral, não está subordinado a ela. A Assembleia Geral não possuiu poderes para determinar de que maneira ele administrará o condomínio.

Diferentemente de ser subordinado, o síndico tem em suas mãos todas as atribuições do próprio empregador. Na realidade, são os empregados do condomínio que estão subordinados ao síndico.

O síndico tem total autonomia na tomada das suas decisões, pode demitir e contratar funcionários, dar ordens para os empregados, não pode ser punido disciplinarmente na esfera trabalhista, não está sujeito a controle de horário de trabalho e sua remuneração é fixada por assembleia, portanto, o ganho mensal não representa salário para fins de reconhecimento de relação de emprego.

Concluindo, não estão presentes os elementos necessários para a caracterização da relação empregatícia pois nessa relação entre síndico e condomínio não existe nem onerosidade nem a subordinação.

■ Advogados na Karpat Sociedade de Advogados.

Por Cecília Lima |

## Voto eletrônico em debate no Congresso Nacional

**Quem ocupa ou já ocupou o cargo de síndico sabe o quão difícil é conseguir reunir os condôminos para assembleias. Nos melhores cenários, a frequência gira em torno de 25%, ou seja, apenas ¼ do total. A dificuldade se torna ainda mais sensível em condomínios com vários blocos, em que o número de unidades alcança a marca de centenas: 500, 700, 900...**

Hoje em dia, há os residenciais até com mais de mil unidades! Na prática, já se sabe que é inviável reunir tantos representantes em uma assembleia presencial. Apesar disso, o modelo de votação que regula toda a administração interna é ainda voltado para uma realidade nos moldes de tempos passados, com condomínios menos populosos e quando as pessoas tinham outro ritmo de vida.

**ROTINA** - Atualmente, pouca gente se dispõe a participar das reuniões de condomínio por falta de tempo e por levarem uma rotina incompatível com os horários e condições em que geralmente as assembleias são realizadas, o que constitui mais um fator de afastamento e diminuição do público. Além disso, podemos ressaltar que a falta de objetividade das pautas em reuniões muitas vezes malcon-

duzidas, às vezes, também ajuda a repelir as pessoas.

Nesse contexto – e sabendo que algumas ações necessitam de quórum mínimo para serem aprovadas (podendo variar de maioria simples, 2/3 ou unanimidade) – os síndicos de todo o país têm um problema sério para resolver. Visando à resolução dessa questão, a senadora Soraya Thronicke apresentou o projeto de Lei nº 548/2019, o qual foi votado pela na Comissão de Constituição, Jus-

tiça e Cidadania (CCJ) no dia 15 de agosto.

**VIRTUAL** - O texto em questão altera o Código Civil abrindo a possibilidade da votação em assembleia por meio eletrônico, sem a necessidade do voto presencial na reunião condominial. De acordo com a proposta: “quando o quórum especial acaso exigido pela lei não for alcançado nas convocações presenciais, a correspondente deliberação poderá ser tomada posteriormente, mediante votação eletrônica dos condôminos, em segmento virtual da reunião”.



**Atualmente, pouca gente se dispõe a participar das reuniões de condomínio por falta de tempo...**

O projeto detalha, ainda, a necessidade de que os condomínios ofereçam para tal intento uma plataforma válida na qual esteja disponível a ata completa da assembleia realizada e onde cada

condômino só possa ter seu voto validado uma única vez e possua espaço para expressar a justificativa de escolha. Após aprovação na CCJ, o PL seguirá para a Câmara dos Deputados.

**Khronos**

**Portaria Virtual**

Atendimento 24h | Monitoramento de todos os acessos  
Integração completa | Manutenção 24h

Mais de 30 anos no mercado | Presente em 15 Estados | Mais de 35.000 clientes

**SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE**

Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco! **0800 642 0222**  
www.grupokhronos.com.br

**Manutenção** Por Cláudio Henrique Guisoli |

# Quem garante a segurança de seus Elevadores?

**O acidente ocorrido na Cidade de Brumadinho (MG), devido ao rompimento da Barragem do Feijão, com a consequente morte de centenas de pessoas, nos leva a repensar na credibilidade e na independência dos laudos técnicos emitidos por profissionais de engenharia.**

Fatos mais alarmantes foram os que surgiram após o rompimento da Barragem do Feijão. Constatou-se que várias barragens, com grau de risco de acidente superior ao da Barragem do Feijão, possuem laudos técnicos comprovando a condição de segurança e estabilidade, assinados por profissionais de engenharia.

A linha de separação entre os interesses envolvidos entre contratante e contratada é tênue. Um deslizamento apenas pode resultar na destruição instantânea da reputação de um profissional e ocasionar várias mortes.

**REQUISITOS BÁSICOS** - O profissional contratado para atuar entre a engenharia e o direito necessita ter conhecimento de normas, legislações, além de experiência em sua área de atuação. Entretanto, além do conhecimento técnico devem prevalecer, em quaisquer circunstâncias, os princípios da ética, da transparência e da imparcialidade.

**RIA** - Em Belo Horizonte a emissão do Relatório de Inspeção Anual (RIA) é exigida pela legislação municipal 7647:1999 para atestar a condição operacional de cada elevador. Entretanto, a legislação supra, já ultrapassada, permite que um engenheiro do corpo técnico da empresa de manutenção ou contratado exclusivamente para essa finalidade, emitam laudos técnicos atestando sobre a confiabilidade operacional dos elevadores sob responsabilidade técnica de sua empresa de manutenção.

Em vários países existe a obrigatoriedade da inspeção periódica dos elevadores para atestar as condições operacionais desses, baseada em critérios de normas técnicas, mas os serviços são realizados por empresas independentes, por exemplo, como ocorre nos EUA, Japão, Reino Unido e outros. Mediante a essa exigência os laudos têm um peso bem maior de credibilidade, pois os interesses não são conflitantes visto que as fronteiras foram bem definidas.



*Vistoria deve ser feita por profissional habilitado*



**Em vários países existe a obrigatoriedade da inspeção periódica dos elevadores para atestar as condições operacionais desses**

Sugerimos que entidades de classe, por exemplo, sindicato das empresas de manutenção de elevadores de BH e o CREA-MG, se unam para a elaboração de uma legislação atribuindo responsabilidades a quem de direito, da empresa mantenedora a de prestar manutenção e das empresas de consultoria independente a de atestar as condições operacionais e de funcionamento dos elevadores.

Finalizando, a contratação de uma empresa de consultoria independente é uma ótima opção para se obter um parecer técnico imparcial em relação as condições operacionais e de segurança de elevadores de passageiros.

■ Engenheiro industrial mecânico graduado pelo CEFET-MG, Diretor da empresa "Vertical Consultoria" - e-mail: guisoli@uol.com.br

**SERVIÇO:**  
EMPRESAS DE MANUTENÇÃO DE ELEVADORES  
Control: 3222-6685  
JB: 3271-6909  
Elevtech: 08002970288

Por Cecíli Lima |

# Caixas de gordura devem passar por limpeza a cada 2 meses

**Você sabe o que é e para que serve a caixa de gordura? Trata-se de um dispositivo instalado entre as linhas de drenagem e as linhas de esgoto sanitário de um imóvel e seu objetivo é funcionar como um recipiente capaz de separar a gordura e o óleo proveniente dos alimentos que porventura cheguem através da água descartada após lavagens, seja da pia das cozinhas, banheiros, máquina de lavar, etc.**

O bom funcionamento do encanamento está condicionado à manutenção das caixas de gordura. Então, se algo não está dando certo nesse sentido (mau cheiro, transbordamento, falta de escoamento) é aconselhável verificar as caixas, pois o problema pode estar lá. Ela deve funcionar como uma barreira, impedindo a ida de resíduos mais grosseiros para o esgoto, assim como caminho inverso: o refluxo, ou seja, a entrada de material de esgoto da rua na caixa.

O atraso na limpeza da caixa de gordura faz com que se forme uma crosta de sujeira que impede o prosseguimento normal do fluxo de água para as galerias de esgoto. Essa água parada pode trazer vários transtornos além do já citado mau funcionamento do encanamento. Isso pode favorecer, por exemplo, a proliferação de animais como ratos,

baratas e outros insetos que se beneficiam dos restos de alimentos acumulados.

A manutenção periódica é a garantia de que o equipamento exercerá sua função e a gordura descartada pelas unidades e áreas comuns do imóvel será descarregada nos sistemas aeróbios e anaeróbios da tubulação. As caixas necessitam de limpeza pelo menos bimestralmente, orientam os especialistas. Entretanto, essa periodicidade depende da capacidade volumétrica de cada caixa, portanto, o melhor é consultar o fabricante.

**COMO LIMPAR?** Primeiro retira-se a tampa, com o auxílio de luvas coleta-se a sujeira acumulada e a coloca em uma vasilha que possa ser descartada. Caso a caixa esteja entupida, deve-se ter cuidado ao tentar desentupi-la com

objetos pontudos. A finalização do processo pode ser feita com a aplicação de sabão em pó (200 g) e 3 litros de água fervente. Isso ajuda a solubilizar a gordura residual e eliminá-la.

Por ser uma despesa ordinária do condomínio, não é necessária aprovação em assembleia. Para barganhar

bons preços, o síndico pode fechar contrato anual com uma empresa especializada no serviço.

Uma caixa de gordura em condições corretas não pode ter vazamentos e deve possuir tampas removíveis. Elas devem ficar instaladas ou construídas em locais de fácil acesso e ter boas condições de

ventilação. A Associação Brasileira de Normas Técnicas possui orientações específicas para esses equipamentos (NBR 8160): elas podem ser de PVC, concreto ou alvenaria desde que atendidos os requisitos mínimos de retenção.

■ Jornalista

**SERVIÇO:**  
EMPRESAS DE LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA  
Rei das Caixas D'água 3371-0028  
Cláudio Limpeza em Geral:  
3373-1760

**“Conversa com o Kênio”**

Agora você tem a oportunidade de conversar, cara a cara e de forma descontraída, com um dos maiores especialistas em direito condominial do Brasil.

Os encontros acontecem toda última segunda-feira do mês.

**Realização:**

**Apoio:**

**DIA 28 DE OUTUBRO DE 2019**

Local: Av. do Contorno, 6.920  
Início: 19 h  
Inscrições gratuitas  
**(31) 2516-7008**  
contato@keniopereiraadvogados.com.br

**Seu condomínio** por Cecília Lima |

# Lei do silêncio em condomínios ainda é inespecífica

A questão do ruído é sempre um ponto sensível no que diz respeito à convivência entre condôminos, isso porque a vida em coletividade nem sempre é silenciosa. Os indivíduos costumam ter ritmos e hábitos diferentes e nem todos possuem o mesmo nível de respeito e empatia com o próximo, de modo que se faz imprescindível que o condomínio imponha algumas regras para ordenar esse que é um dos principais motivos de conflito entre moradores.

Antes de tudo, é preciso nos inteirarmos do que diz a legislação brasileira acerca dessa problemática. Infelizmente, ainda não possuímos uma lei com grandes especificidades no tocante aos condomínios. Não está escrito, por exemplo, um limiar de horário máximo para atividades ruidosas nos edifícios.

**LEGISLAÇÃO** - O que há em vigência – e que deve ser considerado – é aquilo que consta, de maneira pouco precisa, na Lei N°10.406 do Código Civil, cujo artigo de número 1.336, capítulo IV, traz: “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”.

Por outro lado, a Lei de Contra-

venção Penal, agrega maiores detalhes no que tange as definições de ruído e perturbação do sossego, bem como possível penalidade para faltas. O artigo 42 da referida lei trata como contravenção penal a perturbação de trabalhadores ou o sossego alheio, sendo isso passível de até 3 meses de prisão.

O artigo define como “perturbação” as seguintes ações: 1) provocar gritaria ou algazarra; 2)

abusar de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; 3) exercer profissão que gere incômodo ou ruídos, que vão contra às determinações legais; 4) não impedir o barulho provocado pelo animal tutelado.

**22H** - É importante que o condomínio use essas disposições gerais das leis disponíveis para redigir seu próprio Regimento Interno, documento que orienta as regras próprias de seu condomínio. Contudo, é válido lembrar que a “lei” do condomínio não pode se sobrepor a uma lei federal e, embora os condomínios usem as 22 horas



**É importante que o condomínio use essas disposições gerais das leis disponíveis para redigir seu próprio Regimento Interno**



**Barulho provoca sérios problemas**

como um consenso para limite de horário para ruídos, ao pé da letra, por lei, esse limite não poderia ser estabelecido, uma vez que não há lei federal que o determine.

Contudo, sabemos que em se tratando de convivência em condomínios, nem sempre o que vale é a lei e a regra. O bom senso e a empatia devem prevalecer, afinal, sempre será necessário ceder em alguns momentos em nome do melhor viver.

É importante que o síndico estimule esse respeito ao sossego alheio e tente, pelo menos inicialmente, sanar os conflitos que vierem a surgir de forma amigável. A campanha pelo silêncio deve estampar murais de aviso, elevadores, redes sociais e outros meios de comunicação, pois trata-se de um longo e contínuo processo de educação, o qual deve ser permanentemente reforçado.

■ Jornalista

**Mediação** por Sílvia Abduche e Ana Maria Esteves |

## O barulho das crianças

Chegou aqui na Câmara, um caso muito comum em condomínios, uma questão envolvendo crianças e barulho.

João (nome fictício) morador de um condomínio há oito anos, sendo sete anos em um andar e um ano em outro andar, tem dois filhos e sempre tiveram ótimas relações com seus vizinhos. Quando se mudaram para esse segundo apartamento, começaram as reclamações... Um senhor começou a achar que todos os barulhos do prédio vinham das suas crianças, do seu apartamento.

O síndico o procurou para relatar essa reclamação e também expor a intenção do senhor de notificá-lo para uma possível multa. O síndico, sempre tentando encontrar soluções aceitá-

veis e evitar impasses, propôs que essa questão fosse resolvida através da mediação. Convite feito e aceito por todos.

**CONSENSO** - Antes de iniciarmos a mediação, explicamos todo o procedimento e seu principal objetivo, que é a oportunidade de resolver a questão de uma forma consensual e satisfatória, buscando melhores soluções que atendam aos interesses de todos. Ressaltamos também a importância de ter uma escuta ativa, onde escutamos para compreender e não para responder, escutar sem fazer julgamentos, es-

cutar sem interrupções, dando a oportunidade para quem está falando finalizar seu pensamento, escutar cuidadosamente opiniões que são diferentes das suas e deixar que suas emoções não interferiram na escuta.

O senhor começou relatando que após a mudança de João para perto de seu apartamento, sua vida mudou, que não consegue ter um minuto de paz e de sossego. Disse ter 24 horas de alvoroço, portas batendo... e uma obra que não terminava nunca...

**JUSTIFICATIVAS** - João compreendeu bem o que é ter uma es-

cuta ativa e, pôde perceber como tudo isso o incomodava. Foi esclarecendo ponto a ponto, todas as reclamações. Sinalizou que tem bom histórico de comportamento no prédio, nunca recebeu qualquer advertência ou reclamação, sempre muito amável com seu vizinho de porta, o que poderia ser facilmente comprovado, que a única hora do dia mais corrida é a entrada e saída das crianças para a escola, sendo barulhos rotineiros do dia a dia de um edifício e, seu apartamento não estava em obras. Coincidentemente outro vizinho tinha iniciado uma obra na sua unidade.

Convidou o senhor para ir à sua casa, para ver os cuidados que a família toma para não incomodá-lo, para ver como a família se preocupa com os vizinhos. Essa foi uma atitude que sensibilizou o senhor. Ele se sentiu acolhido em sua reclamação e, a partir daí, começou a mudar sua perspectiva do fato.



**Ressaltamos também a importância de ter uma escuta ativa, onde escutamos para compreender e não para responder**

Durante nossa conversa, pudemos perceber que a hora que mais incomodava o senhor, as crianças estavam no colégio, portanto realmente eram os barulhos rotineiros de um condomínio. Esses fatos esclarecidos ajudaram a mudar a percepção e o comportamento do senhor. Esse movimento das partes em direção ao consenso é muito interessante. Todos saíram com o compromisso de respeito mútuo, e de convivência harmoniosa

■ Mediadoras da Câmara Equilíbrio

**PROGRAF – IS BRASIL LTDA - SOLUÇÃO PREDIAL**

PINTURA DE FACHADA  
LIMPEZA DE FACHADA COM  
HIDROJATEAMENTO  
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL

CONSTRUÇÃO E  
REFORMAS DE TELHADOS  
SERVIÇOS DE SERRALHERIA

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG130.996/D

(31) 3352-0884 98982-7668

prografe.wix.com/reforma



# Quais as formas de remuneração do Síndico?

Conforme nossa legislação, os condomínios, obrigatoriamente, devem ter um síndico, o qual será escolhido em assembleia geral ordinária.

A gestão condominial do síndico eleito será por prazo não superior a dois anos, podendo este prazo renovar-se. Ainda, o condomínio poderá ter um conselho fiscal, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. Este conselho será composto de três membros, eleitos em assembleia, por prazo, também não superior a dois anos.

Com a evolução da sociedade, a função do síndico fica cada vez mais complexa, agregando maiores responsabilidades. Como se sabe, dentre os vários deveres do síndico está o de representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, atos necessários à defesa dos interesses comuns. Logo, a remuneração do síndico é assunto importante para a gestão, porém muitos condôminos e moradores ainda têm dúvidas quanto a essa questão.

**REMUNERAÇÃO** - Embora as atividades do síndico tenham como base o mandato, que lhe outorga direitos e deveres, ele tem sim direito à remuneração!

Não é mais exigido que o síndico seja condômino, assim, hoje em dia, já contamos com a figura do síndico profissional.

Atualmente existem três formas de remuneração do síndico:



Inadimplência promove a desvalorização do imóvel

**Direta:** Realizada por meio de um pró-labore mensal. Como legalmente não existe um “pisoteto” para a função, o valor é de acordo com a convenção.

Porém, muitas são omissas neste ponto, principalmente as mais antigas e que nunca foram atualizadas. Nesse caso, deverá a questão ser tratada na assembleia de eleição;



**Cada vez mais os condomínios têm optado pelo síndico profissional, principalmente quando não há candidatos**

**Indireta:** Quando realizada por meio da isenção (total ou parcial) da cota condominial, no entanto, dependendo do caso e também do valor da cota, muitas vezes o síndico acaba por ter isenção apenas de forma parcial e;

**Mista:** Neste caso, além da isenção da cota condominial, o síndico também recebe uma remuneração mensal pelas atividades realizadas em razão da função que exerce.

Quando falamos de remuneração do síndico, seja ele morador ou profissional, a questão será definida pelas regras da convenção ou, em casos omissos, pela assembleia.

A atual legislação não prevê normas quanto a remuneração do síndico condominial! No entanto, traz que “além das cláusulas referidas no art. 1.332 do CCB, (...) a convenção determinará: II - sua forma de administração; (...)”.

Cada vez mais os condomínios têm optado pelo síndico profissional, principalmente quando não há candidatos ou quando o condomínio decide profissionalizar sua administração. O síndico profissional é contratado sem vínculo empregatício, pois é um prestador de serviços.

Ao negociar a remuneração com o síndico profissional, deve-se levar em conta alguns pontos importantes, tais como: número de unidades, número de visitas necessárias, quantidade das áreas de lazer, se há funcionários próprios ou terceirizados, se há administradora de condomínio e/ou é um serviço de autogestão, dentre outros.

**IR** - Ainda, para a Receita Federal há entendimento de acréscimo patrimonial do síndico, tanto no recebimento de pró-labore como na isenção da cota condominial. Logo, é essencial informar na Declaração de Imposto de Renda anual a remuneração/isenção recebida do condomínio.

Também é muito importante que condôminos e moradores conheçam as regras, convenção e regimento interno, do condomínio que escolheram residir! Embora o seu condomínio conte com serviços de uma administradora, é o síndico o responsável por uma boa gestão condominial.

Atualmente no mercado há grande oferta de síndicos profissionais, por isso vale a pena pesquisar e contratar um profissional qualificado. Administrar um condomínio é tarefa árdua, pois são várias situações que, apesar de simples, muitas vezes transformam-se em grandes problemas, abalando a boa convivência entre os condôminos.

■ Advogada e autora do blog  
<http://simonegoncalves.com.br/blog/>

Por Leandro Barcelos de Souza Moreira |

## O Condomínio e suas responsabilidades

Fenômeno iniciado no século XX e em expansão, atualmente mais de 11% dos brasileiros – Censo demográfico IBGE 2010 – residem em condomínios que possuem complexas responsabilidades.

Uma delas é a relação patrões x empregados. A despeito da melhoria nas relações de emprego, devido à recente reforma trabalhista, o trabalhador, seja terceirizado ou contratado direto, tanto na legislação quanto na aplicação desta pelos magistrados predominam, nas decisões judiciais, um viés radical, militante e ativista, contrário aos interesses do empregador/condomínio, resultando em condenações descomunais, que podem abalar os condomínios.

**CONTRATOS** - Na esfera civil, a responsabilidade não se resume à execução do condômino inadimplente. Os condomínios, no dia a dia, estabelecem contratos com escritórios de con-

tabilidade, seguradoras, conservadoras, mantenedoras de bombas, elevadores, jardins, construção ou reforma, gás, telefone, internet, água, luz, dedetização, etc. Nestes casos, deve-se prevenir e anular eventuais cláusulas abusivas, leoninas ou desproporcionais.

Surge ainda, como escreve o príncipe imperial Dom Bertrand, uma psicose ambientalista. Condomínios já sofrem condenações por crimes e danos ambientais, impondo-se multas e indenizações exorbitantes por construções, obras, cortes, podas de árvores, matas, etc.

**DÍVIDA** - Responsabilidade tributária com cobrança judicial de dívida ativa da fazenda pública e consequente penhora/ar-

resto, também é matéria recorrente nos condomínios.

Atos rotineiros como convocação e condução de assembleia, elaboração da ata, envio de notificações extrajudiciais, observância às regulações urbanas, às normas para realização e aprovação de obras, elaboração ou alteração dos regulamentos e convenções condominiais etc., devem seguir estritamente as formalidades legais.

Enfim, a enormidade do Estado brasileiro evidenciada pelas leis, burocracia, ativismo e regulamentações impõe múltiplas responsabilidades aos condomínios e riscos ao seu patrimônio. Você, síndico, já pensou nisso?

■ psicólogo, advogado e mestre em direito empresarial  
[advogadobarcelos@hotmail.com](mailto:advogadobarcelos@hotmail.com)



**GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
OAB/MG nº 3.932  
Advocacia Especializada em Direito Condominial.

**INADIMPLÊNCIA ZERO**

**GARANTIMOS SEM TAXA MENSAL**

**PROPORCIONAMOS O RETORNO DE 100% DAS TAXAS MENSAS SEM QUALQUER CUSTO MENSAL: 0% (zero por cento).**

**COBRANÇA GARANTIDA SEM TAXA MENSAL**

**31. 3222-9074**  
[www.gouveadv.com.br](http://www.gouveadv.com.br)  
[contato@gouveadv.com.br](mailto:contato@gouveadv.com.br)



**Observatório** Kênio de Souza Pereira |

# Um carro a mais na garagem! Pode?

Vagas podem ter áreas diferentes em função da execução do projeto.

Com a maior facilidade em adquirir um automóvel, constatamos o aumento de polêmicas quanto ao uso da vaga de garagem nos edifícios onde as vagas têm tamanhos diferentes, apesar do registro imobiliário do apartamento e/ou convenção estipular que cada apartamento possui apenas uma vaga.

Ocorre que, algumas vagas comportam mais de um automóvel, e assim, os proprietários de vagas que comportam apenas um carro, entendem que o vizinho comete abuso ou age contra a convenção e a lei ao colocar outro carro ou moto. Diante da falta de análise jurídica profunda do caso concreto, tem ocorrido atritos entre os vizinhos, havendo casos que, lamentavelmente, resultem em agressões e até processos judiciais.

A questão é complexa e exige uma análise minuciosa do local das vagas, da planta arquitetônica, da convenção, da possível nulidade da ata do sorteio (se este foi realizado), o direito adquirido, dos registros dos apartamentos, para que conflitos que perduram por anos sejam resolvidos de forma definitiva numa assembleia geral, que poderá rerratificar a convenção. Com a devida assessoria jurídica, problemas que perduram por anos e que desvalorizam os apartamentos podem ser sanados, sendo que a devida regularização evitará que futuros proprietários venham a questionar o assunto posteriormente.

**BOM SENSO** - A maioria dos problemas decorre do vício daqueles que copiam um modelo de convenção e ignoram as particularidades de cada edifício. A experiência comprova que às vezes, o construtor contrata primeiramente um arquiteto, que ao elaborar a planta, projeta o espaço da garagem com os pilares numa posição, pois inexistente estudo do solo. Essa planta é levada à prefeitura para ser aprovada para consequentemente ser deferido o Alvará de Construção.

Entretanto, somente depois

que a obra é iniciada, que ocorre a perfuração do solo e, diante de problemas técnicos (rochas, água, etc.), o construtor, às vezes, é obrigado a alterar a posição de algumas pilastras, prevalecendo a orientação do calculista por uma questão de segurança. Assim, logicamente, uma vaga pode ficar maior que aquela que estava marcada na planta elaborada pelo arquiteto. Portanto, aquele que tem a “sorte” de ser proprietário de uma vaga um pouco maior, não pode ser penalizado com a proibição de colocar um segundo carro, pois o Código Civil estipula que a vaga é propriedade exclusiva, podendo o seu proprietário utilizá-la como bem entender, dentro dos seus limites e destinação.

**ÁREA COMUM** - Por ser a garagem uma área comum, não é permitido a nenhum morador estacionar de maneira a prejudicar as manobras, circulação e nem a abertura de portas do carro do vizinho. Mas, se determinada vaga comporta mais de um automóvel, sem gerar nenhum transtorno aos demais usuários, não tem o síndico o direito de proibir, pois seu espaço é definido por lei como propriedade exclusiva. Basta verificar em conjunto vários dispositivos da Lei de Incorporação, nº 4.591/64, bem como dois artigos do Código Civil a seguir reproduzidos, para entender que a previsão na convenção de estacionar apenas um automóvel, quando o espaço comporta outro veículo, não tem respaldo legal:

“Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira pre-



Existem vagas maiores umas das outras

judicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Portanto, a lei garante o respeito ao direito de propriedade, tendo a convenção o seguinte foco: a ninguém é dado o direito de utilizar sua propriedade de forma nociva, devendo ser multado quem gera transtorno à coletividade condominial, especialmente se invade as áreas de circulação e manobra. Se isso é respeitado, quem tem vaga menor não tem direito de reclamar da sua falta de sorte ou sentir ciúme do vizinho que não lhe traz qualquer prejuízo ao usufruir de

um espaço maior que surgiu em decorrência de situações além do controle do construtor.

A construção não é um produto industrializado, como se fosse um motor, um carro ou uma máquina que são produzidos com medidas milimétricas. Inúmeros são os edifícios em que sobram áreas, sendo algumas até de difícil acesso (entre os corredores dos andares, num canto de uma escada ou rampa, no desnível do solo, etc.). Outras são de fácil acesso, como no piso da garagem, áreas entre pilastras ou encravadas no fundo de uma vaga, sendo

utilizáveis apenas por um determinado condômino que acaba se beneficiando.

**IMPREVISIBILIDADE** - Entretanto, há caso de edifício, por exemplo, composto por 50 apartamentos com duas vagas cada, que no final da construção se constata que o prédio tem 103 vagas. Essas três vagas extras não existem no projeto e nem na convenção, sendo por isso irregular o construtor vendê-las como se fossem autônomas. Mas se o construtor adivinhasse que esse espaço surgiria logicamente as teria registrado na convenção, aberto as 3 matrículas no Ofício de Registro de Imóveis e, assim, poderia vendê-las. Mas diante da imprevisibilidade, tal espaço passa a pertencer ao condomínio, cabendo aos 50 coproprietários avaliar, com a devida assessoria jurídica, algumas alternativas: vender para um condômino, alugar, fazer rodízio, utilizar para automóveis de visitantes, construir algo no local, etc.

Essa situação demonstra que fazer valer a má redação da convenção ou a falha desse instrumento, deixar de prever o uso racional do espaço não justifica os vários processos judiciais que surgem por desconhecimento sobre o que ocorre em diversas obras, sendo ilógico punir quem tem uma vaga mais favorecida ou um espaço encravado que somente ele tem acesso.

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



**A construção não é um produto industrializado, como se fosse um motor, um carro ou uma máquina**

## CONVERSA COM KÊNIO – DIA 28 DE OUTUBRO

Com o objetivo de contribuir com a boa convivência nos condomínios em geral, por meio de uma orientação jurídica, o advogado Kênio de Souza Pereira, que é colunista de Direito Imobiliário do Jornal do Síndico e da Rádio Justiça do Supremo Tribunal Federal (todas 3<sup>as</sup> feiras, 9h30, FM 104,7 Brasília ou no site [www.radiojustica.jus.br](http://www.radiojustica.jus.br)), promove um encontro mensal com administradores de condomínios, síndicos e condôminos todas as últimas segundas-feiras do mês. Você que é leitor do Jornal do Síndico é nosso convidado para participar da

8ª edição do CONVERSA COM KÊNIO, podendo fazer sua inscrição gratuita

por meio do telefone (31) 2516-7008. Os encontros acontecem na Av. Contorno, 6.920 (loja da Caixa Imobiliária Netimóveis) - Bairro Lourdes-BH. Inscrições limitadas a 40 pessoas.



CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

**Transformamos sonhos em realidade**

GL MINAS ENGENHARIA

QUALIDADE PONTUALIDADE EXPERIÊNCIA

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

(31)3317-5700 / 99771-8000 / 99259-0976

## Rápidas

### Sindicatos fecham Convenção Coletiva de Trabalho

O Sindicon (Sindicato dos condomínios) e o Sindeac (Sindicato dos empregados) assinaram no início de setembro, a Convenção Coletiva de Trabalho 2019/2020, da categoria.

Como todos os anos, depois de muita negociação, o presidente do Sindicon-MG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz e o presidente do Sindeac Paulo Roberto da Silva fecharam o acordo que concedeu um aumento de 4,66% aos trabalhadores da categoria que recebem até R\$5.500,00. Para aqueles que ganham acima deste valor, até o limite de R\$12.500,00, o reajuste foi de 3%. Acima deste valor o reajuste poderá ser negociado livremente.

A partir de 1º de setembro deste ano, o piso salarial da categoria fica estabelecido em R\$1.155,03. Aqueles profissionais que cumprem uma jornada igual ou superior a 180 horas/mês, terão direito a um ticket alimentação no valor de R\$178,00. Confira a tabela de salário:

SALÁRIOS	
Piso salarial mínimo	R\$1.155,03
Faxineira ou servente	R\$1.155,03
Ascensorista	R\$1.158,64
Garagista	R\$1.176,74
Porteiro ou vigia	R\$1.399,47
Zelador ou encarregado	R\$1.482,72
Manobrista	R\$1.334,26

## Bicicletas

Em busca de uma mobilidade urbana mais eficiente, o uso das bicicletas como meio de transporte oficial para o dia a dia e não apenas como instrumento de lazer tem sido cada vez mais incentivado e, com isso, surgem novas necessidades, como – por exemplo – um local adequado para estacioná-las. Prédios mais antigos, com Regimentos menos recentes, ainda costumam vetar a presença delas na garagem, mas isso está mudando. A nova tendência é construir locais especiais para as magrelas nos condomínios. Esse local é



o paraciclo, também chamado por alguns de bicicletário. E os condomínios devem estar equipados com essa estrutura poder comportar as bicicletas sem causar nenhum dano. O espaço deve ter até 1,80 metro de extensão e a altura não pode ser inferior a 2 metros. A instalação de suportes para prender as bicicletas com distância mínima de 75 centímetros. A instalação do paraciclo deve passar pela assembleia de condôminos e ser aceita por 2/3 deles, sendo necessária a alteração do Regimento interno.

## Rachaduras

Fissuras, trincas ou rachaduras são nomes diferentes para um mesmo incidente observado e que deve servir de sinal de alerta, pois não revela algo bom. Trata-se de uma consequência decorrente do excesso de tensões sobre um determinado material e isso nunca deve ser negligenciado. É importante fazer o monitora-

mento contínuo dessas falhas. Uma dica é colocar selos de gesso, argamassa ou lâminas de vidro sobre as trincas e colocar data. Outra maneira de acompanhar a evolução da fissura é traçar linhas com caneta no começo e fim de sua extensão e colocar data. Ao surgimento de uma rachadura é aconselhada a contratação

emergencial de um engenheiro civil, inclusive sem necessidade de aprovação em assembleia, caso seja considerado o risco à solidez e segurança da edificação. Sendo avaliado um risco maior, deve-se cogitar até mesmo acionar a defesa civil para checar a viabilidade da segurança do prédio.

## Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com)

### PRESTAÇÃO DE CONTAS – APROVAÇÃO

Gostaria de saber quais os itens que deveriam constar em uma prestação de contas de um condomínio?

**Elza – por e-mail**

**R** - A prestação de contas de um condomínio é sempre causa de apreensão. É considerada o "terror" para o síndico. Entretanto, para o síndico que trabalha honestamente e é bem assessorado juridicamente, é a coisa mais simples.

A prestação de contas deve conter todas as notas fiscais, boletos e comprovante de pagamentos das despesas do condomínio (água, energia elétrica, telefone, prestações de serviços, guias de recolhimento de tributos, recibos

de pagamentos dos funcionários, etc), tudo contabilizado corretamente, juntamente com os extratos bancários e, se for o caso, parecer do Conselho Fiscal do condomínio.

Essa é uma prestação de contas básica, devendo conter todos os recebimentos, de forma discriminada e as unidades com o débito, caso existam inadimplentes. Entretanto, ela pode trazer outros documentos e relatórios que a tornam mais clara, transparente e objetiva, visando não deixar margens para questionamentos durante sua apreciação pela assembleia geral. Muitos condomínios contratam uma Adminis-



tradora que tem total domínio dessas questões, de forma a evitar riscos.

Logicamente, para ser apresentada à assembleia geral, devem ser observados os requisitos legais e procedimentos estabelecidos na convenção, se for o caso.

O interessante é que o condomínio tenha uma assessoria especializada para facilitar os trabalhos das pessoas envolvidas, evitar conflitos no condomínio e para que essa prestação de contas seja totalmente transparente, não deixando margens para questionamentos.

**Kênio de Souza Pereira**  
**keniopereira@caixaimobiliaria.com.br**

## Jurisprudência

### STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AGRG NO ARESP 208113 SP 2012/0153858-6 (STJ)

Data de publicação: 13/02/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTES STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Se o condomínio tiver ciência da alienação, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente. 2. Quando o Tribunal a quo decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, incide, à espécie, a Súmula 83/STJ. 3. Agravo regimental desprovido.

Jurisprudência mineira - Agravo de instrumento - Divórcio - partilha homologada - Extinção de condomínio dos bens objeto da partilha

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIVÓRCIO - PARTILHA HOMOLOGADA - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DOS BENS OBJETO... partilha havida em ação de divórcio, é a ação de extinção de condomínio, que deve ser processada no... contra Adir Teixeira Neves Júnior, que ...

Notícia Jurídica • Associação dos Registradores de Pessoas Natur.. • 18/02/2014

Jurisprudência mineira - Casamento - Regime de separação total de bens - Imóvel adquirido em condomínio voluntário - Partilha - Fruição CASAMENTO - REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS - IMÓVEL ADQUIRIDO

- Adquirido o imóvel por ambos os cônjuges, em regime de "condomínio voluntário", admite em exame, por entender que a sentença foi proferida em flagrante violação à jurisprudência dominante...-se dos autos que houve a aquisição do imóvel ...

Notícia Jurídica • Associação dos Registradores de Pessoas Natur.. • 16/10/2013

### STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AGRG NO AG 1086516 PR 2008/0182781-9 (STJ)

Data de publicação: 14/04/2009

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. - O entendimento do Acórdão recorrido no sentido de que quando o síndico extrapola os limites da competência atribuída por lei ou convenção, o condomínio não se responsabiliza pelos seus atos está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Aplicável, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte. Agravo Regimental improvido

### TRF-3 - APELAÇÃO CÍVEL AC 23833 SP 0023833-22.2004.4.03.6100 (TRF-3)

Data de publicação: 26/07/2012

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INOMINADO. REFS. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE ADESÃO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Firme a jurisprudência no sentido de que condomínios são aptos a aderir a parcelamento (REFS), porque equiparados às pessoas jurídicas, para fins tributários, não se configurando ofensa ao artigo 111, CTN. 2. Agravo inominado desprovido.

TJ-RS - Agravo Regimental AGR 70059736652 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 27/05/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. CORREIÇÃO PARCIAL. CONDOMÍNIO. DECISÃO MONOCRÁTICA. MATÉRIA DECIDIDA COM FULCRO NA JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE E DOS TRIBUNAIS SUPERIORES. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 557 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS NOVOS A AUTORIZAR MODIFICAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO DE PEDIDO FORMULADO PELO RÉU. OMISSÃO PASSÍVEL DE SUPRIMENTO POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OU DE MERA REITERAÇÃO. Inviável admitir correção parcial contra ato judicial passível de recurso próprio, na forma do art. 195, caput, do COJE. Omissão atacável via embargos de declaração ou mera reiteração do pedido pela parte. Rejeição, de plano, da correção, consoante dispõe a alínea b do § 6º do art. 195 do COJE. Precedentes jurisprudenciais. Decisão mantida. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Agravo Regimental Nº 70059736652, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 22/05/2014)



# Classíndico

## CFTV

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

## Conservação e limpeza

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

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

**ROCHE**  
 ROCHÉ 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

**CONTRATE**  
 Administração e Serviços  
 (31) 3284-0406  
 www.contrateadm.com.br  
 • Administração de Condomínio  
 • Conservação e Limpeza  
 • Segurança / Portaria  
 • Diarista p/Condomínio

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

## Consultoria técnica em engenharia

**VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
 - A Vistoria Visa ter o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma;  
 - Elaboração do Plano de Reforma em Atendimento a NBR 16.280/15;  
 Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização da Obra, Assumir Resp. Técnica - ART  
 - A Vistoria também Constata Defeitos e Vícios Construtivos em imóveis seminovos  
**Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrição no CREA / IBAPE**  
**azevedopericias@gmail.com**  
**(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620**

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

## Consultoria técnica em engenharia

**EXPERTISE ENGENHARIA, DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES**  
 PERÍCIAS  
 INSPEÇÃO PREDIAL  
 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO  
 INSPEÇÃO DE OBRA EM GARANTIA  
 VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA  
**31 99721-4997** periciasexpertise@gmail.com

**TOTAL**  
 Engenharia e Consultoria Ltda  
 André Luiz Victor de souza  
 Engenheiro Civil - CREA MG 0508-PE  
 PERITO IBAPE 0710  
**Tel. 31 995798555**  
 WWW.TOTALENGENHARIA.COM.BR  
 Serviços:  
 - Avaliações e Perícias,  
 - Vistorias prediais,  
 - Laudos,  
 - Vistorias de autovalores,  
 - Medições e arbitragens,  
 - Projetos de proteção contra incêndio,  
 - Projetos elétricos e hidráulicos,  
 - Acompanhamentos de obras,  
 - Consultorias.

## Construção e reforma

**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**  
 Reformas com Qualidade  
 MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS  
 Revestimento - Impermeabilizações  
 Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas  
**(31) 3337-2880 / (31) 3588-0338**

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
 Engenharia de avaliação e pericia  
**(31) 3241.1047**  
 www.ribeiroemoura.com.br  
**ribeiro e moura**  
 engenharia  
 Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

**MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 30 anos de Engenharia a seu serviço  
 • Limpeza de fachadas • Impermeabilização e pintura de fachadas  
 • Cerâmicas em fachadas • Telhados e reformas em geral  
**3296-1791**

**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.

**LACO**  
**ENGENHARIA REFORMA PREDIAL**  
**3422-4411**  
 FINANCIAMOS SUA OBRA

## Construção e reforma

**PACTO CONSTRUTORA**  
 Desde 2004  
**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**  
**3800-0500**  
 contato@pactoconstrutora.com.br  
 www.pactoconstrutora.com.br

**ATO**  
 Engenharia e Construções  
 EFICIÊNCIA  
 EXPERIÊNCIA  
 COMPROMISSO  
 CONHECIMENTO  
 RESPONSABILIDADE  
*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 | comercial@atoengenharia.com.br  
**(31) 3785-5545 // 3785-4950**

**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**  
  
**CHÃO ENGENHARIA CREA 165303**  
 • LIMPEZA DE FACHADA  
 • PINTURA • MURO DE VIDRO  
 • RECOMPOSIÇÃO DE PASTILHAS  
**(31) 98712-2106 / 99471-1393**  
 verticalchao@gmail.com  
 www.verticalchao.com.br **LOUVADO SEJA DEUS**

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

**REFORMA PREDIAL**  
  
 • Revitalização de fachadas  
 • Pinturas  
 • Impermeabilização  
 • Recuperação estrutural  
**3296-8683** www.mc.eng.br

# Classíndico

## Construção e reforma

**Consulte-nos!**  
Laco – 3422-4411  
**Reforma Predial**

**Brilhar**  
Limpezas & Reformas

**REFORMAS E PINTURAS**

- Prediais
- Residenciais
- Fachadas
- Garagens
- Quadras

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

**MINAS ART**  
CONSTRUTORA

ESPECIALISTAS EM REFORMAS PREDIAIS

QUALIDADE COMPROVADA

CRONOGRAMA SEGUIDO À RISCA

CLIENTES SATISFEITOS

**3646-3994**  
www.minasartbh.com.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

**REFORMA PREDIAL**

**Narciso Joint**  
CONSTRUTORA

**(31) 99888 6188**

**CONSEGG**  
ENGENHARIA

Reformas em geral  
Pinturas  
Limpeza de Fachadas  
Revestimentos Cerâmicos, Textura  
Impermeabilização e outros

Desde 1988  
www.consegg.com.br

**3 4 9 5 - 6 4 6 3**

**MF**

Pinturas em geral  
Hidro-jateamento em fachadas  
Reformas de telhados  
Impermeabilização  
Restauração de junta de dilatação

Especializada em Reformas Prediais  
www.mfrefomasprediais.com.br

**3598 0400 / 99799-41-78 / 99768-5178**

**PONTUALIDADE**

**3337-6030** **Jornal do Síndico**

## Construção e reforma

**Resende Torres**  
Engenharia

Projetos - Reformas - Construções  
**(31) 98708-4839**  
contato@resendetorres.com  
www.resendetorres.com

**HAA**  
ENGENHARIA

**REFORMAS PREDIAIS**

- Revestimentos fachadas
- Impermeabilização
- Pintura em geral
- Revitalização de fachadas

Financiamos sua obra diretamente com o condomínio ou individual  
**(31) 3356-9405 / (31) 98867-4667**  
haa.engenharia@yahoo.com.br

**PROGRAF-JSBRASIL LTDA**  
SOLUÇÃO PREDIAL

PINTURA DE FACHADA  
LIMPEZA DE FACHADA  
FABRICAMOS CERÂMICAS CONFORME CORES E BITOLAS DIFERENTES  
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS  
INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA/SERRALHERIA

ENGENHEIROS: FERNANDO / LEANDRO CREA: M8138.996 / O  
**(31) 3352-0884 / 98982-7668**  
prografempreendimentos@hotmail.com

**LOCUS**

**Inovação em Reformas Prediais**

Nosso compromisso é executar sua obra, desde os projetos iniciais até a conclusão, com ênfase no cronograma e otimização de custos.

**25 anos**

**3236-1568**  
Av. do Contorno, 2905  
sala 405 - Santa Efigênia

**OBRAS JÁ**  
Engenharia e Reformas Prediais

- Especialista em reformas prediais
- Reforma e pintura de fachadas
- Aplicação de ECO Granito
- Execução e projeto de fachada Retrofit
- Há 15 anos no mercado
- Equipe própria
- Projeto, execução de AVCB

Conheça mais em [www.obrasjabh.com.br](http://www.obrasjabh.com.br)

**Financiamos sua obra, consulte-nos!**

**(31) 2510-1447 / (31) 98454-9711**

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

Transformamos sonhos em realidade

**GL MINAS**  
ENGENHARIA

QUALIDADE PONTUALIDADE EXPERIÊNCIA

www.glminas.com.br

**(31) 3317-5700 / 99771-8000 / 99259-0976**

## Construção e reforma

**ESSENCIAL**  
ENGENHARIA

**Construção e Reforma Predial**  
**(31) 98418-2433**  
**99761-5107**

**ALTERNATIVA**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado  
Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral  
Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

**3458-1985 / 99860-3169**  
alternativaconstroireforma@yahoo.com

**REFORMAS PREDIAIS**

REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA  
Impermeabilização com manta em caixa d'água e laje

**31 3393-7234 / 99915-9081-99618-2752**  
www.jdrefomasprediais.com.br / jdrefomasprediais@live.com  
Dividimos o valor total da obra pra cada apt.  
Deus é fiel.

**TONELI** Tecnologia em construir e reformar

ENGENHARIA

Há 10 anos no mercado, especializada em reformas prediais e residenciais, perícias, projetos, fachadas, pinturas, acabamentos, impermeabilizações, telhados, passeios, faça um orçamento sem compromisso.

www.toneliengenharia.com.br @toneliengenharia  
Contato@toneliengenharia.com.br

**31.35868177 / 99330.8177**

**Contagem Decor**  
Reformas Prediais

Vidros, persianas, gesso, texturas, divisórias, grafiato e piso laminado.

Trabalhamos com cartões Aceitamos cartões

**3597-8930 / 3911-5082 / 99297-4339**  
contagemdecorsedivisao@gmail.com

## Corrimão

**APICE** Serralheria Fina especializada em condomínio

Corrimão e guarda corpo de aço inoxidável e aço carbono com tinta esmalte

Desde 2005

Peça já seu orçamento. Luiz Carlos (31) **3411 9795.**

## Dedetização

**DDTIZA**

EXCELÊNCIA EM CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

DESINSETIZAÇÃO/CONTROLE DE ESCORPIÕES  
DESRATIZAÇÃO/DESCUPINIZAÇÃO

**3372-4882**

**Urbana**  
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

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

www.urbanabh.com.br

**(31) 3375.3966**

ALVARÁ SANITÁRIO: 201105412

# Classíndico

## Dedetização

**DUTRA** DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS 98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOGOS 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  
dutra.desentupidora@gmail.com

**SUPREMA** Controle de Pragas Brincos Ltda. DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS

DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS

EXCELENCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577-2564-0511 - contato@desentupidorasuprema.com.br

## Desentupidora

**DESENTUPIDORA HORA CERTA**

Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e dedetização em geral; Bombeiro hidráulico.

24 horas

3347-8749 99889-3380

**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.com.br

**Desentupidora FORTALEZA**

Desentupimento de colunas predial, esgotos, vasos sanitários, pias e tanques

Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e de detização

4102-2874/98011-9947 (011) 99241-4509 (Tm)  
desentupidorafortalezabh@gmail.com

**DESENTUPIDORA BH**

ASSISTÊNCIA BOMBEIRO E ELETRICISTA BH

Desentupimento, dedetização em geral, cage vazamentos, Conserto de bombas, portão eletrônico, eletricitista, limpeza e impermeabilização em caixas, Conserto de telhado e pedreiro

Av. João Cabral de Mendonça, 700 - Fátima 3224-6364/98027-4163 (Fátima)

**folhas**

- Desentupimento em geral
- Dedetização / Jardinagem
- Limpeza de caixa d'água e gordura
- Manutenção preventiva

24 horas 31.98112-5830

**porto solution**

- Higienização de Caixa D'água;
- Sucção de Caixas de Gordura;
- Controle de Pragas;
- Sucção de Fossa;
- Desentupidora;

Rapidez e eficiência na hora que você mais precisa.

(31) 9.8422-0414 (31) 3641-3229  
www.portosolution.com.br

## Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Desde 1995

**CONTROL** ELEVADORES

3222-6685

**JB** ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores

Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com

3271-6909 / 3271-1803

**elevtech** | Manutenção e Modernização Elevadores e Escadas Rolantes

Manutenção preventiva e corretiva, reparos, modernização de elevadores e escadas rolantes.

0800 297 0288

## Equipamentos para condomínios

**Rei do Condomínio**

QUALIDADE E BOM PREÇO

Serviços e artigos para casa e condomínio

Materiais de Limpeza

2527-9957 / 4141-8060 / 99417-6575

AV. CONTAGI, 976 - WWW.REIDOCONDOMINIO.COM.BR

## Extintores

**EXTIMINAS**

Há 41 anos fornecendo segurança contra incêndios

Rua Argemiro, 97 - Nova Galáxia  
ediminas@ediminas.com.br  
Tel: (31) 3332.0200 / Fax: (31) 3332.0052

**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 BOTTIÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032  
3374-3313

*indispensável*

Segurança, confiança e tradição no peso certo.

**NACIONALGÁS**

3374-3839 / 3374-8820

## 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

## Individualização de água

**predialágua**

Individualizadora e administradora de água em condomínio

Individualize já! E tenha uma redução de até 40% na sua conta de água

Individualização com leitura pela COPASA

Agende uma visita. Ligue: 3236-1478  
www.predialagua.com.br

**CREDIBILIDADE**

3337-6030

**Jornal do Síndico**

# Classíndico

## Infiltrações



**VEDAJATO**  
SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RÁPIDO E PRÁTICO, 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

WAVES/USA group

## Interfones



**ADAIR INTERFONES**

- Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
- Interfonia Condominial Intelbras/ HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica

(31) 3072-4400/99105-4219  
adairricardo@hotmail.com

**CONTROLE DE ACESSO**

## Limpeza de caixa d'água e gordura



**REI DAS CAIXAS D'ÁGUA**

Limpeza sanitizada - Equipamento especializado  
Normas e procedimentos da COPASA/MS - Alagá sanitário  
Limpeza de caixas d'água - Caixas de gordura e calhas  
Detelhações - Desentupções - Reforma em telhados  
Impermeabilizações de caixas d'água

reidacaixadagua@gmail.com  
www.reidacaixadagua.com.br

3371.0028 / 3371.0024 / 99133.7369

## Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

**3373-1760 / 3141-6271 / 99859-5639**

*Se Deus é por nós, quem será contra nós*

## Limpeza de fachada



**LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**

www.volgenclean.com.br  
**3332-6361/98429-3234**

## Limpeza e tratamento de pisos



**Brilhar**  
Limpezas & Reformas

**EFICIÊNCIA E PONTUALIDADE**  
Limpeza, polimento e revitalização de pisos em geral

3021-3937/3082-2347 99776-7012 / 99850-9837  
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua salina, 372 - Prado - BH/MS

## Portaria



**A Ponto Rápido**  
Relógios de Ponto

**Modernize a portaria do seu prédio**

Controle de portaria  
Catracas, Cancelas  
Sistemas Crachás de identificação,  
Câmeras, Instalação de molas aéreas e de piso para portas de Brindex

**98224-3457 / 3213-4931**  
comercial4@apontorapido.com.br  
www.apontorapido.com.br

## Portaria virtual



**Portaria Virtual**

Atendimento 24h | Monitoramento de todos os acessos  
Integração completa | Manutenção 24h

Mais de 30 anos no mercado | Presente em 15 Estados | Mais de 35.000 clientes

SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE

Fale com o seu Síndico e entre em contato conosco! **0800 642 0222**  
www.grupokhronos.com.br

## Portas

**PORTAS BLINDEX**  
MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

**3098-2539 99915-5194**

## Portas blindex



**Blindex Portas e Molas**

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

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



**Portas blindex**

- Manutenção em portas Blindex
- Instalação e consertos de molas
- Fechadura Elétrica

vitorasetes@iglobo.com  
**3271-9149 / 9612-3777**

## Portões eletrônicos



**GONTIJO**  
SISTEMA DE SEGURANÇA

Consertos e instalações de portões eletrônicos, interfones, alarmes e controle p/ portões

Av. Nossa Senhora do Carmo, 599 - Sion  
**3225-8290 / 99953-6239**



**QUALITRON**  
QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

**SERVIÇOS DE SERRALHERIA**

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO!

**3447-8238**

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:  
• CFTV HD 1080P- ACESSO REMOTO  
• INTERFONIA DIGITAL  
• PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX  
• CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES

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



**ATEFORP**  
Excelência em serviços

Fazemos contrato de manutenção com plantão

**PLANTÃO 24 HORAS**  
**98767-3009**

Rua Valparaíso, 293 (asa. 2/Renascença) Sion  
**Tel.: 3287-3009**



**ASEG**  
SEGURANÇA ELETRÔNICA

**VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO**

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

**(31) 3424-1110**  
www.asegseguranca.com.br

Trabalhamos com contrato de manutenção mensal e monitoramento



**HL Interfones Ltda.**

**VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**

**3462-6867**  
**3411-2797**

www.hlinterfones.com.br

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

## Prevenção Contra Incêndio



**AC ANTI-CHAMA**

**PROJETOS E CONSTRUÇÕES**  
Projetos de combate a incêndio e instalações p/ fins de AVCB.

**(31) 90993-4138 / 98257-6431**  
**3317-8230**

www.anti-chamaengenharia.com.br / comercial@anti-chamaengenharia.com.br  
Rua Ge. Andrade Neves, 105 L3 Quitiezec - BH



**PREVER**

**SERVIÇOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS**

- CURSO BRIGADA DE INCÊNDIO
- PLANO DE AÇÃO EMERGENCIAL
- ACESSORIA PARA TREINAMENTO SIMULADO DE INCÊNDIO "ABANDONO DA EDIFICAÇÃO"
- VISTORIA DO SISTEMA PREVENTIVO PARA LIBERAÇÃO/APROVAÇÃO DO AVCB
- CURSO NR35 - TRABALHO EM ALTURA

**(31) 9 7316-5301**  
contato@prever.srv.br  
www.prever.srv.br

## Seguros

**SEGURO CONDOMÍNIO**

Cobrimos todas as propostas!

**(31) 3564-4419 / 3373-7783**  
**(31) 99710-3721**

**Serralheria**

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

**Síndico Profissional**

**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
 Com mais de 10 anos de experiência!  
**AVANTE** (31) **4109-0689 / 9 9334-1342**  
 www.avantesindico.com.br

**MÚCIO LOPES**  
 Síndico Profissional  
 A tranquilidade que seu condomínio precisa!  
**(31) 98519-8026**  
 muciolopes@gmail.com

**CONTRATE**  
 Administração e Serviços  
 (31)3284-0408  
 www.contrateadm.com.br

**Telhados**

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

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

**AGILIZE** REFORMAS DE TELHADOS  
 REFORMAS PREDIAIS  
 PINTA SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.  
 NÃO COBRAMOS VISITA  
**4102-7910 / 99913-5735**  
 confiancareformas@outlook.com

**Uniformes**

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

**Uniformes**

**RBS** **Só atendemos CONDOMÍNIOS.**  
**UNIFORMES**  
 Tiramos as medidas dos funcionários no CONDOMÍNIO sem custo.  
 Agende uma visita sem compromisso:  
**3582-1619 / 3786-1960**  
 rbsuniformes.com.br

**Vazamentos**

**AQUEDUTO66**  
 ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS  
 Rastreamentos por vazamentos em redes ou ramais de água fria, quente, pluvial, esgoto, infiltrações e piscinas. Equipamentos modernos. Laudos técnicos precisos, por engenheiro especialista e experiente.  
 (31) **3694-3028 / (31) 99610-7003**  
 www.aqueduto66.com.br/aqueduto66@gmail.com

É bom saber por Cecília Lima |

# A Qualidade de água distribuída no condomínio

Prezar pela segurança e bem-estar de todos os condôminos é uma das missões do síndico. Nisso está incluído cuidar da qualidade da água distribuída pelo condomínio, afinal esse recurso é fundamental para a manutenção da saúde dos moradores. Para isso, é necessário verificar a potabilidade da mesma, ou seja, atestar se ela é adequada para o uso.

havendo sujidades – tais como lodo, materiais plásticos, animais mortos, dentre outras impurezas – aumenta-se a chance de provocar doenças nos moradores que utilizam aquela água em seu cotidiano. As afecções de pele são comuns, uma vez que a água contaminada estará sendo usada para banho e lavagens íntimas.

Porém as doenças gastrointestinais são mais preocupantes, pois, mesmo que a pessoa não use a água proveniente do condomínio para beber, ela provavelmente a utiliza para lavar frutas e hortaliças que, ao invés de limpar, contaminam tais alimentos, provocando diarreia e vômitos.

**DENGUE** - Por fim, não se pode esquecer da Dengue e suas complicações, doença séria cuja taxa de mortalidade triplicou no

primeiro semestre de 2019 em relação ao ano passado. Até 22 de junho deste ano, o Ministério da Saúde já havia registrado 1.234.527 casos prováveis de dengue. Em um cenário tão preocupante, é de extrema importância que cada condomínio faça uma vigilância rigorosa de seus reservatórios, para evitar a proliferação de larvas do mosquito *Aedes aegypti*.

Além da limpeza regular nas caixas d'água – a qual já deve fazer rotineiramente parte do calendário de manutenções do condomínio – é altamente recomendável que se realizem periodicamente provas químicas na água que está armazenada nelas para testar se é potável (própria ao consumo humano). A metodologia segue parâmetros estabelecidos na Portaria 2914 do Ministério da Saúde.



Testes verificam a qualidade da água

**ANÁLISES** - Segundo a Portaria, a verificação da potabilidade é dividida em classes de análises, sendo as mais frequentes as análises físico-químicas da Tabela de padrão de potabilidade para substâncias químicas que representam risco à saúde e as

análises bacteriológicas da Tabela de padrão microbiológico da água para consumo humano. A análise bacteriológica identifica possível presença de microrganismos através da análise de indicadores como o *Escherichia Coli* e os Coliformes Totais.

A coleta do material é um momento crucial para o sucesso do procedimento: é feita em frasco estéril, por profissional habilitado e de

preferência na presença do síndico ou de um funcionário designado por ele. Para execução desse serviço, o síndico deve buscar empresa ou laboratório que possua alvará da vigilância sanitária dentro da validade e também as credenciais do profissional responsável técnico que assina os laudos.

O preço do orçamento não deve ser o único critério considerado na contratação e sim a credibilidade. Após realização do trabalho, o síndico deve lembrar de guardar cópias dos documentos que comprovam as informações prestadas. Análises periódicas (de preferência 6 em 6 meses) irão garantir a qualidade da água proveniente da rede hidráulica e, dependendo dos resultados, indicarão o momento propício para limpeza dos reservatórios.

■ Jornalista



**O preço do orçamento não deve ser o único critério considerado na contratação e sim a credibilidade**

**SERVIÇO:**  
 EMPRESAS DE LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA  
 Rei das Caixas D'água 3371-0028  
 Cláudio Limpeza em Geral: 3373-1760  
 MC Serviços: 98983-0028

# 15º DIA DO SÍNDICO

• Café da manhã • Almoço • Palestras • Apresentação de produtos e serviços • Sorteio de brindes e muito mais...



**Totalmente gratuito**  
**Vagas limitadas**

**Informações e Inscrições:**  
**3337-6030**

**30 de novembro**  
**Hotel Mercury-Lourdes**



### **Palestra confirmada**

**Guarda e controle dos documentos do condomínio**

Palestrante: **Maria Aparecida da Costa Alves**  
Bacharel em Administração de Empresas com ênfase em gestão de negócios e pós-graduação em gestão de arquivos e documentos pela Puc/Minas. Sócia diretora da Organização Eficaz de Arquivos.



**Reformas prediais: Irregularidades, multas e precauções**

Palestrante: **Francis José Saldanha Franco**  
Diretor do Crea-MG

**+  
DE 400 SÍNDICOS  
PRESENTES**



### **Tira dúvidas**

**Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz**  
Presidente do Sindicon-MG

**Brasil em chamas: os condomínios frente à onda de incêndios no país**  
Palestrante: **Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais**



### **Síndico Eficaz**

Palestrante: **Rodrigo Karpát** - Advogado palestrante e sócio da Karpát Sociedade de Advogados

**O condomínio frente aos aplicativos de hospedagem de curta temporada**  
Palestrante: **Creci-MG**

Realização

**Jornal do Síndico**

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

Colaboradores ouro

**intelbras**

**LEROYMERLIN**  
A cada dia há mais

**TEODORO**  
DE CONDIÇÃO PIRES  
**MINAS**  
SOMBREADORES

Colaboradores Prata

**CONTROL**

**i-gás**

**CWR**

**BRILHAR**

**Kironos**

**PROTESEG**

**VEDAJATO**

**BRCONDOS**

**TOUR DE EGÍPTO**

**Cobrare**  
ANEXO LAMARCA

Colaboradores Bronze

**inova**

**VERCON**

**KJ**

**VALENTIM**